

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
II.	COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS	173
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
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 LIÉES		133	19 618
Gains sur cession d'entreprises liées	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
PART D'IMMOBEL		33 272	102 436
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
PART D'IMMOBEL		35 566	102 435
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

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

ACTIFS	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
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
TOTAL DES ACTIFS		1 431 137	1 301 214

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
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
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 431 137	1 301 214

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
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		1 901	84 511
Variation du besoin en fonds de roulement	33	-80 846	-210 565
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		-78 945	-126 054
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
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-98 671	-148 493
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
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		8 914	-44 348
Nouveaux emprunts		151 931	291 307
Remboursements d'emprunts		-100 881	-91 965
Ventes actions propres		57 600	
Dividendes payés		-26 981	-21 241
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		81 669	178 101
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-8 088	-14 740
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PÉRIODE		156 146	170 886
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE		148 058	156 146

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
2020									
Situation au 01-01-2020	97 256	258 344	70 321	55	175		426 151	2 011	428 162
Hors actions propres	97 256	258 344	124 869	55	175		480 699	2 011	482 710
Actions propres			-54 548				-54 548		-54 548
Résultat global de la période		33 272					33 272	775	34 047
Autres éléments de résultat global				2 092	202		2 294	189	2 483
Dividendes et autres allocataires payés		-26 551					-26 551	- 430	-26 981
Cash flow hedging						- 560	- 560		- 560
Variations de périmètre		- 23					- 23	23	
Transactions sur actions propres		16 216	41 384				57 600		57 600
Autres mouvements		- 261					- 261		- 261
Mouvements de l'exercice		22 653	41 384	2 092	202	- 560	65 771	557	66 328
Situation au 31-12-2020	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Hors actions propres	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Actions propres			-13 164				-13 164		-13 164

	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
2019									
Situation au 01-01-2019	97 256	177 187	69 960	55	176		344 634	116	344 750
Hors actions propres	97 256	177 187	124 869	55	176		399 543	116	399 659
Actions propres			-54 909				-54 909		-54 909
Résultat global de la période		102 436					102 436	- 196	102 240
Autres éléments de résultat global					- 1		- 1		- 1
Dividendes et autres allocataires payés		-21 241					-21 241		-21 241
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) DEVISES ÉTRANGÈRES

CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS ET DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES

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

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

TRANSACTIONS EN DEVISES ÉTRANGÈRES DANS LES SOCIÉTÉS DU GROUPE

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

6) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

7) GOODWILL

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

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

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

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

8) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

9) IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

10) CONTRATS DE LOCATION

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
REVENUS OPÉRATIONNELS	431 153	486 298
Chiffre d'affaires	413 751	470 626
Autres produits opérationnels	17 402	15 672
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-378 746	-379 551
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
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES	133	19 618
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	133	19 618
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	90	-2 563
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	90	-2 563
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	52 630	123 802
Produits d'intérêt	4 810	2 374
Charges d'intérêt	-12 587	-9 394
Autres produits et charges	- 973	- 949
RÉSULTAT FINANCIER	-8 750	-7 969
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	43 880	115 833
Impôts	-10 587	-13 482
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	33 293	102 351
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	33 293	102 351
Parts ne donnant pas le contrôle	21	- 85
PART D'IMMOBEL	33 272	102 436

	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				
TOTAL CONSOLIDÉ	413 751	52 630	470 626	123 802

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	31/12/2020	31/12/2019
ACTIFS NON COURANTS	420 271	252 412
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
ACTIFS COURANTS	1 356 329	1 279 702
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
TOTAL DES ACTIFS	1 776 600	1 532 114
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	492 907	426 182
PASSIFS NON COURANTS	731 077	642 663
Dettes financières	685 169	625 530
Impôts différés	44 745	16 209
Autres passifs non courants	1 163	924
PASSIFS COURANTS	552 616	463 269
Dettes financières	291 112	219 978
Dettes commerciales	83 177	75 884
Dettes fiscales et autres passifs courants	178 327	167 407
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 776 600	1 532 114

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	ACTIFS SECTORIELS NON- COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	209 336	878 317		1 087 653
Luxembourg	43 866	244 031		287 897
France	91 536	22 737		114 273
Allemagne	1	42 286		42 287
Pologne	10	10 888		10 898
Espagne	51	26 856		26 907
Éléments non affectés ¹			206 685	206 685
TOTAL DES ACTIFS	344 800	1 225 115	206 685	1 776 600

