



RAPPORT ANNUEL
2022

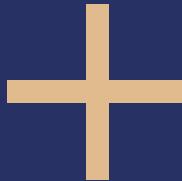


IMMOBEL
SINCE 1863

SOMMAIRE



IMMOBEL EN BREF	3	RAPPORT D'ACTIVITÉS	25	DÉCLARATION DE GOUVERNANCE	139
IMMOBEL EN 2022	4	DÉVELOPPEMENT	26	D'ENTREPRISE	
MESSAGE DU PRÉSIDENT EXÉCUTIF	4	BELGIQUE	26	RAPPORT DE RÉMUNÉRATION	158
CHIFFRES CLÉS	8	PROXIMUS TOWERS	30	RAPPORT DE GESTION	174
ÉVÉNEMENTS CLÉS	10	FRANCE	33	COMPTES CONSOLIDÉS ET	188
QUI SOMMES-NOUS	13	IMMOTION	36	COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS	
MISSION, VALEURS, STRATÉGIE	13	LUXEMBOURG	38	LEXIQUE	253
POLITIQUE ESG	15	LIEWEN	40	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	254
INFORMATIONS AUX ACTIONNAIRES	23	ALLEMAGNE, POLOGNE, ESPAGNE	43		
		GESTION D'INVESTISSEMENTS	47		
		ANALYSES DE MARCHÉ	49		
		RAPPORT ESG	61		



À PROPOS D'IMMOBEL

En tant qu'experts de projets immobiliers de haute qualité dans les grandes villes européennes, nous créons des espaces urbains attrayants qui répondent aux attentes des clients et aux besoins d'aujourd'hui et de demain. Forts de plus de 160 ans d'expérience, nous n'hésitons pas à revendiquer notre agilité à investir et notre volonté d'améliorer les environnements de vie et de travail.

Une politique ESG ambitieuse reposant sur trois piliers au niveau des projets :



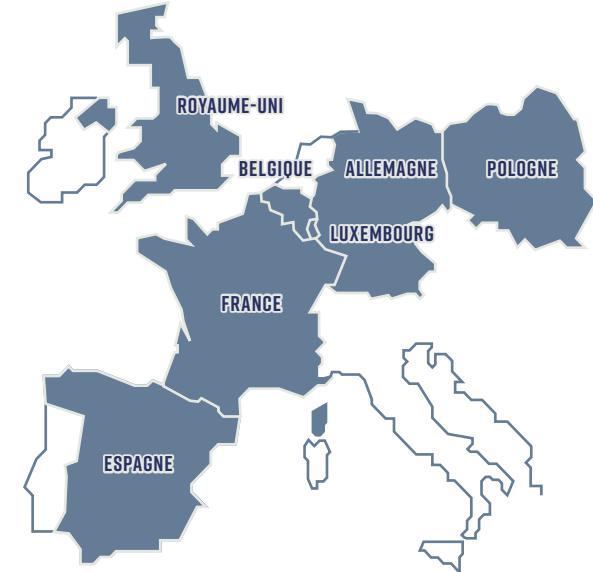
Pour les usagers finaux



Pour les quartiers



Pour l'environnement



EUR 450 MILLIONS

de capitalisation boursière¹

63

projets en développement

1 500 000 M²

en développement

EUR 5,7 MILLIARDS

de valeur brute de développement²

71 %

de projets résidentiels en portefeuille

> 200

collaborateurs dévoués en Europe

1. Au 31 décembre 2022.

2. Valeur des ventes ou valeur brute de développement : chiffre d'affaires total attendu (part du Groupe) de tous les projets du portefeuille actuel (y compris les projets soumis à des conditions suspensives pour lesquels la direction estime qu'il y a une forte probabilité de clôture).

MESSAGE DE

Marnix Galle

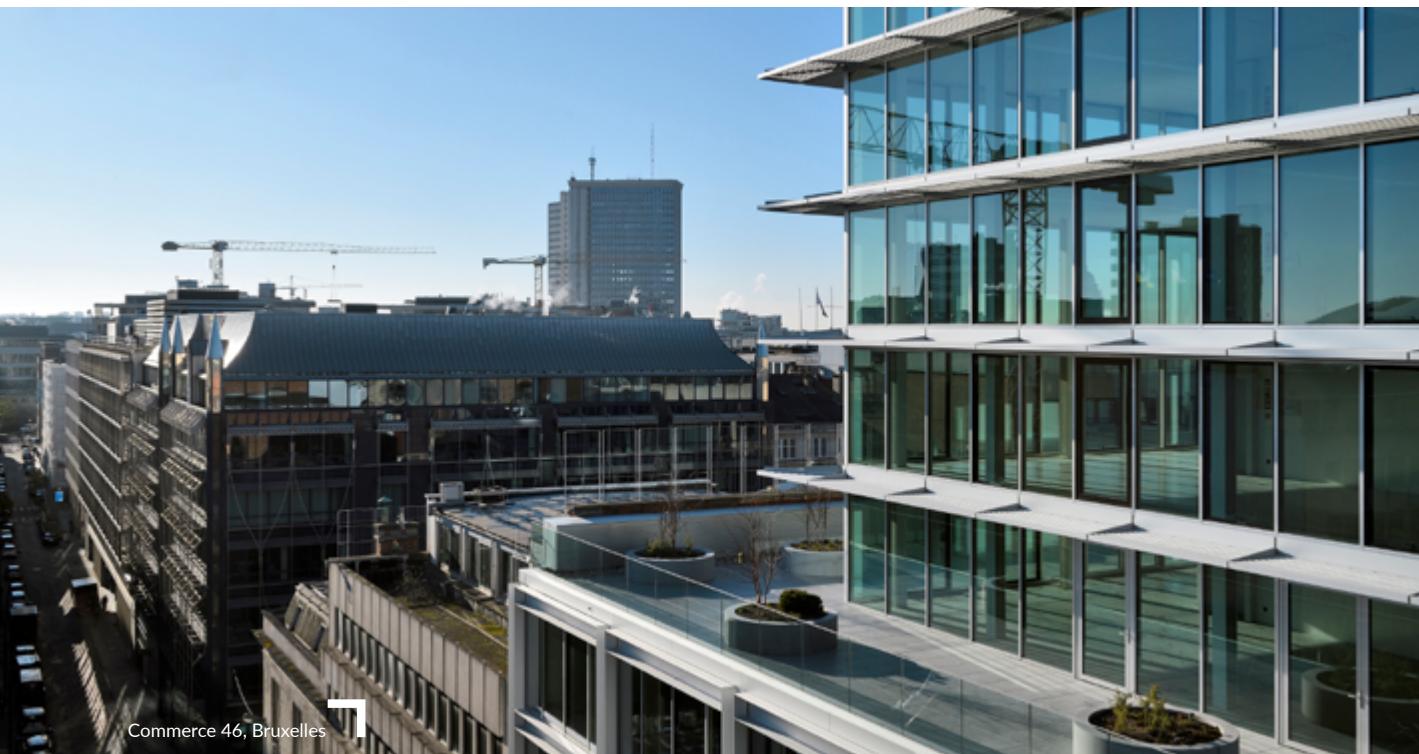
Président Exécutif

L'année 2022 a été une année mouvementée marquée par des turbulences géopolitiques et économiques. La guerre en Ukraine, la pression persistante sur nos chaînes d'approvisionnement, l'augmentation des coûts de construction, l'inflation et la pandémie de COVID-19 ont eu des répercussions sur le monde entier. La hausse des taux d'intérêt a freiné l'accessibilité au logement et a réduit la liquidité des marchés d'investissement. Parallèlement à ces évolutions macroéconomiques, les grandes tendances structurelles — comme le changement climatique, l'urbanisation croissante et le vieillissement de la population — continuent de conditionner notre secteur, nous obligeant à repenser la manière dont nous construisons nos maisons, nos bureaux et nos villes.

Optimiser la croissance et la rentabilité

Face à ces défis, Immobel a réorienté sa stratégie, passant de la croissance à l'excellence opérationnelle. En se recentrant sur ses points forts et en contrôlant étroitement ses coûts, l'entreprise a su faire face aux défis posés par le marché et obtenir de solides résultats financiers. En limitant son exposition aux petits projets résidentiels en France (ce qui a entraîné une dépréciation du goodwill de 43,8 millions d'euros) et son activité de gestion des investissements immobiliers à Londres (Immobel Capital Partners) au début de l'année 2023 afin de poursuivre cette activité depuis Bruxelles, Immobel pourra réduire ses frais généraux annuels de 15 millions d'euros à partir de 2024. En outre, la société a ajusté sa stratégie d'acquisition au cours du second semestre de 2022. ►





1. Bénéfice net part du Groupe avant dépréciation du goodwill.
2. Le rendement sur capitaux propres (ROE) se rapporte au bénéfice net part du Groupe divisé par les capitaux propres part du Groupe au début de l'année. Rendement sous-jacent sur capitaux propres : ROE avant dépréciation du goodwill.
3. L'EBITDA (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciation d'actifs (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration).
4. Le ratio d'endettement est calculé en divisant la dette nette par la somme de la dette nette et des capitaux propres part du Groupe (moins le goodwill).
5. A travers la vente de 100 % des actions de Michael Ostlund Property S.A.



Par ces revirements stratégiques, Immobel continue de démontrer son engagement pour une gestion financière prudente et une croissance durable. Nous avons terminé l'année 2022 avec un bénéfice net sous-jacent¹ de 54,5 millions d'euros et un rendement sous-jacent des capitaux propres² de 9,5 %. L'EBITDA³ a atteint 68,6 millions d'euros. Malgré les conditions économiques difficiles, la société a maintenu une forte position de liquidité, avec une position de trésorerie de 276 millions d'euros et un ratio d'endettement⁴ de seulement 53 %. Un dividende brut de 3,05 euros par action sera proposé lors de l'assemblée générale du 20 avril 2023.

Cette stratégie, associée au bilan sain d'Immobel, a permis à l'entreprise de braver les conditions actuelles du marché, posant des bases solides pour l'avenir.

Naviguer sur les marchés avec agilité

Les performances financières d'Immobel en 2022 ont été facilitées par les atouts de notre portefeuille durable et de haute qualité, composé de grands projets transformateurs à usage mixte dans les centres-villes, sur des emplacements de choix, et par notre solide expérience de plus de 160 ans. Notre portefeuille nous distingue de nos concurrents. Notre expertise approfondie en matière de développement immobilier nous permet de naviguer rapidement et efficacement sur le marché tout en conservant un avantage concurrentiel.

En Belgique, nous avons conclu la vente⁵ de « Commerce 46 », un immeuble de bureaux BREEAM Outstanding d'environ 14 200 m² – un actif de catégorie A, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles. ►

Avec ses nombreuses caractéristiques écologiques et high-tech, Commerce 46 témoigne de l'objectif d'Immobel de créer des bâtiments de haute qualité, à l'épreuve du temps, dans des emplacements de choix. En outre, à la fin de l'année dernière, Immobel et BESIX RED ont conclu la vente¹ du site Cours Saint-Michel à Bruxelles. L'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique et permettra à l'ambassade américaine en Belgique et à la Mission des États-Unis auprès de l'Union européenne de consolider leurs représentations diplomatiques dans un lieu de travail sûr, durable et moderne.

En Pologne, les activités de la société ont été couronnées de succès, le projet « Granary Island » ayant été presque entièrement vendu en 2022. Les performances de l'entreprise au Luxembourg ont été quelque peu mitigées, ce qui peut être attribué aux conditions difficiles du marché. Outre l'augmentation des coûts liés au projet « Eden » à Francfort, les ventes en Allemagne ont été affectées par des conditions de marché défavorables.

En France aussi, le marché a été confronté à des difficultés en 2022. C'est pourquoi, dans ce pays, nous avons décidé de recentrer nos efforts sur notre expertise première : le développement de projets de centre-ville transformateurs, de grande envergure et à usage mixte sur des emplacements de choix. En nous concentrant sur ces projets, nous entendons limiter notre exposition aux activités à faible rentabilité. Cette démarche va nous permettre de répondre à la demande croissante d'immobilier commercial dans le centre de Paris liée à la concentration structurelle d'entreprises et de la forte densité de population.

Au cours du premier semestre de 2022, Immobel a réalisé plusieurs nouvelles acquisitions importantes, notamment le projet « Héros », les tours Proximus² et le projet « The Commodore ». Durant le second semestre de 2022, Immobel a modéré ►



Immside, Paris



The Commodore, Bruxelles

1. A travers la vente de 100 % des actions de CSM Properties SA/NV. 2. En mars 2022, Immobel (et un certain nombre de SPV contrôlés par Immobel) et Proximus ont conclu une convention liante concernant la vente et le redéveloppement du siège de Proximus.



Proximus Towers, Bruxelles

sa stratégie d'acquisition pour l'aligner sur l'évolution de l'environnement macroéconomique. La valeur brute totale de développement d'Immobel est restée stable par rapport à 2021, à 5,7 milliards d'euros, la vente d'actifs ayant compensé les acquisitions.

Activité d'obtention de permis — les projets clés avancent

Bien que la société ait été confrontée à des retards importants dans l'obtention des permis pour certains de ses développements résidentiels, d'autres projets clés avancent. L'année dernière, des permis ont été obtenus pour de nouveaux projets d'une valeur brute totale de développement (VBD) de 412 millions d'euros. Ce chiffre est légèrement inférieur aux prévisions, principalement en raison des retards dans l'obtention des permis. Pour être couronné de succès, le développement immobilier doit bénéficier du soutien et de l'adhésion d'un large éventail de parties prenantes, notamment les résidents, les fonctionnaires et les organisations communautaires. C'est en engageant un dialogue ouvert et transparent que nous pouvons instaurer la confiance et la compréhension mutuelle et ainsi fluidifier le processus d'obtention de permis. En outre, communiquer ouvertement et en toute transparence avec les parties prenantes nous permet d'identifier et de résoudre rapidement les préoccupations ou les problèmes, réduisant la probabilité de retards ou de complications en aval.

Un modèle d'entreprise résilient

Malgré les conditions macroéconomiques, Immobel a maintenu une position forte sur les marchés du logement et des bureaux – se positionnant de manière unique en tant que développeur axé sur les grands projets à usage mixte qui sont les moteurs de la transformation urbaine.

Cette position, nous la devons aux facteurs commerciaux clés qui nous ont permis de surmonter les conditions actuelles du marché, en particulier la pénurie structurelle de l'offre de logements sur nos principaux marchés. Nos projets sont généralement situés dans des emplacements de qualité, nous offrant une certaine protection sur un marché difficile. De plus, la priorité que nous accordons aux projets durables et à haut rendement énergétique renforce le positionnement d'Immobel sur le marché, car ces qualités deviennent de plus en plus essentielles. Sur le marché des bureaux, nous constatons une augmentation continue des prix des loyers pour les espaces de bureaux durables et écologiques dans des emplacements de qualité, en raison de leur offre limitée. Cette tendance est particulièrement pertinente pour Immobel, qui est active sur ce segment de marché.