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	845 990		845 990
Luxembourg	184 339		184 339
France	96 596		96 596
Allemagne	39 789		39 789
Pologne	32 694		32 694
Espagne	24 778		24 778
Éléments non affectés ¹		59 507	59 507
TOTAL DES PASSIFS	1 224 186	59 507	1 283 693

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

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

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	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
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 291 655	1 040 315

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
Total	102 846	241 965	19 668	364 479

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

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
BUREAUX	102 846		102 846
RÉSIDENTIEL	28 704	213 261	241 965
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		213 261	213 261
Unité résidentielle d'un projet - Autres	28 704		28 704
LOTISSEMENT	19 668		19 668
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	151 218	213 261	364 479

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

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
BUREAUX		
Construction, commercialisation et autres dispositions contractuelles	10 618	143 603
RÉSIDENTIEL		
Construction d'unités vendues	46 942	70 127
LOTISSEMENT		
TOTAL	57 560	213 730

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
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	10 911	10 763

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
TOTAL COÛT DES VENTES	-300 766	-291 027

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
TOTAL FRAIS DE COMMERCIALISATION	-1 702	-3 160

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
FRAIS D'ADMINISTRATION	-31 057	-33 005

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
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	-9 149	-10 519

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
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS	-3 684	-5 788

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
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES	-18 224	-16 698

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
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS	-17 610	-12 461

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
TOTAL DES VARIATIONS DE PROVISIONS	1 198	-1 839
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
GAINS SUR CESSIONS D'ENTREPRISES LIÉES	133	19 618

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
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	7 994	4 985

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
RÉSULTAT FINANCIER	-7 295	-5 328
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
INTERETS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)	-18 936	-12 539

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		
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL	-8 650	-9 390
Impôts courants	-11 021	-4 875
Variation des créances et des dettes fiscales	5 009	-5 731
IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)	-6 011	-10 606

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
RESULTAT AVANT IMPOTS ET PART DANS LES RESULTATS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES	34 702	106 645
IMPOTS AU TAUX MOYEN D'IMPOSITION DE:	25,00%	29,58%
	-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
CHARGE FISCALE	-8 650	-9 390
TAUX D'IMPOT EFFECTIF	24,93%	8,80%

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
Résultat net de l'exercice	33 272	102 436
Résultat global de la période	35 566	102 435
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
Actions ordinaires au 31 décembre	9 604 829	8 785 177
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires	9 303 809	8 782 429
Résultat net (part du Groupe) par action	3,576	11,664
Résultat global (part du Groupe) par action	3,823	11,664

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
Résultat net de l'exercice	33 272	102 436
Résultat global de la période	35 566	102 435
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:	9 303 809	8 782 429
Élément dilutif : actions de performance	1 606	12 486
Moyenne pondérée du nombre d'actions dilué	9 305 415	8 794 915
Résultat net dilué par action	3,576	11,647
Résultat global dilué par action	3,822	11,647

12) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	1 563	975
Entrée dans le périmètre		518
Acquisitions	201	87
Cessions/désaffectations	-138	-17
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	1 626	1 563
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	-1 020	- 549
Entrée dans le périmètre		- 346
Amortissements	-162	- 142
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations	138	17
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-1 044	-1 020
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	582	543

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
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	43 789	
Acquisition de Nafilyan & Partners		43 789
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	43 789	43 789
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		
Dépréciations de l'exercice		
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	43 789	43 789

La valeur comptable du goodwill a été allouée aux unités génératrices de trésorerie comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
France	43 789	43 789
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	43 789	43 789

Le groupe Immobil testé le goodwill annuellement pour dépréciation, ou plus fréquemment s'il y a des indications que le goodwill pourrait être déprécié.

La valeur recouvrable du segment français en tant qu'unité génératrice de trésorerie (y compris les projets actuellement connus et les projets futurs supposés) est déterminée sur la base d'un calcul de la valeur d'utilité qui utilise des projections de flux de trésorerie, sur la base d'un « modèle d'actualisation des dividendes » couvrant une période de cinq ans, afin d'évaluer les capitaux propres

Cette évaluation permet d'estimer les futurs versements de dividendes, actualisés à leur valeur actuelle.