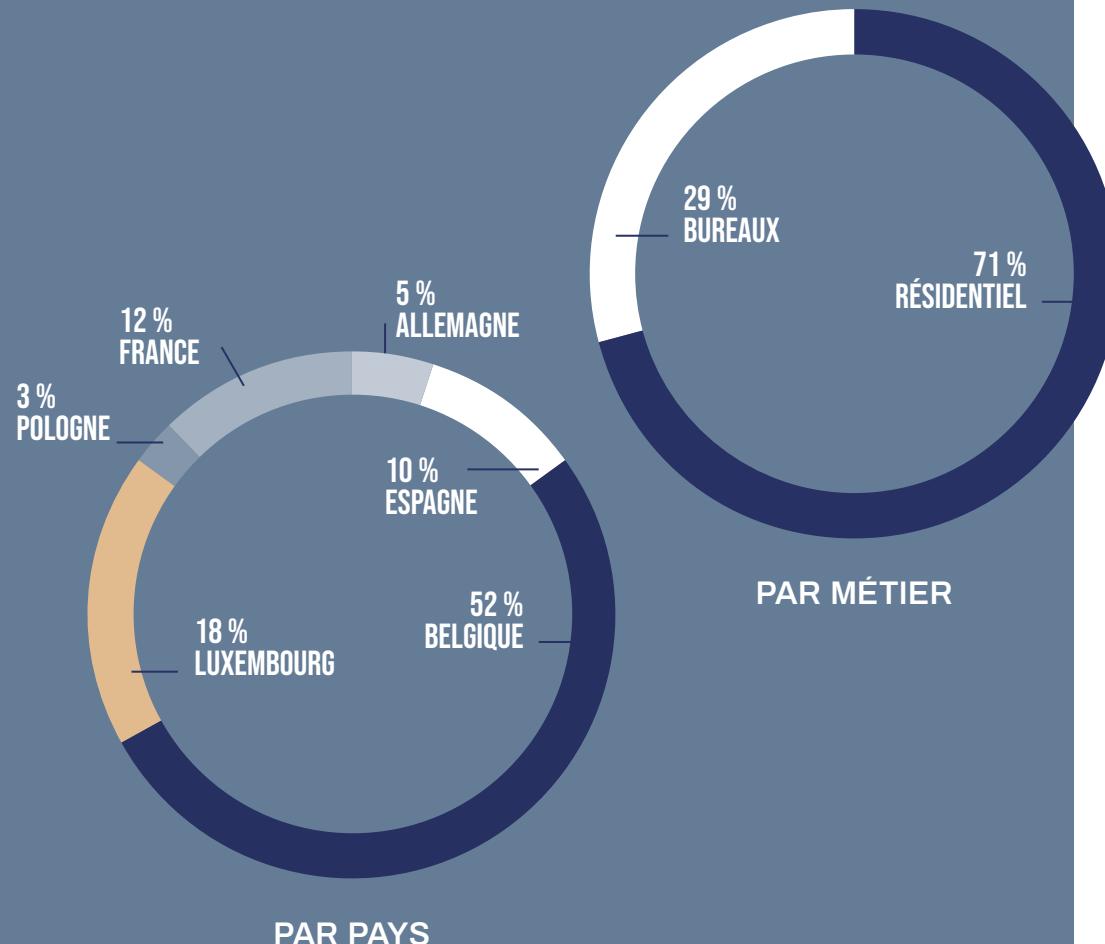
Tourné vers un avenir en constante évolution

Je suis fier de nos équipes, de leur engagement exceptionnel et de ce que nous avons accompli au cours de l'année 2022. Les résultats présentés dans ce rapport reflètent leur dévouement sans faille, leur persévérance et leur résilience. Longue de plus de 160 ans, l'histoire d'Immobel témoigne de sa capacité d'adaptation et de sa volonté de se tourner vers un avenir en constante évolution. Nous sommes profondément reconnaissants de la confiance et de la loyauté de nos actionnaires, partenaires et parties prenantes.

Je suis impatient de voir tout ce que nous allons accomplir ensemble au cours de l'année à venir. ■

CHIFFRES CLÉS

2022



Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du Groupe Immobel (EUR millions)

	2018	2019	2020	2021	2022
Bénéfice net, quote-part du Groupe	56,8	102,4	33,3	92,2	10,7
Capitaux propres, quote-part du Groupe	344,6	426,2	491,9	571,5	556,6
Capitalisation boursière (y compris les actions propres)	503,9	663,8	681,8	728,8	449,9
Capitalisation boursière (hors actions propres)	442,4	583,3	655,0	726,8	448,7

Données par action (EUR) (hors actions propres)

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre d'actions (milliers) en fin d'exercice	8 777	8 785	9 605	9 970	9 972
Bénéfice net, quote-part du Groupe	6,5	11,7	3,6	9,3	1,1
Valeur des capitaux propres	39,3	48,5	51,2	57,3	55,8
Dividende ordinaire brut	2,42	2,66	2,77	3,05	3,05
Dividende ordinaire net	1,69	1,86	1,90	2,14	2,14

Ratios boursiers

	2018	2019	2020	2021	2022
Cours au 31 décembre (EUR)	50,4	66,4	68,2	72,9	45,0
Cours maximum (EUR)	57,0	69,0	81,8	78,0	79,2
Cours minimum (EUR)	47,0	50,2	56,2	62,2	39,0
Cours / valeur nette comptable	128,4%	136,9%	133,2%	127,2%	80,6 %
Rendement brut sur 1 an ¹	-4,8%	36,5%	6,7%	11,0%	-34,1 %
Dividende ordinaire brut / cours	4,8%	4,0%	4,1%	4,2%	6,8 %
Dividende ordinaire net / cours	3,4%	2,8%	2,8%	2,9%	4,7 %

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

Principaux éléments des états financiers consolidés (eur millions)

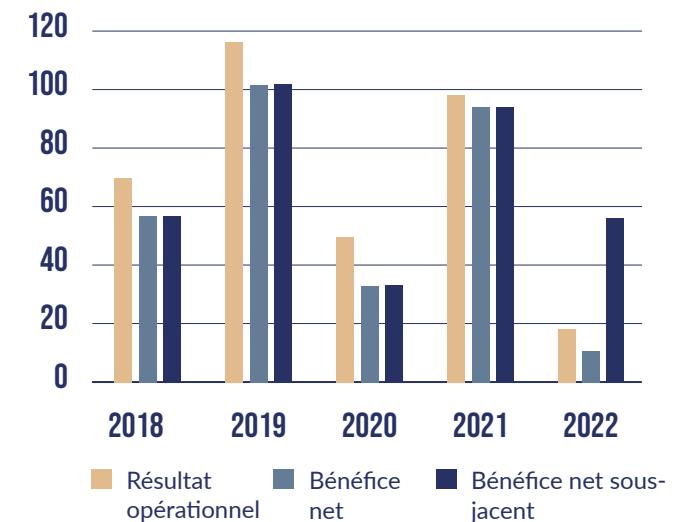
Compte de résultat

	2018	2019	2020	2021	2022
Revenus opérationnels	326,1	419,5	375,4	392,8	243,9
Charges opérationnelles	-261,0	-327,2	-333,5	-338,3	-293,6
Part dans le résultat des entreprises associées	5,2	24,6	8,1	44,5	67,2
Résultat opérationnel	70,3	117,0	50,0	99,0	17,5
Résultat financier	-4,8	-5,3	-7,3	-5,0	-4,4
Résultat avant impôts	65,5	111,6	42,7	94,0	13,1
Impôts	-8,6	-9,4	-8,7	-1,6	-2,8
Résultat de l'exercice	56,9	102,2	34,0	92,4	10,3
Part d'Immobel dans le résultat	56,8	102,4	33,3	92,2	10,7

Situation financière

Actifs	2018	2019	2020	2021	2022
Actifs non courants	181,7	213,3	448,3	506,3	362,3
Immobilisations incorporelles	0,4	0,5	0,6	0,2	1,4
Goodwill	0,0	43,8	43,8	43,8	0,0
Immobilisations corporelles	0,9	1,0	1,4	2,8	4,1
Actifs avec titre de droit d'utilisation	0,0	6,4	4,4	3,8	9,9
Immeubles de placement	104,3	81,1	197,1	174	67,7
Immobilisations financières	70,6	65,4	182,8	258,2	256,4
Autres	5,4	15,0	18,2	23,5	22,8
Actifs courants	784,7	1 087,9	982,8	1 178,9	1 385,7
Stocks	511,8	694,6	683,1	698,6	985,7
Trésorerie	170,9	156,1	148,1	273,4	275,9
Autres	102,0	237,2	151,6	206,9	124,1
Total des actifs	966,4	1 301,2	1 431,1	1 685,2	1 748,0
Capitaux propres et passifs	2018	2019	2020	2021	2022
Capitaux propres totaux	344,7	428,2	494,5	582,9	573,1
Passifs non courants	332,9	523,4	609,6	535,1	744,5
Dettes financières	322,0	507,0	571,1	507,6	722,8
Autres	10,8	16,4	38,5	27,5	21,7
Passifs courants	288,7	349,7	327,0	567,2	430,4
Dettes financières	193,7	200,1	180,8	359,1	179,7
Autres	95,0	149,6	146,2	208,1	250,7
Total des capitaux propres et passifs	966,4	1 301,2	1 431,1	1 685,2	1 748,0

Résultat opérationnel / bénéfice net (EUR millions)



EUR 68,6 MILLIONS
d'EBITDA

EUR 54,5 MILLIONS
de bénéfice net
sous-jacent

EUR 10,7 MILLIONS
de bénéfice net

EUR 573,1 MILLIONS
de capitaux propres



ÉVÉNEMENTS CLÉS

2022

Trimestre 1

ACQUISITION AU LUXEMBOURG - Immobel et TotalEnergies annoncent la conclusion d'un accord relatif à l'acquisition par Immobel de deux parcelles à Luxembourg

HÉROS - Immobel acquiert un site à Uccle (Bruxelles) pour développer le projet résidentiel « Héros »

LEBEAU - Immobel introduit une demande de permis de bâtir pour le nouveau projet Lebeau à Bruxelles

REZ-DE-VILLE - Atelier de co-création sur la zone piétonne de la place de Brouckère : Immobel s'associe avec la Ville de Bruxelles dans ce projet de ville du quart d'heure

LIEWEN - Immobel lance la commercialisation de Liewen, un nouveau quartier résidentiel écologique à Mamer (Luxembourg)

COURS SAINT-MICHEL - Le Département d'État américain exprime son intérêt pour le projet Cours Saint-Michel d'Immobel et de BESIX RED (Bruxelles)

GESTION D'INVESTISSEMENTS - Lancement d'Immobel Capital Partners sous la direction de Duncan Owen

WHITE ROSE PARK - Immobel Capital Partners acquiert le campus de bureaux White Rose Park à Leeds (Royaume-Uni). Il s'agit du premier actif de sa stratégie de bureaux verts

PROXIMUS TOWERS - Immobel et Proximus concluent une convention liante pour le réaménagement du siège de Proximus à Bruxelles

1. Par la vente de deux entités détenant le titre de propriété du projet.



Trimestre 2

AUGMENTATION DU DIVIDENDE - Immobel augmente son dividende de 10 %, portant le dividende de 2021 à 3,05 euros brut par action

ÎLOT SAINT-ROCH - Pose de la première pierre de l'Îlot Saint-Roch, un futur quartier durable au cœur de Nivelles (Belgique)

MULTI - Première utilisation du passeport matériaux dans le projet de rénovation « Multi » à Bruxelles

OBLIGATIONS VERTES - Clôture anticipée de l'émission de 125 millions d'euros d'obligations vertes en Belgique

UKRAINE - Immobel se joint au mouvement de dons pour l'Ukraine

DÉMÉNAGEMENT AU MULTI - Immobel déménage son siège social dans le bâtiment « Multi »

THE WOODS - Immobel vend¹ les bureaux The Woods, un redéveloppement moderne situé dans le Brabant flamand (Belgique)

IMMORUN LUXEMBOURG - 3^{ème} édition d'Immorun Luxembourg sous l'impulsion d'Immobel

SLACHTHUIS - Bart De Wever, bourgmestre d'Anvers, donne le coup d'envoi du développement du quartier Slachthuis

Trimestre 3

URBAN LAND INSTITUTE - Marnix Galle cède son poste de président de l'ULI Europe à Lars Huber

BROUCK'R - Immobel et BPI Real Estate redessinent le projet « Brouck'R »

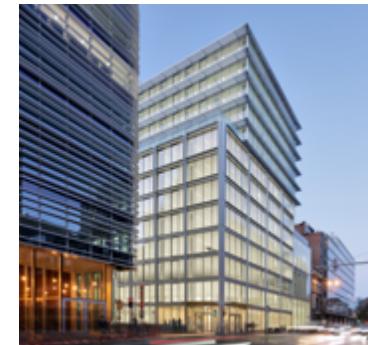
THE COMMODORE - Acquisition par Immobel du projet résidentiel « The Commodore » à Evere (Bruxelles)

FORT D'AUBERVILLIERS - Immobel France lance la construction de ses deux immeubles résidentiels dans la zone d'aménagement du projet multifonctionnel Fort d'Aubervilliers

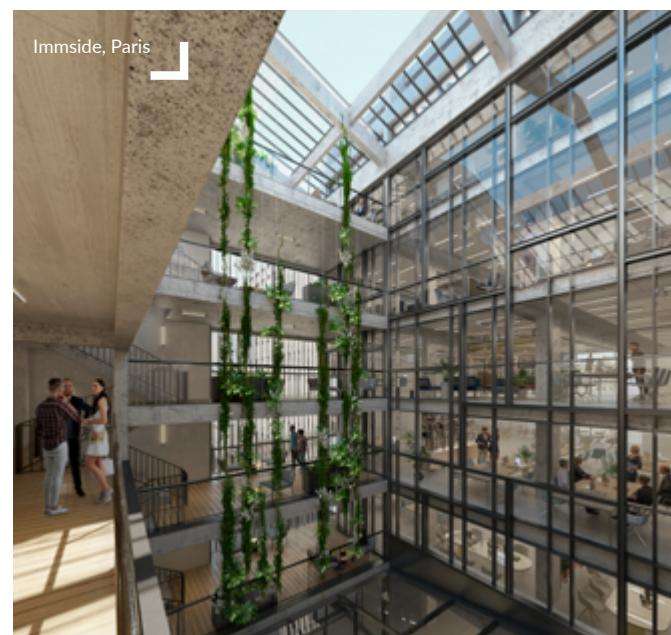
PROXIMUS TOWERS - Immobel introduit une demande de permis de bâtir pour le réaménagement des tours Proximus (Bruxelles)

RÉSULTATS SEMESTRIELS - Le résultat semestriel 2022 d'Immobel démontre la résilience du modèle d'entreprise sur des marchés difficiles

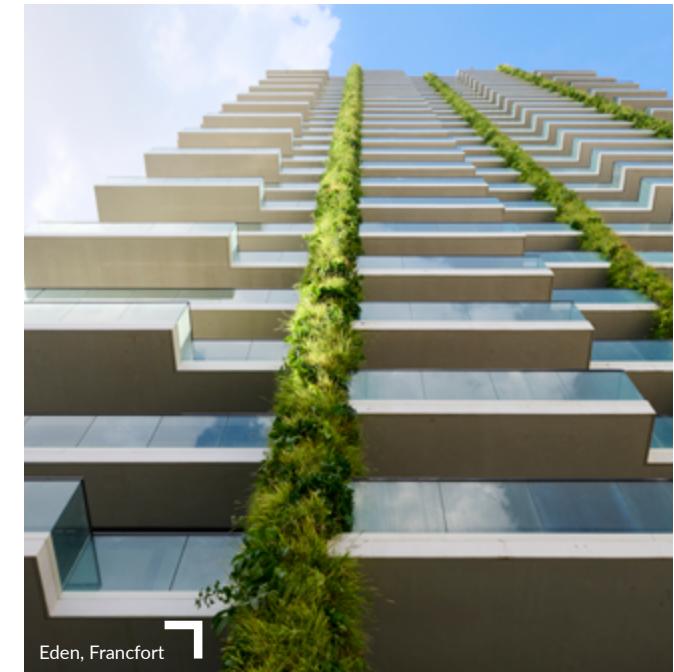
IMMORUN BELGIUM - 13^{ème} édition d'Immorun Belgium sous l'impulsion d'Immobel



Commerce 46, Bruxelles



Immside, Paris



Eden, Francfort



Immorun



Fort d'Aubervilliers, région parisienne

Trimestre 4

BROUCK'R - Immobel et BPI Real Estate déposent un permis de bâtir modifié pour le projet « Brouck'R » (Bruxelles)

IMMSIDE - Immobel France s'associe à Nestore, spécialiste des pop-up stores, pour l'occupation temporaire de son projet Immside à Paris

PRIX FIACCI - Immobel reçoit un prix FIACCI pour la tour Eden à Francfort

COMMERCE 46 - Immobel conclut la vente de Commerce 46, un immeuble de bureaux BREEAM « Outstanding » situé au cœur du quartier européen à Bruxelles

COURS SAINT-MICHEL - Immobel et BESIX RED vendent le Cours Saint-Michel au Département d'État américain

QUI sommes-nous?

Notre mission

Alors que le monde est confronté à des défis sans précédent, nous nous efforçons de créer des espaces urbains durables, diversifiés et agréables pour tous.

Notre mission est de transformer les villes et leurs quartiers en environnements urbains à l'épreuve du temps qui ont un impact positif sur la vie des personnes, des communautés et de la planète. Chaque quartier est unique et défini par ses habitants, ses entreprises, ses commerces locaux, sa culture, son patrimoine et son environnement naturel. C'est pourquoi nous travaillons en étroite collaboration avec toutes nos parties prenantes pour créer des espaces qui sont en harmonie avec leur environnement et pour améliorer les conditions sociales et environnementales des villes que nous servons.

Notre approche repose sur un engagement envers la durabilité et l'impact positif de nos projets sur leur environnement. Nous adoptons une approche globale de notre travail. Cela inclut la prise en compte des facteurs techniques et économiques nécessaires à nos développements. Nous tenons également compte de l'histoire et de l'identité des quartiers où sont situés nos projets. Nous prenons en compte tous les aspects de notre travail, afin de créer des espaces de vie, de travail et de loisirs qui répondent aux besoins de tous.

En tant qu'entreprise familiale ayant plus de 160 ans d'expérience, nous sommes confiants dans notre capacité à créer un meilleur avenir pour nos villes et nos communautés.

Nos valeurs

Confiance

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

Agilité

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

Passion

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

Notre stratégie

Nous entendons façonner les villes de demain grâce à notre portefeuille de projets à usage mixte durables, de haute qualité et transformateurs, situés dans des sites européens de premier ordre. Nous ouvrons la voie à la transformation urbaine, en proposant des solutions innovantes pour une meilleure expérience de vie et de travail en ville.

Notre engagement envers la durabilité et l'efficacité énergétique est au cœur de ce qui nous distingue sur un marché de plus en plus exigeant. Notre stratégie de préservation et de repositionnement des actifs, associée à notre expertise en matière de développement et de gestion des investissements, offre de réelles synergies pour une croissance et une réussite à long terme. Nous avons une longueur d'avance sur le marché des bureaux, en tirant parti de la demande croissante d'espaces de bureaux durables et écologiques de qualité supérieure.

Forts de 160 ans d'expérience, nous sommes le choix de confiance pour ceux qui cherchent à allier emplacements de choix, durabilité et projets transformateurs de haute qualité. Notre capacité à naviguer rapidement et efficacement sur le marché nous confère un avantage concurrentiel, ce qui fait de nous le choix incontournable pour un meilleur avenir urbain.

UN DÉVELOPPEUR ET INVESTISSEUR IMMOBILIER DÉTERMINÉ



NOTRE POLITIQUE AMBITIEUSE

en matière d'ESG

Créer des espaces sains



Pour les usagers finaux

Bien-être



Pour les quartiers

Mobilité durable



Pour l'environnement

Finalité sociale

Carbone intrinsèque

Carbone opérationnel

Diversité résidentielle

Biodiversité

Leadership environnemental

Montrer l'exemple



Envers nos collaborateurs

Diversité et égalité



Dans le secteur

Environnement de travail sain

Leadership positif



Pour la communauté

Immobel Engagement Fund

Les bâtiments sont construits pour durer. Nous concevons donc nos bâtiments pour en faire des lieux de vie ou de travail sains qui dureront au moins plusieurs décennies. Cet objectif prend tout son sens au regard des crises actuelles qui affectent le monde : une économie mondiale en difficulté, un approvisionnement énergétique fragile, un climat géopolitique tendu, la pandémie de COVID-19 qui dure. Tous ces aléas nous montrent ce qui compte pour aujourd'hui et pour demain : la capacité des espaces à contribuer à notre qualité de vie, à réduire notre empreinte environnementale et à participer activement à la vitalité des régions.

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

Pour déployer nos engagements en matière de développement durable dans l'ensemble du groupe, nous avons ciblé sept des plus importants objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies devant guider nos activités de développement au quotidien. Il s'agit des objectifs les plus étroitement liés aux villes et communautés durables, à la santé et au bien-être, ainsi qu'aux mesures liées au changement climatique.

À l'échelle du Groupe, nous sommes convaincus de pouvoir exercer un impact direct ou indirect sur plusieurs ODD. À cet égard, nous considérons que les principaux objectifs sont ceux consacrés à l'Écosystème (ODD 17), à la Diversité et à l'inclusion (ODD 5), au Lieu de travail sain (ODD 3), à la Culture et au leadership en matière de durabilité (ODD 9), et à la Formation/au Partage des connaissances (ODD 4). ■



CRÉER DES espaces sains



1. Pour les usagers finaux

En tant que développeur et investisseur immobilier, nous assumons notre rôle de leader et nous nous engageons à construire un environnement de vie, de travail et de loisirs sain pour tous les usagers finaux. Nos projets visent à créer des zones urbaines et communautaires de haute qualité qui profitent à tous.

C'est pourquoi nous prenons grand soin de minimiser l'exposition aux facteurs de risque qui peuvent nuire à la santé des personnes. Nous intégrons également à nos projets les nombreux facteurs secondaires qui contribuent au bien-être des populations urbaines : la proximité des services essentiels, l'accessibilité à la nature, la conception des espaces, le sentiment de sécurité et la possibilité de faire des rencontres.

Bien-être

Pour accomplir notre mission de créer des espaces sains, nous nous efforçons de garantir l'excellence des techniques de construction et de la gestion des opérations.

Conformément à l'importance grandissante que nous accordons au bien-être, nous visons à obtenir la certification WELL pour nos grands projets de développement urbain. Dans l'ensemble de son portefeuille, Immobel a élaboré une liste de contrôle en matière de santé et de bien-être afin de

garantir l'intégration des paramètres de santé et de bien-être dans ses conceptions. En pratique, cela signifie que nous devons concevoir nos environnements de vie et nos espaces de travail en y intégrant des qualités environnementales telles que la lumière du jour, l'air frais, la ventilation, la biodiversité ; en étant particulièrement attentifs aux qualités acoustiques et à la nature environnante, dans un esprit de conception biophilique. De telles conceptions permettent de meilleures conditions pour la santé et le bien-être, tant mental que physique, de nos usagers.

Mobilité durable

Un facteur déterminant dans le choix de l'emplacement de nos projets est la distance qui sépare nos développements des transports publics. C'est pourquoi nous nous attachons à développer des projets à proximité des hubs de mobilité. Nous souhaitons également promouvoir l'accessibilité à pied ou à vélo des services de proximité. En promouvant la mobilité durable, nous souhaitons encourager des modes de vie plus durables et l'amélioration de la qualité de vie qui en découle. ■



2. Pour les quartiers

Nous sommes pleinement conscients de la responsabilité importante qui nous incombe de participer au développement et à la revitalisation des quartiers et des zones urbaines. De telles initiatives offrent des occasions uniques de créer des environnements qui ont un impact pérenne sur la vie de leurs usagers. C'est pourquoi nous concevons nos projets en étroite collaboration avec les nombreux groupes de parties prenantes concernés dans chaque quartier. Cela signifie que nous tenons pleinement compte des besoins en services et en équipements exprimés par nos interlocuteurs.

En outre, nous sommes activement impliqués dans plusieurs organisations à but non lucratif, dont l'objectif est de repenser les quartiers via un dialogue public-privé-associatif. Cela démontre notre engagement en faveur du bien-être général et notre rôle d'expert régional.

Finalité sociale

Il est essentiel que nos développements offrent des opportunités de diversification du tissu économique local en apportant des réponses aux besoins de services exprimés par la communauté des résidents. Nous sommes convaincus que la richesse des quartiers est proportionnelle à la diversité des activités qui s'y déroulent. Ces

activités sont un facteur de cohésion sociale, car elles permettent à la population résidente de satisfaire ses besoins à l'échelle locale et elles attirent d'autres usagers. En réduisant la dépendance vis-à-vis des flux économiques externes, la diversité ouvre aussi la voie au développement d'une gamme d'activités locales.

Nous souhaitons que nos projets reflètent cet objectif de diversité par l'aménagement d'espaces extérieurs et intérieurs communs et par l'intégration d'équipements publics. Nous sommes convaincus que la valeur économique et sociale d'un bien immobilier augmente lorsqu'il est intensivement utilisé par des usagers aux profils variés.

Pour atteindre cet objectif, nous analysons systématiquement les besoins du public et de la communauté. Nous exploitons aussi pleinement les expériences de prototypage ou d'urbanisme transitoire, comme les occupations temporaires, pour tester la pertinence de nouveaux services avant de les intégrer dans un projet final.

En nous basant sur l'axiome selon lequel « un quartier sain est un quartier diversifié », nous renforçons le dialogue avec les acteurs concernés à tous les niveaux : des autorités locales aux habitants et des

petits commerçants aux grandes entreprises. Nous tâchons d'associer autant que possible nos parties prenantes à nos projets, dès le départ. Les commentaires qui nous parviennent dans ce cadre sont ensuite intégrés à notre activité d'aménagement et apportent une valeur ajoutée à chaque projet.

Diversité résidentielle

Immobel souhaite participer à l'augmentation de la diversité sociale à travers son offre résidentielle. Nous entendons mener activement la discussion au niveau du secteur et chercher des outils et des solutions avec les autorités et le secteur associatif pour augmenter la diversité dans les développements de logements dans les villes dans lesquelles nous sommes actifs. Immobel s'engage à augmenter l'offre de logements qui peuvent être sociaux, de passage, étudiants, intergénérationnels et autres en fonction des besoins locaux. Nous entendons travailler avec les associations de logement et les gouvernements pour aider à augmenter l'offre de logements vendus ou loués à des prix abordables. Cela permettra de lutter contre les inégalités dont souffrent certains groupes touchés par la pénurie de logements abordables. ■

3. Pour l'environnement

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

Nous nous efforçons d'anticiper les changements réglementaires qui ont des conséquences profondes sur notre façon de concevoir, de construire et de gérer les actifs immobiliers. Pour ce faire, nous utilisons une variété d'outils pour mesurer, réduire, compenser et inclure ces actions dans une stratégie globale.

Carbone intrinsèque

Immobel applique une politique d'acquisition basée sur le « recyclage » ou la « réaffectation » des zones bâties ou la transformation des actifs existants dans la ville. Cela se traduit par une préférence marquée pour la rénovation des bâtiments existants plutôt que leur démolition (combinée à une approche circulaire pour minimiser le carbone intrinsèque) dans les environnements urbains. Il s'agit d'une façon d'éviter de recourir à de nouveaux matériaux et de l'énergie qui sont traditionnellement utilisés pour démolir et reconstruire.

Immobel a systématiquement recours à des études d'analyse du cycle de vie (ACV) pour ses nouveaux développements. L'ACV permet de calculer un paramètre important : les émissions de carbone intrinsèque. Il s'agit des émissions et des suppressions de gaz à effet de serre associées aux matériaux et aux processus de construction tout au long du cycle de vie d'un actif.

Depuis plusieurs années, nous utilisons des outils et étudions des initiatives d'avant-garde pour assurer la performance environnementale de nos actifs, à commencer par les pratiques de certification (BREEAM, Certification de haute qualité environnementale (HQE), DGNB, ou équivalent) qui sont systématiquement intégrées à nos projets. Nos projets visent à obtenir plusieurs certifications, ainsi que d'une série de labels, notamment BREEAM, WELL et BiodiverCity.

Afin d'assurer la cohérence de nos initiatives internes, de les diffuser dans l'ensemble de nos développements et de doter l'entreprise d'une orientation stratégique plus large, nous avons défini une voie vers la neutralité carbone, basée sur une stratégie de rénovation, un programme de réduction du carbone intrinsèque et, à terme, un programme de compensation à travers des initiatives locales en matière de reforestation et d'agriculture régénérative.

La rénovation va devenir de plus en plus importante à l'avenir. En effet, la démolition d'un bâtiment génère une énorme empreinte carbone qu'il est très difficile de ►



compenser par la suite, même en mettant sur le marché des logements neufs très économies en énergie. C'est pourquoi Immobel a modifié sa stratégie de rénovation il y a plus d'un an. Nous n'achetons plus des bâtiments qui doivent être démolis et reconstruits, mais des bâtiments qui peuvent être rénovés.