Cette valeur actuelle nette se base sur:

- une prévision du cash-flow attendu de 2020 à 2025, permettant d'estimer le dividende futur;
- avec un taux de croissance du dividende fixe jusqu'à perpétuité à 2% («Taux de croissance long terme»);
- avec un taux d'actualisation¹, ci-après «coût des capitaux propres», composé d'un taux sans risque (à 1,14%²), d'une prime de marché (entre 4 et 6%) et d'un bêta industrie à effet de levier (entre 1,14 et 1,31)

Neuf simulations ont soutenu l'analyse de la dépréciation, basée sur différentes combinaisons, comme ci-dessous :

Taux 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.

¹ D'après la formule suivante : (taux sans risque) + ((prime de marché) * (beta industrie à effet de levier))

² Basé sur OLO 30 ans, moyenne pour l'année 2019 de la BNB (Banque Nationale de Belgique)

14) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	4 181	4 155
Entrée dans le périmètre		659
Acquisitions	677	438
Cessions/désaffectations	- 716	-1 071
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	4 142	4 181
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	-3 198	-3 208
Entrée dans le périmètre		- 245
Amortissements	- 269	- 801
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations	713	1 056
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-2 754	-3 198
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	1 388	983

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
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	7 976	
Adoption d'IFRS 16 au 1er janvier 2019		3 891
Entrée dans le périmètre		3 664
Acquisitions		421
Cessions/désaffectations	- 679	
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	7 297	7 976
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	-1 535	
Entrée dans le périmètre		- 298
Amortissements	-1 372	-1 237
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-2 907	-1 535
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	4 390	6 441

16) IMMEUBLES DE PLACEMENT

Cette rubrique comprend des immeubles acquis en vue d'être développés et loués jusqu'au début du développement. Les immeubles de placement ont évolué comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	87 838	108 465
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
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	199 415	87 838
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	-6 715	-4 175
Amortissements	-1 591	-3 497
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre/transferts	6 040	957
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-2 266	-6 715
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE	197 149	81 123

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
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	106 195	55 899
	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
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL	7 994	4 985
	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
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DE CESSION OU LIQUIDATION DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES		66

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

	31/12/2020	31/12/2019
VALEUR AU 1ER JANVIER	55 899	46 451
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		
MUTATIONS DE L'EXERCICE	50 296	9 448
VALEUR AU 31 DECEMBRE	106 195	55 899

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
TOTAL DES COENTREPRISES			98 663	47 385	7 987	9 649
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
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			7 532	8 514	7	-4 664
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			106 195	55 899	7 994	4 985