Carbone opérationnel

Aujourd'hui, dans le cadre de l'obtention de permis, les projets soumis doivent proposer des solutions énergétiques exemptes de combustibles fossiles. Lors de la phase de conception, on prend particulièrement soin de remplacer les combustibles fossiles par des alternatives telles que la géothermie, les pompes à chaleur et les panneaux solaires ; et lors de la phase opérationnelle,

les techniques utilisées sont optimisées afin de minimiser la consommation d'énergie. Immobel aura intégré dans tous ses projets toutes les exigences en matière de taxonomie européennes en 2025.

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

Biodiversité

Notre activité a un impact sur la biodiversité. À travers les choix de localisation de nos projets et l'inclusion d'espaces verts favorables à la faune et à la flore, nos activités tiennent compte de la préservation des êtres vivants. Nous travaillons régulièrement

avec des paysagistes et des écologistes pour connaître précisément l'état de la biodiversité sur nos sites et mettre en place des instruments adaptés à sa préservation. Nous généralisons des initiatives internes consistant à entretenir nos espaces verts dans le respect du vivant.

Immobel priviliege la création des espaces les plus favorables à la biodiversité. Nous visons à obtenir un « gain net » de biodiversité pour chaque développement.

Pour mesurer cette amélioration, Immobel utilise un calculetteur de gain net de biodiversité reconnu. Cet outil permet de mesurer la valeur de la biodiversité d'un site en fonction du type d'habitat présent et de son état relatif. Il est alors possible d'élaborer des conceptions qui visent à améliorer la biodiversité après le développement. ■





1. Envers nos collaborateurs

Apprentissage et développement :

Initiative « Immobel Academy »

Investir dans la formation et le développement continu de nos équipes aide non seulement nos collaborateurs, mais aussi Immobel dans son ensemble. En proposant à nos équipes des activités d'apprentissage et de développement, nous permettons à l'entreprise d'atteindre ses objectifs commerciaux et aux collaborateurs de progresser professionnellement et de se préparer à l'avenir.

La formation et le développement personnel jouent un rôle stratégique dans l'entreprise. Nous pensons que la formation et le développement contribuent à attirer de nouveaux talents ainsi qu'à retenir les talents existants.

À travers l'« Immobel Academy », nous entendons proposer une offre attrayante et qualitative de formations et d'expériences d'apprentissage, accessible à toutes les équipes, pour leur permettre de progresser dans leur fonction actuelle ou d'évoluer dans un parcours de carrière potentiel.

Bien-être

En 2022, une enquête d'engagement a été menée au siège d'Immobel. Portant sur le bien-être et la vie au travail, elle nous a fourni des informations très utiles. Parmi les autres actions que nous déployons pour améliorer la santé et le bien-être au travail figurent la fourniture de nourriture saine dans les cafétérias, ainsi que l'organisation d'événements sportifs et d'activités de team-building.

Diversité

Immobel entend encourager la diversité à tous les niveaux dans sa politique globale de ressources humaines ainsi que dans la composition de ses conseils et comités. Les initiatives d'Immobel en matière de diversité et d'égalité doivent promouvoir l'égalité de traitement sur les questions concernant les conditions d'emploi, les conditions de travail et l'évolution de carrière. Notre ambition est de poursuivre les initiatives de diversité et d'égalité en les intégrant pleinement dans nos activités. Immobel aspire à être un environnement de travail qui permet à chacun de libérer tout son potentiel tout en étant traité de manière juste, égale et respectueuse. ►

2. Dans le secteur

Le reporting non financier s'est considérablement amélioré au cours des dernières années. Avec l'instauration de la nouvelle directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD), le périmètre des entreprises tenues de rendre compte des aspects ESG va s'élargir.

La première étape de ce processus a consisté pour Immobel à effectuer une évaluation de l'état de préparation par rapport aux exigences de la CSRD. Nous avons commencé par identifier les décalages entre la situation actuelle d'Immobel et les exigences de la législation CSRD proposée. Nous avons ensuite constitué une feuille de route ambitieuse, mais réaliste, comprenant des actions et des initiatives basées sur l'évaluation de l'état de préparation.

Le reporting ESG est devenu une partie de plus en plus importante de notre activité. Immobel est en train d'aligner ses indicateurs clés de performance sur les normes européennes en matière de reporting durable qui devront être respectées dans le cadre de la CSRD.

Nous faisons également preuve de leadership dans le secteur en soutenant et en jouant un rôle actif dans des initiatives sectorielles telles que l'Urban Land Institute. L'objectif de cette initiative est d'encourager le secteur à aller au-delà des actions individuelles et à collaborer dans le but d'opérer un changement au sein de l'industrie en fournissant des connaissances, des outils et en éduquant.

3. Pour la communauté

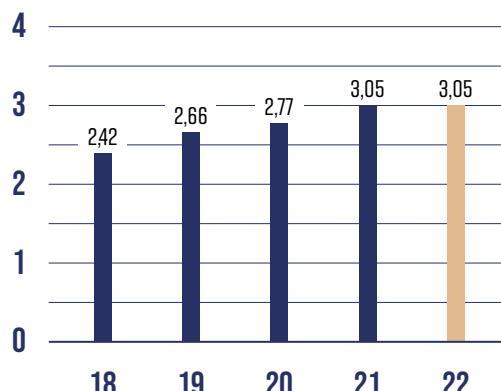
Immobel veut faire preuve d'un engagement sociétal et avoir un impact positif sur la communauté. C'est dans cette perspective que l'Immobel Engagement Fund, pilier caritatif d'Immobel, est actif depuis plusieurs années. Un conseil composé de membres internes et externes sélectionne régulièrement des initiatives dans les domaines de l'inclusion sociale, des arts, de la santé et du développement de villes inclusives qu'Immobel peut soutenir. L'Immobel Engagement Fund représente en moyenne jusqu'à 1 % de notre revenu net chaque année. ■



INFORMATIONS aux actionnaires

Politique de dividende

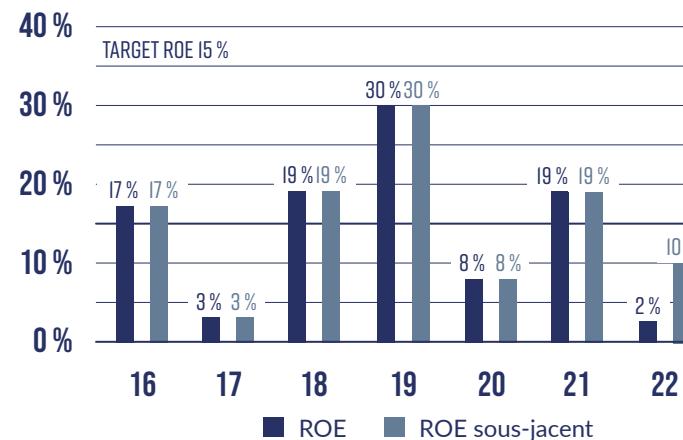
Évolution du dividende sur les 5 dernières années (EUR)



Un dividende brut de 3,05 euros par action sera proposé lors de l'Assemblée Générale d'Immobel, qui se tiendra le 20 avril 2023.

Return on equity

Évolution du ROE sur les 7 dernières années



15,0 %
ROE - moyenne sur
les 7 dernières années

Évolution de l'action

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



EUR 3,05
de dividende
brut

EUR 45,00
/ action
(cours au 31/12/2022)



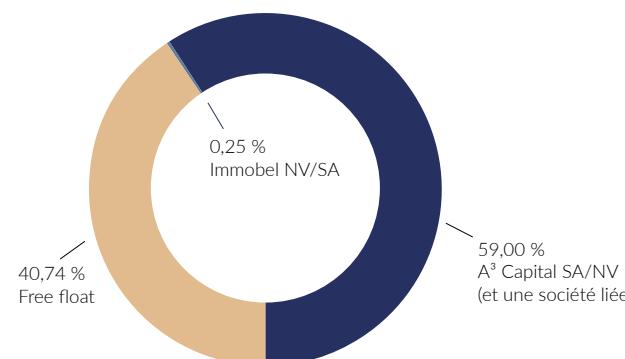
Agenda de l'actionnaire

Publication des résultats annuels 2022	9 mars 2023
Assemblée Générale Ordinaire 2023	20 avril 2023
Publication des résultats semestriels 2023	14 septembre 2023

Structure de l'actionnariat au 31 décembre 2022

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

Actionnaires	Nombre d'actions	% du total des actions
A ³ Capital SA (et une société liée), ayant leur siège social à 1020 Bruxelles, avenue des Trembles 2	5 898 644	59,00 %
Immobel SA, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Boulevard Anspach 1	25 434	0,25 %
Free float	4 073 278	40,74 %
Total des actionnaires connus		9 997 356





2022

Rapport d'activité

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport d'activité 2022. Vous y découvrirez de brefs résumés de nos nombreuses et diverses activités dans les pays où nous sommes présents. Nous fournissons en outre

plus de détails sur trois projets clés : Proximus Towers à Bruxelles, Immotion en France et Liewen au Luxembourg. Bien que très différents dans leur envergure et leur exécution, ces trois projets illustrent tous clairement notre

engagement à développer des espaces résidentiels et de bureaux haut de gamme, durables et économies en énergie dans des emplacements de choix.



IMMOBEL

Belgique

Malgré des conditions de marché difficiles, 2022 a été une année très fructueuse pour Immobel en Belgique.

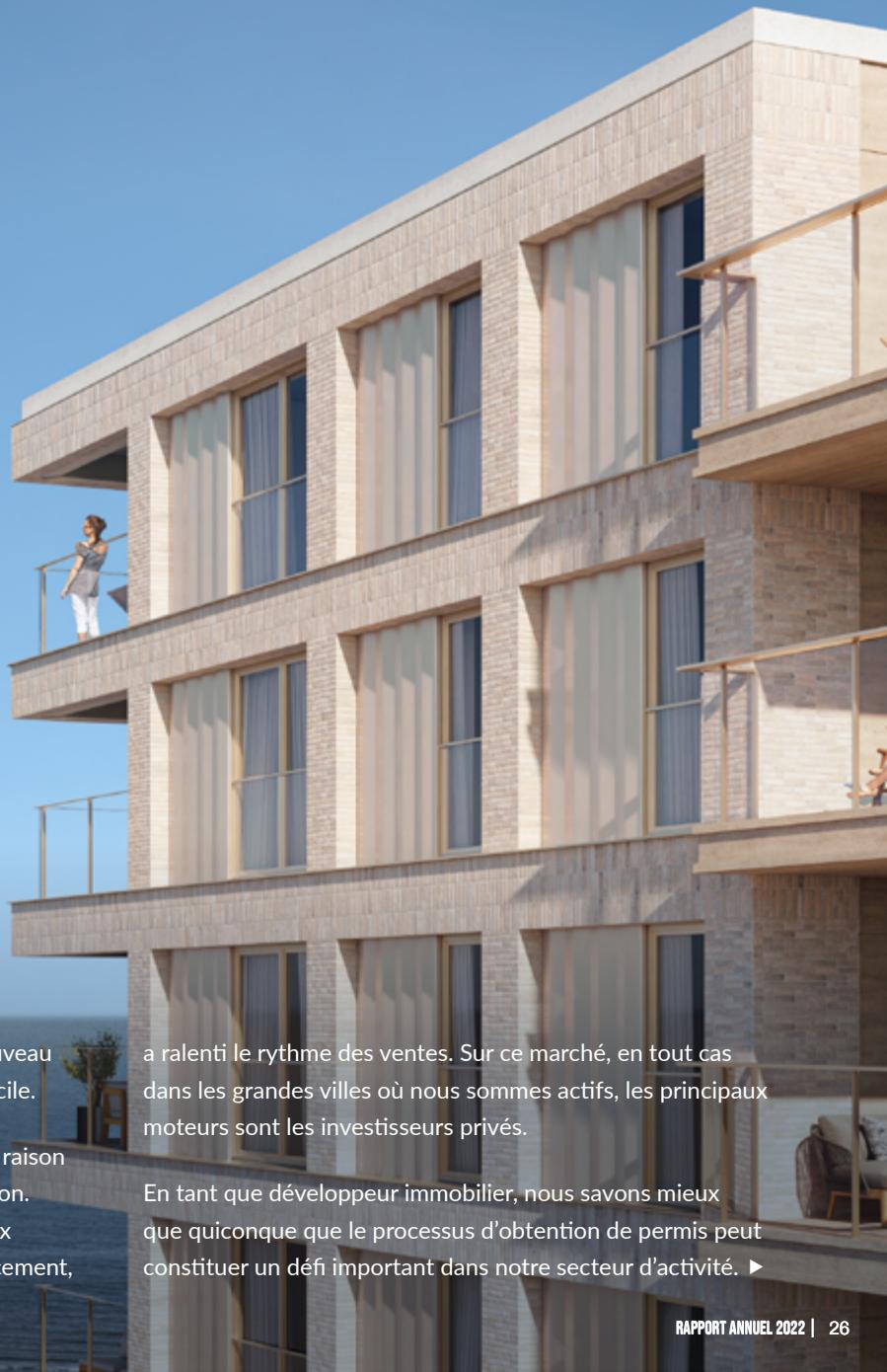
Le marché des bureaux en Belgique a enregistré une activité d'investissement record de 6,5 milliards d'euros. L'offre de nouveaux immeubles de bureaux idéalement situés et conformes aux normes ESG reste très restreinte. Le marché des bureaux de Bruxelles – notre principal marché de bureaux –, dont les locataires sont principalement liés à des organismes publics (Union européenne,

administrations locales, ambassades, etc.), a de nouveau prouvé sa robustesse dans cet environnement difficile.

Sur le marché résidentiel, les prix ont augmenté en raison de l'impact de l'inflation sur les coûts de construction. Cette situation, combinée à l'augmentation des taux d'intérêt entraînant une hausse des coûts de financement,

a ralenti le rythme des ventes. Sur ce marché, en tout cas dans les grandes villes où nous sommes actifs, les principaux moteurs sont les investisseurs privés.

En tant que développeur immobilier, nous savons mieux que quiconque que le processus d'obtention de permis peut constituer un défi important dans notre secteur d'activité. ►



Dans l'ensemble, Immobel Belgique a dépassé ses objectifs pour 2022, et ce, malgré les difficultés liées aux permis.



ADEL YAHIA

Senior Managing Director
Immobel Belgique et Luxembourg

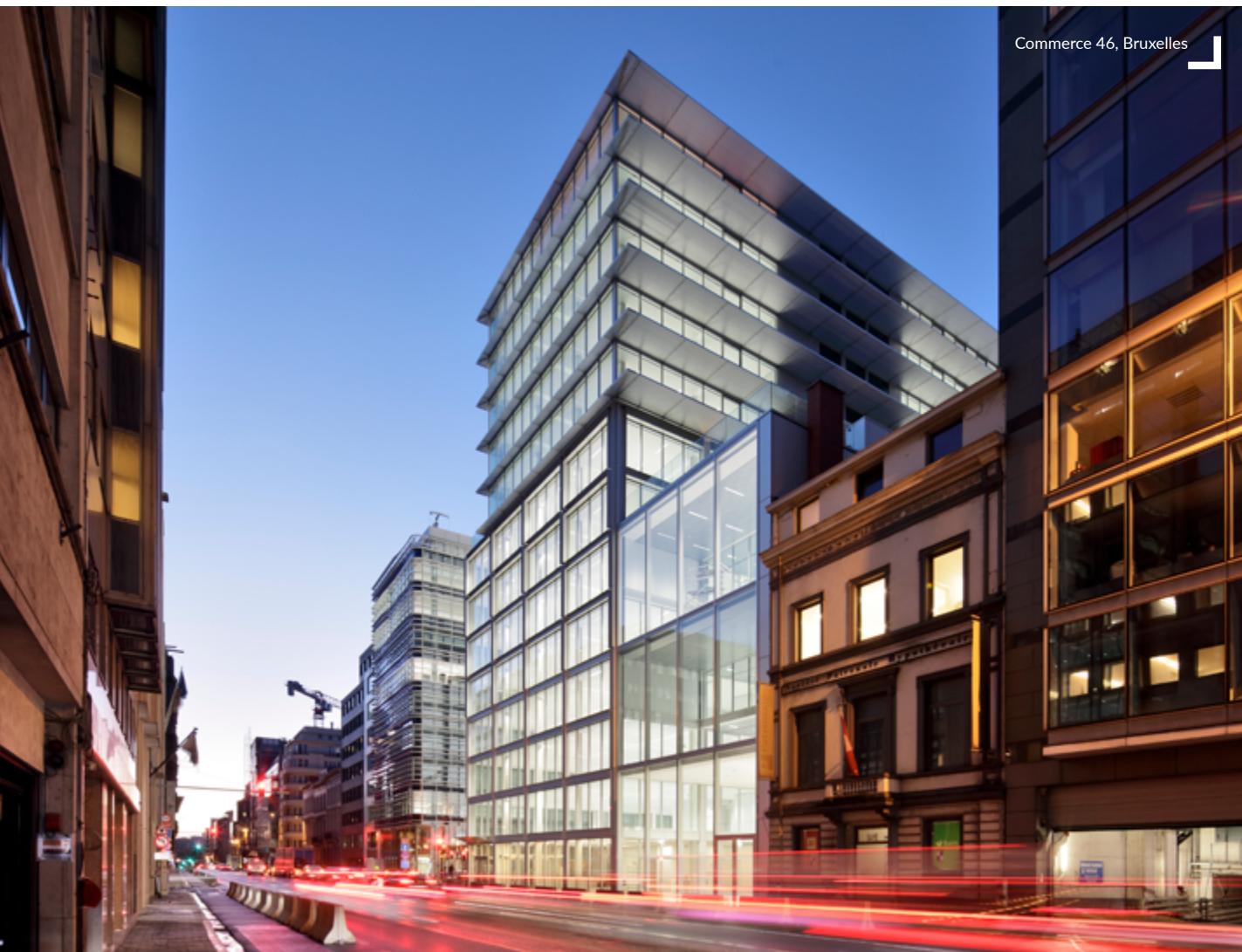
Chaque année, le cadre réglementaire devient de plus en plus complexe et difficile à appréhender. Le délai moyen d'obtention d'un permis varie de trois ans en Wallonie à quatre ans en Flandre et cinq ans à Bruxelles. Malgré ces difficultés, nous sommes parvenus à faire progresser avec brio des projets clés, et ce, grâce à notre engagement en faveur d'une communication ouverte et transparente avec nos principales parties prenantes.

Au premier trimestre 2022, Immobel et Aréa Real Estate ont signé un accord hors marché relatif à l'acquisition du projet « Héros », un site résidentiel de qualité à Uccle (Bruxelles), où Immobel développera 29 appartements haut de gamme. Les permis ont été obtenus pour ce site.

Nous avons déposé une demande de permis de bâtir pour revitaliser le projet « Lebeau » situé dans le quartier du Sablon, à Bruxelles. La nouvelle conception du projet tient compte des remarques du voisinage en matière de rénovation, de conservation du patrimoine, de volumes de construction et de durabilité.

Aperçu des projets

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobel
Slachthuis	240 000	Anvers	Résidentiel	Q2 2022 - 2030+	30 %
Proximus Towers	118 000	Bruxelles	Mixte	Bureaux : Q3 2024 - Q1 2026 Résidentiel: Q3 2024 - Q1 2027	100 %
Universalis Park 3	58 000	Bruxelles	Mixte	Q4 2025 - 2030+	50 %
Oxy	71 000	Bruxelles	Mixte	Q1 2023 - Q3 2025	50 %
Key West	61 000	Bruxelles	Mixte	Q2 2023 - Q2 2029	50 %
Panorama	60 000	Bruxelles	Mixte	Q3 2020 - Q2 2027	40 %
Ciney	47 000	Ciney	Résidentiel	Q4 2023 - 2030+	100 %
Multi	46 000	Bruxelles	Bureaux	Q1 2019 - Q1 2022	50 %
Theodore	45 000	Bruxelles	Mixte	Q1 2022 - Q3 2024	50 %
Multi	46,000	Brussels	Offices	Q1 2019 - Q1 2022	50 %
Theodore	45,000	Brussels	Mixed	Q1 2022 - Q3 2024	50 %
Brouck'R	37 000	Bruxelles	Mixte	Q2 2024 - Q3 2026	50 %
Lebeau	36 000	Bruxelles	Mixte	Q4 2024 - Q4 2026	100 %
Ilôt Saint-Roch	32 000	Nivelles	Résidentiel	Q1 2022 - Q2 2026	100 %
Eghezée	30 000	Eghezée	Résidentiel	Q1 2024 - Q3 2029	100 %
T-Park	29 000	Tielt	Résidentiel	Q4 2022 - Q1 2028	100 %
Oostakker	27 000	Oostakker	Résidentiel	Q2 2023 - Q2 2027	50 %
Isala	34 000	Bruxelles	Bureaux	Q3 2023 - Q3 2025	70 %
O'Sea (phase 3)	24 000	Ostende	Résidentiel	Q4 2022 - Q1 2025	100 %
Lalys	31 000	Astene	Résidentiel	Q3 2020 - Q3 2025	100 %
Cala	20 000	Liège	Bureaux	Q3 2018 - Q4 2020	30 %
Plateau d'Erpent	19 000	Erpent	Résidentiel	Q2 2018 - Q4 2022	50 %
Domaine du Fort	13 000	Barchon	Résidentiel	Q3 2020 - Q4 2025	100 %
The Muse	9 000	Bruxelles	Bureaux	Q3 2023 - Q2 2025	30 %
Les Cinq Sapins	9 000	Wavre	Résidentiel	Q1 2019 - Q1 2024	100 %
The Commodore	12 000	Bruxelles	Résidentiel	Q3 2023 - Q2 2025	100 %
Héros	4 000	Bruxelles	Résidentiel	Q4 2022 - Q4 2024	100 %



Commerce 46, Bruxelles

718 900 M²
portefeuille belge

9 084
unités résidentielles¹

200 400 M²
de bureaux

325 HA
Immobel Home

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

Parmi les faits marquants, citons la convention liante entre Immobel et Proximus concernant le réaménagement du siège de Proximus à Bruxelles. L'objectif global est de créer un campus numérique durable et inspirant qui favorise les connexions, la collaboration et l'innovation. Dans le même temps, le projet contribuera largement à la revitalisation de la zone de Bruxelles-Nord. En été, nous avons déposé une demande de permis de bâtir pour transformer les tours Proximus – immeubles de bureaux – en un lieu habitable, tourné vers l'avenir et inclusif.

Au cours des mois d'été, Immobel a conclu la vente des bureaux « The Woods », un redéveloppement moderne situé à Hoeilaart, dans le Brabant flamand. Entièrement niché dans la forêt de Soignes, The Woods comprend un work-café multifonctionnel, des espaces de loisirs partagés, des espaces de travail élégants, des salles de réunion partagées, et se trouve à proximité de multiples restaurants et commodités.

À Anvers, le bourgmestre Bart De Wever a donné le coup d'envoi du développement du quartier Slachthuis. Un ancien abattoir va être transformé en un quartier durable et high-tech et abritera entre autres l'Université des sciences appliquées et des arts d'Anvers. Ce nouveau campus est le premier d'une série de projets qui transformeront toute la zone en un quartier animé et écologique dans les années à venir.

Nous avons finalisé l'acquisition du projet « The Commodore » à Evere (Bruxelles). Le projet de 11 000 m², qui dispose d'un permis définitif, prévoit le réaménagement d'un ancien site de bureaux en 115 appartements de qualité entourés de verdure.

L'information du voisinage et la co-création ont tenu une place prépondérante dans la refonte du projet « Brouck'R », pour lequel Immobel et BPI Real Estate ont déposé cette année une demande de permis de bâtir modifié. ►

En novembre, nous avons conclu la vente de « Commerce 46 », un immeuble de bureaux BREEAM Outstanding d'environ 14 200 m². Cet actif de catégorie A est situé au cœur du quartier européen de Bruxelles. Avec ses nombreuses caractéristiques écologiques et high-tech, Commerce 46 témoigne de l'objectif d'Immobel de créer des bâtiments de haute qualité, à l'épreuve du temps, dans des emplacements de choix.

Vers la fin de l'année, Immobel et BESIX RED ont conclu avec succès la vente du site Cours Saint-Michel au Département d'État des États-Unis. Le projet, situé à Etterbeek (Bruxelles), bénéficie d'un emplacement stratégique et permettra à l'ambassade américaine en Belgique et à la Mission des États-Unis auprès de l'Union européenne de consolider leurs représentations diplomatiques dans un lieu de travail sûr, durable et moderne.

Toujours en 2022, nous avons organisé un atelier de co-création sur la zone piétonne de la place de Brouckère : Immobel s'est associée avec la Ville de Bruxelles dans ce projet de ville du quart d'heure. Deux autres étapes importantes ont été la pose de la première pierre à l'îlot Saint-Roch, un futur quartier durable au cœur de Nivelles, et la première utilisation du passeport des matériaux dans le projet de rénovation d'ampleur « Multi » à Bruxelles.

En ce qui concerne Immobel Home, les répercussions persistantes du COVID-19 – qui poussent de nombreux salariés belges à télétravailler deux à trois jours par semaine – ont contribué à stimuler nos activités de vente de logements situés à 40 ou 50 kilomètres des grandes villes. Immobel Home a vendu 105 unités résidentielles en développement et 29 terrains libres de construction. Cinq projets résidentiels sont en cours de commercialisation : « Lalys » (Deinze), « 5 Sapins » (Wavre), « Erpent » (Namur), « Domaine du Fort »

(Blegny-Trembleur) et « T-Park » (Tielt). En outre, la commercialisation de 202 unités situées à Tielt a bien démarré à la fin de l'année.

D'importantes démarches d'obtention de permis ont été entreprises par Immobel Home en 2022, les permis ayant été déclarés complets à Ciney, Chaumont-Gistoux, Cointe, Wezembeek, Tielt, Astene et Waterloo. Des demandes de permis de lotir ont été soumises pour 560 unités résidentielles au total. En outre, des demandes de permis ont été déposées pour 40 000 m² de zones PME et de parcs d'activités.

Dans l'ensemble, Immobel Belgique a dépassé ses objectifs pour 2022, et ce, malgré les difficultés liées aux permis, qui affecteront nos activités au cours des 24 prochains mois. Grâce à une assise solide, nous pouvons envisager l'année 2023 avec beaucoup d'optimisme. ■



PROXIMUS TOWERS

Un immeuble de bureaux voué à devenir un lieu habitable, tourné vers l'avenir et inclusif



Dans le quartier de la gare du Nord à Bruxelles, les tours Proximus, monofonctionnelles, vont être transformées en un projet multifonctionnel. Dans ces bâtiments dynamiques, les utilisateurs pourront vivre, travailler, étudier, se détendre, faire du shopping et faire du sport. Les plans s'inscrivent dans la nouvelle vision de la Région bruxelloise visant à transformer le secteur en un quartier accessible, sécurisé et connecté pour l'ensemble de ses résidents et usagers.

D'un point de vue fonctionnel, les tours – aujourd'hui entièrement destinées aux bureaux – seront transformées en un projet à usage mixte totalisant $\pm 119\,000\text{ m}^2$ et composé de bureaux (50 %), d'unités résidentielles (36 %), de commerces (4 %) et d'équipements publics (10 %). Elles comprendront également un large éventail d'espaces, tels que des installations sportives, des espaces communs, une grande cour semi-publique et de nouveaux espaces verts. Une collaboration étroite avec le quartier a été une priorité dès le départ.

La nouvelle conception des tours Proximus comprendra 300 unités résidentielles (une à trois chambres) et 93 chambres d'étudiants de haute qualité avec des cuisines et des salons communs. La passerelle actuelle entre les deux tours sera transformée en une zone appelée « The Connector », qui abritera un restaurant ouvert aux résidents, aux utilisateurs du bâtiment et au grand public. Le rez-de-chaussée sera aménagé de façon à accueillir des établissements de restauration et de vente au détail. Le résultat final sera un lieu de travail ouvert pendant les heures de bureau, mais aussi une destination dynamique et pleine de vie 24 h/24 et 7 j/7.

L'un des principaux objectifs de ce réaménagement est de reconnecter le site avec la vie urbaine et le quartier. La barrière actuelle entre l'espace public et le bâtiment sera supprimée en modifiant à la fois la structure et la fonction des tours. ►





Le réaménagement des tours est un excellent exemple de développement urbain durable. Au moins 75 % de la structure existante sera conservée. Cela permettra de réduire à la fois le besoin de matériaux neufs et l'empreinte carbone du projet. Les matériaux existants seront réutilisés ou recyclés sur le site ou dans d'autres projets d'Immobel dans la mesure du possible.



THOMAS JORIS

Developer Immobel Belgique

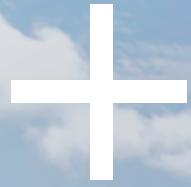
La base des tours sera reculée pour créer plus de 2 250 m² d'espace vert supplémentaire pour le quartier. Un point de rencontre central y sera créé, avec des bancs et des terrasses.

Le projet sera neutre en carbone. Le chauffage et la climatisation fonctionneront à l'énergie géothermique et l'immeuble sera considéré comme bâtiment quasi neutre en énergie (Q-ZEN) conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments.

Une des manières qu'a Immobel de mener la barque de la transition environnementale est de surveiller la consommation d'eau. Les tours Proximus en sont un excellent exemple. Un bassin d'environ 2 200 m³ permettra de récupérer et de réutiliser les eaux de pluie.

En outre, le projet a été conçu dans le souci de promouvoir la biodiversité. Les mesures pratiques comprennent la création de toits végétalisés et d'un jardin de 5 000 m² facilement accessible au cinquième étage. Au total, 10 000 m² d'espaces verts seront créés sur l'ensemble du projet. Chacune des plantes de ces espaces sera irriguée uniquement par l'eau de pluie, grâce à un système innovant de récupération des eaux de pluie.