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%					VALEURS DES PARTICIPATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
AU 31 DÉCEMBRE 2020	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES		
Bella Vita	0	- 33	375	268	108	54	0
Boralina Investments, S.L.	0	- 1	41 705	6 108	35 597	-2 884	0
Brouckère Tower Invest	0	772	154 834	96 717	58 117	29 059	0
CBD International	7	1 016	41 853	45 137	-3 284	-1 431	18 720
Château de Beggen	0	0	239	204	35	17	0
Cityzen Holding	0	- 14	20 454	16 282	4 172	- 19	8 138
Cityzen Hotel	0	109	19 287	18 158	1 129	564	15 234
Cityzen Office	0	328	82 970	79 878	3 091	1 546	0
Cityzen Residence	0	155	19 354	18 232	1 121	561	15 217
CP Development Sp. z o.o.	0	46	46 863	46 982	- 119	- 59	0
CSM Development	0	- 11	2 833	2 785	48	24	1 646
CSM Properties	0	583	104 041	96 241	7 800	3 900	44
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
Immobilier Marial SàRL	0	4	2 181	2 165	16	8	958
Key West Development	0	- 104	10 729	9 787	941	471	4 733
Les Deux Princes Develop.	14 545	2 150	3 419	6 929	-3 510	-1 755	0
Livingstone Retail S.à.r.l.	0	0	12	0	12	4	0
M1	54 660	8 979	52 610	35 788	16 822	5 603	-2 500
M7	0	137	1 006	611	395	132	0
Mobius II	0	- 100	56 356	40 113	16 242	8 121	7 913
NP_AUBER	0	- 199	1 147	1 325	- 178	- 89	251
NP_AUBER_VH	4 940	413	5 044	3 685	1 359	681	158
NP_AUBERVIL	0	- 5	1 984	2 017	- 33	- 17	922
NP_BESSANC2	6 540	438	6 477	6 179	298	149	1 322
NP_BESSANCOU	66	403	509	140	370	185	145
NP_CHARENT1	2 947	- 48	7 591	7 524	67	34	475
NP_CRETEIL	0	- 1	708	710	- 2	- 1	380
NP_EPINAY	3 838	89	3 808	3 906	- 98	- 49	1 177
NP_VAIRES	6 770	830	11 472	8 644	2 828	1 417	1 851
ODD Construct	7 710	1 330	3 747	2 383	1 364	682	562
PA_VILLA	0	13	4 030	4 110	- 79	- 40	47
Plateau d'Erpent	9 125	1 335	20 395	18 720	1 675	838	1 679
RAC3	11	338	8 173	14	8 159	3 264	0
RAC4	0	1 094	31 619	28 290	3 329	1 331	0
RAC4 Developt	0	- 4	4 640	672	3 968	1 587	160
RAC5	0	481	14 056	428	13 628	5 451	0
RAC6	0	515	13 495	8 075	5 420	2 168	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	-1 549	81 303	41 593	39 710	19 855	3 000
Surf Club Spain Invest Property SL	0	46	7 809	7 932	- 123	- 61	0
Unipark	1	61	10 517	2 391	8 126	4 063	0
Universalis Park 2	0	- 313	22 514	25 768	-3 254	-1 627	6 532
Universalis Park 3	0	- 383	32 783	37 281	-4 499	-2 249	8 588
Universalis Park 3AB	0	- 8	4 365	432	3 933	1 967	0
Universalis Park 3C	0	- 7	1 009	174	835	418	0
TOTAL JOINT VENTURES	162 047	30 910	1050 433	798 001	252 431	98 667	101 617
DHR Clos du Château	1 625	270	1 491	1 172	319	106	376
ULB Holding	0	- 351	18 245	18 678	- 432	-5 363	5 593
Urban Living Belgium	16 477	989	192 165	172 452	19 713	12 789	21 022
TOTAL ASSOCIATES	18 101	908	211 901	192 302	19 599	7 532	26 991
TOTAL JOINT VENTURES AND ASSOCIATES	180 148	31 818	1262 334	990 303	272 031	106 199	128 608

Main components of assets and liabilities:			Main projects and fiancial 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
Total	1 262 334	990 303	Surf Club Marbella Beach, S.L.	61 752	
			Others	151 825	31 937
			Total	870 127	485 265

	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
TOTAL COENTREPRISES	136 384	23 289	656 879	552 337	104 542	47 385	65 611
DHR Clos du Château		- 28	2 098	2 049	49	16	372
Elba Advies		251					
ULB Holding		- 532	18 234	18 316	- 82	-5 152	
Urban Living Belgium	24 548	-5 846	175 089	155 375	19 714	13 650	21 252
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	24 548	-6 155	195 421	175 740	19 681	8 514	21 624
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	160 932	17 134	852 300	728 077	124 223	55 899	87 235

Principales composantes des actifs et passifs:			Principaux projets et dettes financières:	STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIÈRES
Immeubles de placement	197 552		Central Point	33 230	
Autres actifs immobilisés	22 054		Cityzen	90 903	70 500
Stocks	440 046		CSM	104 220	97 637
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58 885		Goodways	20 609	3 944
Créances et autres actifs	133 763		Möbius II	33 286	9 074
Dettes financières bancaires long terme		269 359	M1 M7	25 569	
Dettes financières bancaires court terme		42 322	Nafilyan	51 486	2 781
Impôts différés		1 801	RAC(s)	30 348	28 000
Avances d'actionnaires		120 990	Universalis Park	54 936	31 630
Autres dettes		293 605	Urban Living Belgium	149 477	67 461
TOTAL	852 300	728 077	Autres	43 534	654
			TOTAL	637 598	311 681

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
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	175	4 920

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
TOTAL	16 369	6 374	37 301	15 447

VALEUR AU 1ER JANVIER	6 374	15 447
Variations de périmètre	1 605	-1 099
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	8 390	22 953
VALEUR AU 31 DECEMBRE	16 369	37 301

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.