La demande de permis de bâtir a été déposée en juillet 2022 et une étude d'impact environnemental est en cours. La construction devrait commencer en 2024 et la livraison des premiers immeubles de bureaux est prévue pour 2026. Les tours Proximus visent à obtenir les meilleurs scores de certification : BREEAM Outstanding, WELL Platine et DGNB Platine. ■



IMMOBEL

France



Secteur tertiaire en France

Compte tenu des troubles géopolitiques et économiques qui ont perturbé l'année 2022, nous avons décidé de nous concentrer sur la conservation et la valorisation de notre portefeuille, notamment en obtenant plusieurs permis parisiens, en négociant les principaux contrats de construction et en repensant certains actifs pour atteindre des niveaux de certification environnementale encore plus élevés.

Ainsi, tous les outils jugés déterminants pour la réussite commerciale de nos principaux projets ont été déployés en 2022, nous permettant de lancer une intense campagne de location et de vente en 2023, où notre respect du patrimoine et notre engagement en faveur de la durabilité ont joué un rôle clé.

Au cours du troisième trimestre, la construction du projet à usage mixte Immside, au 16 rue Saint-Antoine, a été lancée. Les préventes des unités résidentielles ont commencé en septembre, suivies par celles des bureaux en décembre. Une occupation temporaire a également été prévue pour les unités en développement. Grâce à notre partenaire Nestor, spécialiste des occupations temporaires, des entreprises locales ont pu s'installer très rapidement dans l'immeuble Immside.

Nous avons décidé de renommer le site Tati « La Passerelle Néo Barbès ». L'attrait de ce lieu emblématique s'est traduit par une forte fréquentation des nombreux événements organisés par notre partenaire Forest & Maison Château Rouge. La conception de La Passerelle Néo Barbès, qui préserve au maximum les bâtiments existants tout en respectant le style unique du bâtiment, correspond aux besoins humains, sociaux et culturels du quartier.

Nous avons également lancé deux initiatives clés en 2022 :

Un impact durable qui commence dès maintenant

« En facilitant l'occupation temporaire dans tous nos projets en développement, nous pouvons générer un impact positif ici et maintenant, ouvrant la voie à un dialogue puissant entre le projet et le quartier où il se trouve. Ces actions peuvent être déployées très rapidement, mais ont des effets et impacts à long terme », explique Paul-Michel Roy, Managing Director Immobel France Tertiary.

La mixité comme valeur

Immside et La Passerelle Néo Barbès répondent à la forte tendance d'investissement dans des infrastructures urbaines durables et mixtes. En partageant l'espace, les services ou les fonctions dans nos bâtiments, les usagers contribuent à générer une valeur durable.

Secteur résidentiel en France

Au premier trimestre, la construction des projets Fort'Izy et Fort'Immo à Aubervilliers, mais aussi Horizon Nature à Montévrain, a débuté. Nous avons terminé la Villa du Petit Bois à Eaubonne, Hélios à Drancy, Esprit Verde à Bessancourt, Les Terrasses de l'Orge à Épinay-sur-Orge et la Villa Colomba à Charenton-Le-Pont.

Le deuxième trimestre a été marqué par le lancement des travaux du projet Bucolia à Bussy-Saint-Georges. La ville, située à seulement 30 km de Paris, est synonyme d'un mode de vie authentique et décontracté, en plus d'offrir les services essentiels au quotidien. Situé au cœur d'un écrin de verdure de 7 000 m² à proximité d'un golf, le projet Bucolia se compose de 88 appartements, six villas luxueuses et huit maisons.

En 2022, nous avons sécurisé nos positions et nous sommes confiants pour 2023.



PAUL-MICHEL ROY

Managing Director
Immobel France Tertiary

Nous avons également réalisé le projet L'Aquila à La Garenne-Colombes, déposé la demande de permis de bâtir de Vaujours et lancé la commercialisation de Les Dryades à Avon. En mai, Immobel France a remporté le contrat de construction du site AFORP – Pôle Formation UIMM Île-de-France à Issy-les-Moulineaux. Nous y développerons un projet résidentiel de 4 350 m², selon une conception de Christophe Cheney de l'Atelier 2A. Les 60 appartements du projet sont disposés autour d'un immeuble végétalisé, pour lequel nous proposerons des prestations sur mesure et originales ainsi qu'un accompagnement personnalisé pour les aménagements intérieurs.

Plus tard dans l'année, les travaux d'Essen'Ciel à Othis ont débuté, tandis que la deuxième phase d'Esprit Verde à Bessancourt a été achevée et qu'une demande de permis de bâtir a été déposée pour Issy-Les-Moulineaux.

Compte tenu du contexte économique actuel difficile, la société a décidé de réorienter ses activités, délaissant le développement de petits projets résidentiels dans la banlieue parisienne pour se consacrer au développement de projets à usage mixte dans le centre de Paris. ■

Aperçu des projets

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobel
55 Avenue de Colmar	26 800	Rueil-Malmaison	Mixte	na	100 %
FORT'IZY (Fort d'Aubervilliers)	18 300	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021 - Q1 2025	50 %
17-27 rue Chateaubriand	14 100	Savigny Sur Orge	Résidentiel	Q1 2022 - Q3 2024	100 %
1 Rue de Cergy	9 600	Osny	Résidentiel	Q3 2022 - Q3 2024	60 %
Immotion	9 200	Paris	Bureaux	Q3 2025 - Q2 2027	100 %
FORT'IMMO (Fort d'Aubervilliers)	8 500	Aubervilliers	Résidentiel	Q4 2021 - Q1 2024	50 %
Tati Barbès	8 000	Paris	Mixte	Q2 2023 - Q2 2025	100 %
Bucolia	7 300	Bussy Saint-Georges	Résidentiel	Q1 2022 - Q2 2024	100 %
Esprit verte	6 900	Bessancourt	Résidentiel	Q1 2020 - Q4 2022	100 %
Ch des Poutils - Route D'Orléans	7 000	Montlhéry 2	Résidentiel	Q2 2023 - Q2 2025	20 %
L'aquila	5 900	La Garenne Colombes	Résidentiel	Q3 2019 - Q3 2022	100 %
Immside	5 000	Paris	Bureaux	Q3 2022 - Q2 2024	100 %
Helios	4 900	Drancy 2	Résidentiel	Q1 2019 - Q1 2022	100 %
Horizon nature	4 800	Montévrain	Résidentiel	Q4 2021 - Q4 2023	100 %
29 bis avenue du Général De Gaulle	4 800	Avon	Résidentiel	Q3 2022 - Q4 2024	100 %
Essen'ciel	4 400	Othis	Résidentiel	Q3 2022 - Q1 2024	100 %
Buttes-Chaumont	5 400	Paris	Mixte	Q4 2023 - Q4 2025	100 %
Les terrasses de l'orge	3 800	Epinay sur orge	Résidentiel	Q2 2020 - Q2 2022	100 %
Villa Colomba	3 300	Charenton le pont	Résidentiel	Q1 2018 - Q1 2022	51 %
277 rue Saint Honoré	3 000	Paris	Mixte	na	10 %
32 rue Saint Léger	3 000	Saint germain en laye	Résidentiel	Q1 2021 - Q1 2023	100 %
Villa du Petit Bois	2 700	Eaubonne	Résidentiel	Q3 2020 - Q1 2022	100 %
Nanterre	4 200	Nanterre	Résidentiel	Q1 2024 - Q1 2026	100 %
Issy-les-Moulineaux	4 300	Issy-les-Moulineaux	Résidentiel	Q1 2025 - Q1 2027	100 %
Neuilly Plaisance	3 400	Neuilly Plaisance	Résidentiel	Q2 2024 - Q2 2026	100 %

152 500 M²
portefeuille français

535
unités résidentielles¹

51 000 M²
de bureaux

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

IMMOTION

Un immeuble de bureaux pour voir et être vu



Le projet « Immotion » à Montrouge (Paris) crée un nouvel immeuble de bureaux tourné vers l'avenir et répondant aux dernières normes de confort et de performance. Sa nature hautement modulaire permet une personnalisation complète pour ses futurs utilisateurs.

Le projet « Immotion » est localisé au sud de Paris. Une fois achevé, l'immeuble emblématique s'élèvera fièrement à 38 mètres au-dessus du boulevard périphérique, à proximité de la porte d'Orléans, offrant une vue imprenable sur la ville. Sa silhouette élégante, dessinée par Arte Charpentier, en fera sans aucun doute un véritable totem urbain.

Son emplacement stratégique à proximité des principaux axes routiers et des stations de transports en commun (métro, tram et RER) le rend facilement accessible et donc

intéressant tant pour les investisseurs que pour les locataires de bureaux.

Immotion est un immeuble réservé exclusivement à des espaces de bureaux répartis sur dix étages pour une superficie de 9 200 m². En outre, quatre niveaux de sous-sol pourront être utilisés à diverses fins, centre de fitness ou salles de réunion, selon les souhaits des occupants. L'une des principales caractéristiques du projet est que les services tels que les restaurants, les centres d'affaires et les espaces sociaux sont situés aux niveaux supérieurs plutôt qu'aux niveaux inférieurs comme dans les bâtiments traditionnels. Les occupants profiteront de belles vues sur Paris. Cette configuration libère le rez-de-chaussée pour des espaces polyvalents pouvant être aménagés à la carte en auditorium ou pour d'autres événements.

Enfin, deux jardins magnifiquement aménagés sont inclus dans le projet. Le jardin méditerranéen sur le toit, d'une superficie de 350 m², offre une vue imprenable à 360 degrés sur l'ensemble de Paris. Le jardin du rez-de-chaussée s'étend sur 500 m² et comprend trois terrasses. « En termes de labels environnementaux, nous visons la certification BREEAM, le WiredScore et le label HQE », explique Marion Vallet, Development Manager. « La biodiversité est mise à l'honneur grâce à 850 m² d'espaces verts au rez-de-chaussée et au jardin méditerranéen en toiture. La production d'énergie pour le chauffage et la climatisation du bâtiment sera assurée par des pompes à chaleur réversibles, tandis que des panneaux photovoltaïques seront ajoutés en cas de nécessité. »

La réalisation d'Immotion est prévue dans les prochaines années. ■



La biodiversité est mise à l'honneur grâce à 850 m² d'espaces verts au rez-de-chaussée et au jardin méditerranéen en toiture.



MARION VALLET

Developer Immobel France



IMMOBEL

Luxembourg



Immobel Luxembourg dispose d'une assise solide qui lui permet de prospérer malgré le climat économique difficile qui a vu les taux de financement immobilier plus que doublé depuis le début de l'année. Dans ce contexte, le second semestre a été marqué par un ralentissement

notable des ventes préliminaires de projets, de nombreux prêts ayant été refusés aux clients particuliers par des banques plus strictes dans leurs analyses de risque. Simultanément, les coûts de construction ont considérablement augmenté, réduisant les marges prévues sur

la plupart de nos projets. Bien que l'immobilier résidentiel attire toujours les propriétaires et les investisseurs potentiels, le contexte économique actuel a entraîné des conditions de marché défavorables, résultant en une période d'attentisme. ►

Dans un tel contexte de ralentissement du marché, nos projets de 2022 ont toutefois été relativement peu touchés. Les contrats de construction de nos projets Nova et Livingstone ont été conclus avant 2021 et les deux projets étaient presque tous vendus (« Nova » à 100 %, Livingstone à environ 95 %). La plupart de nos autres projets sont en cours de développement et les processus de conception/permis se poursuivent.

Au cours de l'année 2022, des accords ont été conclus pour l'acquisition de deux parcelles, propriétés de TotalEnergies, sur la route d'Esch dans la capitale, et pour 8 400 m² dans le quartier prisé de Belair (projet Arquebusiers). Autre fait marquant, le lancement commercial du nouveau quartier résidentiel de Liewen, construit autour d'un arbre centenaire et conçu dans une optique de durabilité. Au total, 27 appartements et maisons (48 % de la phase 1) ont déjà été vendus.

Un accord a été finalisé pour le développement du projet Polvermillen sur les rives de l'Alzette. Conçu selon une approche durable, le projet revitalisera un ancien site industriel. La commercialisation des projets Livingstone et Nova a été finalisée en vue d'une livraison au printemps 2023. Les travaux préparatoires pour le terrassement de Canal 44 sont terminés. Grâce à son jardin paysager, Canal 44 offre des espaces verts exceptionnels au cœur de la ville, au bénéfice des habitants et de l'amélioration de la biodiversité urbaine.

Le projet de la rue de Hollerich, situé à proximité de la gare de la ville de Luxembourg, a reçu le feu vert des autorités de la ville qui ont délivré un PAP². La demande de permis pour River Place a été soumise à nouveau avec une construction optimisée et l'intégration de nouvelles réglementations énergétiques. ■

Aperçu des projets

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobel
Polvermillen	27 000	Luxembourg	Résidentiel	Q4 2022 - Q2 2026	100 %
Kiem	32 000	Luxembourg	Mixte	Q2 2024 - Q1 2027	70 %
Schoettermarial	22 000	Luxembourg	Résidentiel	Q1 2027 - Q2 2029	50 %
Liewen	14 000	Mamer	Résidentiel	Q4 2022 - Q4 2024	100 %
Total (Gasperich)	13 000	Luxembourg	Résidentiel	Q3 2020 - Q2 2023	33 %
Livingstone - Lot1	13 000	Luxembourg	Mixte	Q3 2024 - Q3 2027	100 %
Cat Club (Rue de Hollerich)	12 000	Luxembourg	Mixte	Q1 2025 - Q2 2027	100 %
Godbrange	11 000	Godbrange	Résidentiel	Q4 2023 - Q4 2025	100 %
Arquebusier	8 000	Luxembourg	Résidentiel	Q4 2024 - Q4 2026	100 %
River Place	8 000	Luxembourg	Résidentiel	Q2 2021 - Q1 2025	100 %
Canal 44	6 000	Esch-sur-Alzette	Résidentiel	Q3 2027 - Q1 2029	100 %
Thomas	6 000	Strassen	Bureaux	Q1 2021 - Q2 2023	100 %
Scorpio	4 000	Luxembourg	Bureaux	Q2 2025 - Q2 2027	20 %

“Dans un tel contexte de ralentissement du marché, nos projets de 2022 ont toutefois été relativement peu touchés.”



MURIEL SAM

Managing Director
Immobel Luxembourg

163 800 M²
portefeuille luxembourgeois

1 500
unités résidentielles¹

31 000 M²
de bureaux

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

2. Plan d'aménagement particulier.

LIEWEN

Où les hommes et la nature cohabitent
en harmonie





À la périphérie de la ville de Luxembourg, dans la ville animée de Mamer, Liewen est un projet durable et écologique unique de 43 appartements et 36 maisons familiales. Il rassemblera des personnes de tous âges, au milieu d'un paysage riche et verdoyant qui fera la part belle à la nature et à la création d'une communauté.