MONTANTS DES PERTES FISCALES ET AUTRES DÉDUCTIONS POUR LESQUELLES AUCUN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ N'A ÉTÉ COMPTABILISÉ :	24 981
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	
TOTAL AUTRES ACTIFS NON COURANTS	1 689	3 747

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
TOTAL STOCKS	683 121	694 580

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
STOCKS AU 1ER JANVIER	694 580	511 837
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
MUTATIONS DE L'EXERCICE	-11 459	182 743
STOCKS AU 31 DECEMBRE	683 121	694 580

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
Total	282 958	-300 766	3 684	-6 805	9 471	-11 459

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	
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	33 168	72 516
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
SITUATION AU 1ER JANVIER	473	368
Additions	69	105
MUTATIONS DE L'EXERCICE	69	105
SITUATION AU 31 DECEMBRE	542	473

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
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS	57 251	42 228

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
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	37 269	41 937

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
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-603 890	-550 925

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
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	148 059	156 146

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
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	571 139	507 008
Emprunts bancaires	175 131	195 590
Contrats de location	1 614	1 502
Intérêts non échus	4 065	2 971
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	180 810	200 063
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	751 949	707 071
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
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	707 071	515 789
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
VARIATION DE L'EXERCICE	44 878	191 282
DETTES FINANCIÈRES AU 31 DECEMBRE	751 949	707 071

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
MONTANT TOTAL DES DETTES	192 740	238 173	45 148	131 532	39 895	144 402	791 889

* 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
PRODUITS DÉRIVÉS PAS DÉFINIS COMME INSTRUMENTS DE COUVERTURE		
Interest rate swaps		291
PRODUITS DÉRIVÉS DÉFINIS COMME INSTRUMENTS DE COUVERTURE		
Interest rate swaps - cash flow hedges	560	
TOTAL	560	291
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
SITUATION AU 1ER JANVIER	291	536
Variation reconnue dans le compte de résultats consolidé	- 291	- 245
Variation reconnue dans les autres éléments de résultat global	560	
SITUATION AU 31 DECEMBRE	560	291

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
ACTIFS						
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	
TOTAL		378 154	377 929	225	378 154	
PASSIFS						
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
TOTAL		896 629	896 069		896 069	560

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
Nombre d'actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356	9 997 356
Nombre d'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
Nombre d'actions (hors actions propres) au 31 décembre	9 604 829	8 785 177

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
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE		
Valeur actuelle des obligations	1 963	1 674
Juste valeur des actifs du plan en fin de période	-1 360	-1 041
PASSIF NET DECOULANT DE L'OBLIGATION AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES	603	633
ETAT DU RESULTAT GLOBAL		
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
MONTANTS COMPTABILISES AU COMPTE DE RESULTATS	- 238	- 61
(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
REEVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES COMPTABILISEES DANS LES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	202	- 1
COUT DES REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES	- 36	- 62

	31/12/2020	31/12/2019
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 1ER JANVIER	1 674	1 576
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	
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 31 DECEMBRE	1 963	1 674

	31/12/2020	31/12/2019
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1ER JANVIER	1 042	959
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	
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DECEMBRE	1 360	1 042

COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUE POUR L'EXERCICE 2019 / 2020	103	48
--	------------	-----------

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
TOTAL DES PROVISIONS	2 114	3 882

	Attachées aux ventes	Autres	31/12/2020
PROVISIONS AU 1ER JANVIER	332	3 550	3 882
Variations de périmètre	454	-2 346	-1 892
Dotations	693	579	1 272
Utilisations/Reprises	- 262	- 886	-1 148
VARIATION DE L'EXERCICE	885	-2 653	-1 768
PROVISIONS AU 31 DECEMBRE	1 217	897	2 114

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
TOTAL PROVISIONS	2 114	3 882

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
TOTAL DETTES COMMERCIALES	60 927	59 564

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	
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS	3 896	5 690

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
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	72 188	79 120

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		
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUEES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE	198 192	160 304
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
TOTAL	198 192	160 304
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
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE	758 676	590 941
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant:		
- dettes non courantes	289 028	227 433
- dettes courantes	179 662	195 590
TOTAL	468 690	423 023

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
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-94 382	-210 565

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%
Nombre d'actions représentatives du capital	9 997 356	9 997 356

RELATIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

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

	Président Exécutif/ CEO	Comité Exécutif
Rémunération de base	640 000	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) ÉVÉNEMENTS 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 Galle³