Sur ce site de trois hectares, dont près de la moitié est constituée d'espaces verts privés ou publics, 79 maisons neuves de haute qualité seront construites pour répondre à tous les besoins en matière de logement. Les 43 appartements, composés d'une à trois chambres, seront répartis dans quatre bâtiments résidentiels compacts, les unités du rez-de-chaussée disposant toutes de leur propre jardin privé. Les 36 maisons familiales (comprenant jusqu'à quatre chambres) posséderont également de vastes jardins privés.

Symbolique du caractère écologique du site, un saule centenaire trône au centre du projet. Sous l'ombre rafraîchissante de ses branches, une aire de jeux offrira des moments de divertissement aux enfants et insufflera de la vie au site. Une deuxième zone commune est prévue, destinée à être un lieu de rencontre propice à la collectivité. Ses bancs sont des invitations à s'arrêter, à s'asseoir et à discuter avec les voisins. Cette place peut accueillir un food truck ou un glacier ambulant et peut être transformée pour les fêtes de quartier. Les deux places communes sont reliées par une allée piétonne.

L'arbre centenaire n'est pas le seul arbre du site. De jeunes arbustes et de nouvelles haies créeront de la verdure dans toute la zone. Un écran végétal surplombera les bassins de rétention. Les enfants, en particulier, pourront observer les habitants des nichoirs à oiseaux et des hôtels à insectes placés stratégiquement sur le site. ►



Liewen offre la possibilité de s'échapper du quotidien et de se reconnecter avec les autres et la nature, sans avoir à se priver des commodités de la vie urbaine.



**AURÉLIE
FRÉDUREAU**
Head of Development
Immobel Luxembourg

Liewen donne la priorité aux personnes et à la nature afin de garantir un équilibre parfait entre vie professionnelle et vie privée. Aurélie Frédureau, Head of Development d'Immobel Luxembourg, chargée de ce projet, explique : « Liewen offre la possibilité de s'échapper du quotidien et de se reconnecter avec les autres et la nature, sans avoir à se priver des commodités de la vie urbaine. »

Liewen est l'un des premiers développements exempts de combustibles fossiles au Luxembourg. Vous n'y trouverez pas le moindre tuyau ou chaudière à gaz. À la place, 100 % des besoins en chauffage et en électricité du site seront assurés par des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques. Pour les appartements, ces systèmes seront regroupés par bloc, tandis que chaque maison aura sa propre pompe à chaleur et ses propres panneaux photovoltaïques. Un tel site 100 % exempt de combustibles fossiles inspirera certainement de nombreux autres projets dans les années à venir.

En ce qui concerne les matériaux extérieurs, les façades alternent entre la brique durable, le verre et l'aluminium anodisé couleur sable. « Ces matériaux de grande qualité se sont naturellement imposés. Ils incarnent parfaitement l'esprit du lieu et contribuent à intégrer harmonieusement les bâtiments aux éléments naturels », ajoute Gérard Schroeder, associé chez A2RC Architectes. Les travaux de construction commencent début 2023 et s'achèveront début 2025. La commercialisation a commencé en 2022 et près de 50 % des unités ont déjà été achetées.

À quelques pas du centre de Mamer, Liewen est également à proximité du centre de Luxembourg : 20 minutes en voiture, 30 minutes en bus ou 10 km d'une agréable promenade à vélo. En bref, Liewen est idéal pour les télétravailleurs à la recherche d'un environnement paisible ou pour les travailleurs urbains à la recherche de trajets domicile-travail de courte durée. ■



IMMOBEL

Allemagne - Pologne - Espagne

Allemagne

L'année 2022 a été un tournant pour le marché immobilier allemand, en raison du retournement des taux d'intérêt, de la baisse des volumes d'investissement et de la pression croissante sur les rendements. Le volume d'investissement a été de 62,9 milliards d'euros en 2022 : environ 50,6 milliards d'euros pour les propriétés commerciales et environ 12,3 milliards d'euros pour les propriétés résidentielles. Ce chiffre représente une baisse de 44 % par rapport à celui de 2021.

Immobel s'est vu décerner le prix Bronze de la catégorie « Résidentiel » par le jury du FIABCI Prix d'Excellence Allemagne 2022 pour l'immeuble emblématique « Eden » développé à Francfort par Immobel Luxembourg, l'une des plus hautes tours résidentielles végétalisées d'Europe. Le projet - réalisé et vendu à 71 % - a enregistré des coûts de construction plus élevés que prévus, menant ainsi à un impact négatif sur le bénéfice net. Nous avons continué à examiner le marché et à analyser les développements potentiels. L'optimisation du développement du projet de la Gutenbergstraße à Berlin s'est poursuivie, avec la préparation et la demande du permis de bâtir et le développement d'un concept ESG durable pour le projet.

Les influences macroéconomiques imprévisibles nous ont contraints à revoir à la baisse nos objectifs pour 2023. ■

Aperçu des projets

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobel
Eden	20 000	Francfort	Résidentiel	Q3 2019 - Q2 2023	90 %
Gutenbergstraße	25 000	Berlin	Mixte	Q4 2023 - Q4 2025	100 %

43 000 M²
portefeuille allemand

397
unités résidentielles¹

8 300 M²
de bureaux



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

Pologne

Immobel compte actuellement deux projets en cours en Pologne. Nous développons le projet de bureaux « Central Point » dans le centre-ville de Varsovie, idéalement situé à l'intersection des deux lignes de métro de la ville. Plus de 80 % du bâtiment est déjà loué et, vu les discussions en cours avec de possibles locataires, nous estimons que le bâtiment sera entièrement loué en 2023.

Nous construisons également le projet de développement à usage mixte Granary Island dans le centre de Gdansk. Ce projet comprend deux phases. La première phase est terminée et a reçu le prix MIPIM dans la catégorie « Meilleur Projet urbain » en 2020. La deuxième phase bénéficie de ce succès, plus de



95 % des unités résidentielles ayant déjà été vendues, soit deux ans avant l'achèvement de la construction. Les espaces commerciaux ont également été vendus et, pour l'hôtel, un contrat de location longue durée a été signé avec une chaîne hôtelière renommée.

Sur le marché des bureaux, nous constatons que l'indexation des loyers et la pénurie d'espaces de bureaux de catégorie A font grimper les prix de locations des emplacements de qualité. L'effet perturbateur de la guerre en Ukraine sur le marché de l'investissement diminue, mais l'inflation élevée et l'augmentation subséquente des coûts de financement sont les principaux facteurs qui expliquent le peu de mouvement sur le marché polonais de l'investissement.

706
unités résidentielles¹

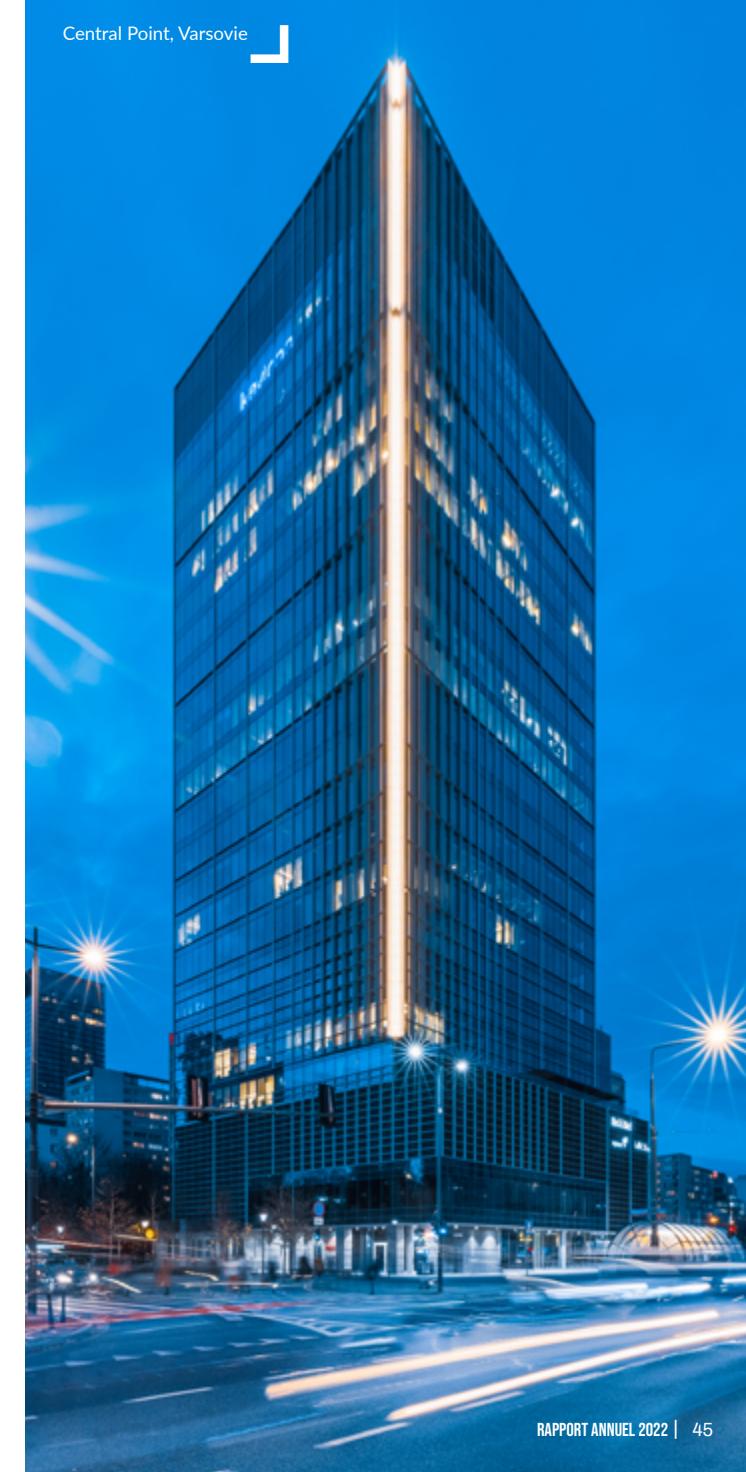
9 650 M²
de bureaux

78 000 M²
portefeuille polonais

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobel
Granary Island	76 000	Gdansk	Mixte	Phase 1: Q1 2017 - Q4 2019 Phase 2: Q4 2020 - Q2 2024	90 %
Central Point	19 300	Varsovie	Bureaux	Q2 2018 - Q4 2021	50 %

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

Central Point, Varsovie





25 500 M²
portefeuille espagnol

206
unités résidentielles¹

Aperçu des projets

Projet	Surface (m ²)	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobel
Four Seasons Marbella Resort	76 600	Marbella	Résidentiel & loisirs	Q1 2025 - Q2 2029	50%

Espagne

Dans l'ensemble, le marché de l'immobilier en Espagne a été extrêmement actif en 2022. La région de Marbella, en particulier, a connu des ventes record, notamment dans le segment du luxe où la demande des acheteurs internationaux a été forte. Marbella s'est positionnée comme une destination de choix pour de nombreux européens qui souhaitent posséder une résidence secondaire ou de retraite.

Immobel Espagne a installé son bureau à Marbella et a constitué une vaste équipe de professionnels pour travailler sur le Four Seasons Marbella Resort, un projet prestigieux comprenant un hôtel cinq étoiles et des résidences privées, des copropriétés et des villas. Le projet est confronté aux retards d'obtention de permis qui sont courants en Espagne ces temps-ci, mais les activités de conception et de planification ont bien progressé. ■





GESTION d'investissements



La gestion d'investissements est au cœur de la stratégie d'Immobel. Nos activités dans ce domaine englobent l'Immobel BeLux Office Development Fund. Il dispose d'un capital de près de 100 millions d'euros presque entièrement investis. Les actifs clés sont The Muse et Isala à Bruxelles, dont nous espérons obtenir les permis en 2023, et « Scorpio » à Luxembourg, qui est loué jusqu'en 2025, date à laquelle le réaménagement commencera.

Par ailleurs, à Paris, nous nous sommes associés à des investisseurs institutionnels de renom — Goldman Sachs Asset Management et Pictet Alternative Advisors — afin de développer deux actifs de grande valeur dans des emplacements de qualité : Saint-Honoré et Richelieu. Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, Immobel a également acquis un parc de bureaux à Leeds, au Royaume-Uni.

Début 2022, Immobel a initié le lancement d'une plate-forme de gestion des investissements à Londres. Cependant, compte tenu du contexte économique actuel, nous avons décidé de fermer cette plateforme dédiée à Londres (Immobel Capital Partners) pour poursuivre cette activité à Bruxelles.





ANALYSE de marché



Belgique

I. Marché des bureaux en belgique

A. Demande

En 2022, la prise en occupation totale de bureaux pour la Belgique s'est élevée à 559 000 m², soit une diminution par rapport aux 789 000 m² de 2021. A Bruxelles, celle-ci a atteint 296 000 m², soit une diminution d'environ 40 % par rapport à l'année précédente. L'activité de ces deux dernières années se situe dans la moyenne de la tendance observée ces dix dernières années, le marché bruxellois devant faire face à la pandémie et aux chocs des taux d'intérêt. À Bruxelles, 68 % du volume de prises en occupation est attribué au secteur privé, avec une majorité des transactions étant de petite taille (<2 000 m²). En signant pour 7 405 m² dans le Corporate Village, Carrefour a réalisé la plus grande transaction privée de l'année, tandis que la Bogaerts International School s'est installée à l'Airport Garden pour 6 125 m² – les deux sites étant situés en périphérie de l'aéroport de Bruxelles. Sur les marchés régionaux, la demande a été similaire à celle de l'année dernière, alimentée par les entreprises. Cependant, contrairement à l'année précédente, les petites entreprises (<2 000 m²) ont été plus actives.

La prise en occupation sur le marché régional des bureaux s'est montrée plutôt constante ces dernières années, enregistrant 263 000 m² d'activité de location et de vente en 2022. Après une forte année de prises en occupation pour les marchés wallons en 2020, les marchés flamands ont rebondi en 2021. Cette tendance s'est poursuivie tout au long de l'année 2022, les marchés flamands représentant environ 39 % de la prise en occupation totale de bureaux en Belgique. L'activité de prise en occupation la plus forte a été enregistrée à Anvers, Gand, Malines, Courtrai et Hasselt. Les marchés wallons ont été plus calmes, avec 42 000 m² de prises en occupation. Anvers a enregistré la plus forte prise en occupation régionale avec 96 600 m², suivie de Gand avec 47 800 m².

B. Taux de vacance

En 2022, le taux de vacance sur le marché bruxellois était de 7,4 % à la fin du dernier trimestre, soit une diminution par rapport aux 8,1 % de l'année précédente. Le volume d'espace vacant équivaut à un peu moins d'un million de mètres carrés et se retrouve en grande partie dans le parc immobilier plus ancien. L'offre d'espaces de catégorie A reste insuffisante par rapport à la demande des occupants pour de nouveaux bureaux de qualité. Dans l'ensemble, le taux de vacance dans les quartiers d'affaires est faible, avec seulement 4,3 %. En dehors du centre, celui-ci monte à 10,6 % sur les marchés décentralisés, voire même à un peu moins de 17 % en périphérie bruxelloise.