Président du Conseil d'Administration

³ Représentant permanent de la société A3 Management bvba

H. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale d'Immobel SA pour l'exercice clos le 31 décembre 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
<p>Reconnaissance du revenu et des coûts de développement des projets (en ce compris les revenus et les coûts comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence)</p> <ul style="list-style-type: none"> Le groupe a reconnu 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). Le groupe contractualise ses relations commerciales de différentes manières. Chaque projet a son profil de risque et de revenu spécifique en fonction de ses caractéristiques contractuelles propres. L'évaluation du revenu issue des ventes de projets de développement est un point clé de l'audit vu l'expertise importante et le niveau élevé de jugements qu'elle implique, en particulier pour: <ul style="list-style-type: none"> évaluer les termes contractuels et les risques de règlement afin de déterminer à quel moment sont transférés à l'acheteur les risques et bénéfices de la propriété (à un moment précis) ou au fur et à mesure que la construction progresse (sur base du pourcentage d'avancement); déterminer le total des coûts à terminaison, en ce compris les coûts d'acquisition du terrain, les coûts de construction, les coûts de développement et les intérêts financiers capitalisables; évaluer, dans le cas d'une reconnaissance du revenu à l'avancement, le pourcentage d'avancement du projet tenant compte des coûts du contrat déjà encourus et du total des coûts estimés ainsi que de la marge attendue du projet. 	<ul style="list-style-type: none"> Nous avons défini nos procédures d'audit afin de répondre à ce point d'audit clé. Nos procédures d'audit ont consisté en: <ul style="list-style-type: none"> Une prise de connaissance des processus mis en place par le groupe pour encadrer la gestion de projet, tant au niveau des ventes, des achats, que l'établissement des analyses de faisabilité par projet. La conception, la mise en œuvre et l'efficacité opérationnelle des contrôles clés ont été testés. Une revue des principaux projets sur base de discussions avec les chefs de projets responsables afin d'évaluer leurs principaux jugements et la marge reconnue au cours de la période. Cette revue a porté sur l'état d'avancement de la construction et de la commercialisation. Elle a été réalisée par comparaison avec les chiffres des dernières études de faisabilité disponibles et les chiffres des périodes précédentes. Tous les écarts significatifs ont été investigués. Des tests portant sur un échantillon de projets générateurs de marge sélectionnés sur base de critères quantitatifs et qualitatifs tels que la valeur des ventes, les risques potentiels de règlement et la complexité des termes contractuels. Pour chaque projet sélectionné, nous avons: <ul style="list-style-type: none"> retracé un échantillon de ventes comptabilisées durant la période aux documents sous-jacents et preuves de paiement; évalué l'analyse du transfert des risques et bénéfices liés à la propriété faite par le groupe sur base d'une analyse détaillée des termes contractuels et des critères établis par les normes comptables; recalculé la marge reconnue sur l'exercice en tenant compte du coût des projets comptabilisés durant la période et de la marge attendue du projet.

Référence aux annexes

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

La note E.16 présente les règles d'évaluation que le groupe applique pour reconnaître le produit des activités de développement immobilier.

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

- Le groupe capitalise les coûts de développement en stocks durant la durée de vie des projets. Les stocks s'élèvent 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

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
ACTIFS IMMOBILISES	346 615	289 771
Frais d'établissement	113	193
Immobilisations incorporelles	285	303
Immobilisations corporelles	846	424
Immobilisations financières	345 371	288 851
ACTIFS CIRCULANTS	592 886	512 887
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
TOTAL DES ACTIFS	939 501	802 658

PASSIF	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES	322 491	276 443
Capital	97 357	97 357
Réserves	107 076	107 076
Bénéfice reporté	118 058	72 010
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	478	1 725
Provisions pour risques et charges	478	1 725
DETTES	616 532	524 490
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
TOTAL DU PASSIF	939 501	802 658

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
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4 169	15 467
Produits financiers	87 727	10 956
Charges financières	-15 528	-11 096
RÉSULTAT FINANCIER	72 199	- 140
BENEFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	76 368	15 327
Impôts	- 220	
BENEFICE DE L'EXERCICE	76 148	15 327
BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER	76 148	15 327

C. AFFECTATION ET PRÉLÈVEMENTS (EN MILLIERS EUR)

	31/12/2020	31/12/2019
BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER	146 000	96 401
Bénéfice de l'exercice à affecter	76 148	15 327
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	69 852	81 074
AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES		
Aux autres réserves		
RESULTAT A REPORTER	118 058	72 010
Parts ne donnant pas le contrôle	118 058	72 010
BENEFICE A DISTRIBUER	69 852	81 074
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.