Les marchés régionaux souffrent d'un manque persistant d'espaces de qualité disponibles dans des villes telles que Namur et même Anvers, malgré, dans cette dernière, un taux de vacance plus élevé dans le parc obsolescent

C. Développement

En 2022, la surface de bureaux achevés à Bruxelles se chiffrait à 190 000 m². À la fin de l'année, le pipeline de bureaux bruxellois dont l'achèvement est prévu en 2023 était estimé à 210 000 m², dont 116 000 m² (56 %) sont encore disponibles. Les plus vastes projets dont l'achèvement est prévu en 2023 se trouvent dans le sud du pays (tels les bureaux de la Royale Belge) et en périphérie de l'aéroport (comme The Wings). La majorité des projets en cours dans le quartier Léopold sont de plus petite taille, d'une superficie inférieure à 10 000 m².

Le développement sur les principaux marchés régionaux a été limité en 2022 et reste limité à très court terme. Sur certains marchés wallons, comme à Charleroi et à Liège, des projets d'envergure sont en cours en vue de revitaliser les villes à plus long terme, l'objectif étant de moderniser ou de compléter le parc de bureaux existant. ►

D. Locations

En raison du déséquilibre entre l'offre et la demande dans le segment supérieur du marché, les loyers prime ont augmenté dans le quartier Léopold pour atteindre 330 €/m²/an, établissant ainsi le nouveau loyer prime moyen sur l'ensemble du marché bruxellois. Les loyers des emplacements prime sont restés stables, estimés à 280 €/m²/an dans le quartier Nord et à 275 €/m²/an sur le marché du centre-ville. Les nouveaux développements ont entraîné une hausse des loyers prime sur les marchés décentralisés de Bruxelles pour atteindre, selon les estimations, 195 €/m²/an.

À la fin de l'année 2022, les loyers prime à Anvers ont augmenté pour atteindre un montant estimé à 185 €/m²/an, tandis que ceux de Gand sont restés à 170 €/m²/an. Les loyers prime sur les grands marchés wallons sont comparables à ces niveaux, tandis que ceux de Charleroi sont estimés légèrement inférieurs, à environ 150 €/m²/an.

E. Investissements

L'immobilier commercial en Belgique a atteint des volumes d'investissement record en 2022, soit 8,56 milliards d'euros. Ce chiffre dépasse de 2,6 milliards d'euros le précédent record de 2020. Ces investissements reflètent l'attractivité des fondamentaux que la Belgique a à offrir. Les bureaux de Bruxelles ont représenté 55 % du volume total, soit 4,65 milliards d'euros. Une série de transactions importantes a propulsé le marché vers de nouveaux sommets. La transaction la plus importante en 2022 a été l'acquisition du BE REIT Befimmo par Brookfield Asset Management, bien que les transactions de bureaux bruxellois à actif unique aient également atteint des volumes notables, comme la vente de North Galaxy à KB Securities et d'Egmont I&II à UBP.

Les modifications des coûts de financement et de couverture dues à la hausse des taux d'intérêt ainsi que les perspectives économiques incertaines ont entraîné une augmentation des rendements immobiliers en 2022. Le rendement primaire des bureaux pour les locations standard est aujourd'hui estimé à 4,15 % à la suite d'appel d'offres sur les biens de qualité dans les quartiers d'affaires. Le rendement primaire des investissements pour les bureaux garantis à long terme est estimé à 3,8 %.

Statistiques clés : 7,4 % de taux de vacance à Bruxelles ; 330 euros/m²/an pour les loyers des emplacements de qualité ; 4,15 % de rendement primaire pour les locations standard

Sources : CBRE

II. Marché résidentiel en Belgique

A. Population

Au 1^{er} janvier 2022, la Belgique comptait 11,584 millions d'habitants. Cette augmentation de 0,54 % par rapport à l'année précédente suit une tendance à la hausse régulière de la démographie dont la moyenne annuelle était de 0,50 % au cours de la dernière décennie. La région bruxelloise a connu la croissance la plus rapide des trois régions belges, avec une croissance annuelle moyenne de 0,74 % contre 0,55 % en Flandre et 0,33 % en Wallonie au cours de la dernière décennie. Avec une population de 1,22 million d'habitants au 1^{er} janvier 2022, le marché résidentiel de la capitale est bien soutenu.

La Belgique comptait 5,068 millions de ménages privés au 1^{er} janvier 2022. Ce nombre a augmenté d'environ 0,68 % par an, ce qui équivaut à 32 145 nouveaux ménages au cours de la dernière décennie. Ainsi, la taille moyenne d'un ménage est d'environ 2,3 personnes. Ce chiffre tend à diminuer vu l'augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne. Ceux-ci représentent désormais 35,7 % du total des ménages privés, un nombre en hausse par rapport aux 34 % de 2012. En 2022, le Bureau fédéral du Plan prévoit une augmentation de 2,6 % de l'ensemble de la population d'ici 2030.

B. Parc de logements

Au 1^{er} janvier 2022, la Belgique comptait 5,680 millions de logements. L'année dernière, le nombre de logements a augmenté de 53 000 unités, ce qui représente un nombre plus faible de logements achevés par rapport aux années précédentes. Dans l'ensemble, le développement résidentiel suit une tendance positive pérenne. La région bruxelloise et la Flandre ont enregistré la plus forte hausse d'activité de développement, les développements neufs concernant principalement des appartements, et ce, souvent au détriment des maisons traditionnelles, car l'espace disponible se raréfie, notamment en milieu urbain. À Bruxelles, 6 772 appartements neufs ont ainsi été achevés en 2021, bien que l'augmentation nette de nouveaux logements ait été de 4 973 unités.

C. Prix de l'immobilier

Le prix médian belge pour une maison mitoyenne ou semi-mitoyenne était de 260 000 € (d'occasion et hors frais) au troisième trimestre 2022. Les maisons quatre façades se négociaient à un prix médian de 365 000 €. C'est en région wallonne que les prix les plus bas ont été enregistrés, avec un prix médian de 180 000 € pour les maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes et de 295 000 € pour les maisons quatre façades. Elle est suivie par la région flamande, les maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes s'y négociant à un prix médian de 295 000 € et les maisons quatre façades à 400 000 €. La région de Bruxelles-Capitale est la région la plus chère, tous types de logements confondus. Les maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes s'y négociaient à un prix médian de 499 000 € et les maisons quatre façades à 1 075 000 €. Les prix des transactions en région bruxelloise n'ont cessé d'augmenter. Entre 2010 et le troisième trimestre de l'année 2022, les prix médians des transactions pour des appartements ont augmenté de 50 %. Les changements démographiques, une économie en croissance constante et des taux d'intérêt bas ont contribué à soutenir les prix au cours de cette période.

Le prix médian des transactions pour des appartements a également augmenté, passant de 219 000 € à la fin de l'année 2021 à 235 000 € au troisième trimestre de 2022. Pour 2022, la région de Bruxelles-Capitale était la plus chère avec des prix médians supérieurs à 260 000 €. Les prix médians pour les régions flamande et wallonne étaient respectivement de 240 000 € et 175 000 €. En Flandre, les prix médians des transactions à Anvers étaient de 230 000 €, tandis que les prix des appartements à Gand étaient plus élevés, à environ 275 000 €. En Wallonie, sur la même période, les prix médians des appartements étaient de 149 000 € à Liège et de 173 000 € à Namur.

Les loyers ont également connu une tendance croissante généralisée en Belgique sur le long terme, mais à un rythme plus lent que les prix, ce qui a entraîné une compression des rendements, sans tenir compte de 2022. La diversité des logements s'est également accentuée,

des appartements de service aux unités de co-living en passant par les logements étudiants, constituant ainsi des marchés de niche. Selon la Belgium Residential Tenant Survey 2022 menée par CBRE, le prix moyen des loyers résidentiels payés en Belgique était de 680 €/mois, plus 87 €/mois de charges. Les maisons unifamiliales se louaient à un prix supérieur à 774 €/mois, tandis que les studios étaient les moins chers à 523 €/mois. Les loyers des appartements avoisinaient les 678 €/mois. Compte tenu de la superficie moyenne rapportée de 94 m², à 7,2 €/m²/mois, le loyer d'un appartement est plutôt modéré. La région bruxelloise a enregistré les loyers d'appartement les plus élevés, avec une moyenne de 828 €/mois, contre 743 €/mois pour Gand, qui arrive en deuxième position. À Namur et à Anvers, les loyers étaient similaires, avec respectivement 650 €/mois et 635 €/mois.

D. Nouvelles constructions

Les nouveaux développements résidentiels se poursuivent, avec des appartements construits selon des normes élevées et une empreinte globale plus compacte par rapport aux unités plus anciennes. Les prix de sortie des appartements neufs traditionnels à Bruxelles varient de 2 550 €/m² côté ouest de la région à 6 000 €/m² dans le centre-ville et le corridor Louise, avec des chiffres encore plus élevés pour les projets luxueux. À Anvers, les valeurs moyennes de sortie sur le marché sont de 4 250 €/m² et, à Gand, elles sont même plus élevées, à savoir 4 500 €/m². Les marchés wallons sont en moyenne plus abordables, allant de 2 200 €/m² à Mons à 2 900 €/m² à Wavre.

III. Lotissement

A. Parc de logements

Au 1^{er} janvier 2022, le parc de logements belge divisé par région se répartissait comme suit : 58 % en Flandre, 31 % en Wallonie et 11 % à Bruxelles. La proportion d'appartements dans le total du parc de logements régionaux était de 28 % en Flandre, 17 % en Wallonie et 58 % à Bruxelles. La densité plus élevée et la rareté des terrains à Bruxelles se prêtent à la vie en appartement. La proportion d'appartements sur le total du parc de logements belge est passée de 19 % en 2001 à 28 % en 2022 (1^{er} janvier), au détriment, dans une certaine mesure, des logements mitoyens.

B. Permis de bâtir

Le nombre de permis délivrés pour de nouvelles unités résidentielles au cours des dix premiers mois de 2022 a diminué de 9,4 % par rapport à la même période en 2021 pour atteindre 44 152 unités. La diminution en région flamande s'élève à 7,6 % (34 572 permis). En région wallonne, le nombre de permis délivrés pour de nouvelles unités résidentielles a diminué de 15,3 % (9 049 permis) et la région de Bruxelles-Capitale a enregistré une baisse de 15,1 % (528 permis).

C. Valeur des terrains

Il reste peu de parcelles vacantes et constructibles à Bruxelles. Par conséquent, les développements impliquent généralement la conversion de bâtiments existants pour un usage alternatif tel que le résidentiel. La dernière décennie a été marquée par une tendance à la conversion de bureaux et d'immeubles anciens et obsolètes à des usages alternatifs, principalement résidentiels. Les ventes et les prix de vente des propriétés avec permis sont en hausse. Les incidences pour les terrains sont restées stables à un niveau estimé à 2 600 €/m² pour les endroits les plus convoités des marchés centraux. Sur d'autres sous-marchés, comme les zones décentralisées, ce chiffre est plus proche de 1 000 €/m².

**Statistiques clés : 1,22 million d'habitants à Bruxelles, 2,3 personnes par ménage en Belgique ;
235 000 € de prix médian d'une transaction pour un appartement en Belgique au T3 2022**

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

France

I. Marché des bureaux en France

A. Demande

Le marché parisien des bureaux est l'un des plus dynamiques d'Europe. Avec 60,1 millions de mètres carrés enregistrés fin 2022, le parc a progressé de 404 516 m² au cours de l'année (0,68 %).

La demande de bureaux sous forme de prise en occupation en région parisienne a atteint 2,1 millions de mètres carrés en 2022, soit une hausse de 10 % par rapport à 2021. Le quatrième trimestre de 2022 a été le plus dynamique avec 602 000 m² d'espaces garantis. L'année 2022 a été marquée par des transactions concentrées dans les quartiers d'affaires les plus établis. Tous les quartiers du marché des bureaux du Grand Paris n'ont pas connu la même performance. D'une part, la prise en occupation a été supérieure aux tendances à long terme à Paris et à La Défense. D'autre part, des zones telles que le Croissant Ouest et les Couronnes intérieure et extérieure ont enregistré une demande inférieure à la moyenne en 2022. La forte prise en occupation dans les quartiers d'affaires très visibles et bien desservis s'explique à la fois par la volonté de certaines entreprises de se relocaliser dans des lieux plus centraux et par le dynamisme de certains secteurs d'activité en forte croissance.

La demande du marché a été diversifiée en 2022, avec des prises en occupation sur différents intervalles de taille et secteurs géographiques, avec une forte activité dans Paris Centre Ouest et La Défense. La prise en occupation de grandes transactions (>5 000 m²) a augmenté de 10 % sur un an, pour atteindre 708 000 m²; celle relative à des transactions de petite et moyenne taille (<5 000 m²) a été similaire aux chiffres de l'année précédente.

Si Paris reste la destination la plus plébiscitée, les marchés régionaux offrent également de vastes espaces. Les marchés de Lyon, Lille, Toulouse, Marseille et Bordeaux comptent au total 22,2 millions de mètres carrés, Lyon étant le plus grand marché régional de bureaux avec 6,87 millions de mètres carrés. Les marchés régionaux ont fortement rebondi en 2021, après avoir connu une baisse significative de la demande de bureaux en 2020, et cette tendance s'est poursuivie en 2022. De 947 000 m² en 2021, la prise en occupation régionale de bureaux a de nouveau augmenté en 2022 pour atteindre 1 085 000 m² (+14 %).

B. Taux de vacance

Les surfaces vacantes de bureaux dans la région du Grand Paris ont augmenté au quatrième trimestre de 2022 pour atteindre 4,3 millions de mètres carrés. Le taux de vacance moyen dans la région du Grand Paris s'établit à 7,2 % au quatrième trimestre, soit une augmentation de 0,42 % par rapport au quatrième trimestre de 2021, qui ne comptait qu'environ 4 millions de mètres carrés vacants sur un parc total de bureaux d'environ 60 millions de mètres carrés.

L'évolution du taux de vacance des marchés régionaux au quatrième trimestre de 2022 contraste avec celle de la région du Grand Paris, le taux de vacance lyonnais étant tombé à 4,53 % du parc total, soit une baisse de 0,39 % sur un an. D'autres marchés ont connu une baisse modérée similaire, comme Marseille (baisse de 0,5 % par rapport à l'année précédente pour atteindre un taux de vacance de 4,21 %) et Lille (baisse de 0,28 % par rapport à l'année précédente pour atteindre un taux de vacance de 5,68 %). La baisse dans la région de Bordeaux a été plus importante, avec une diminution de 1,53 % du taux de vacance par rapport à l'année précédente, pour un total de 3,39 %. ►

C. Locations

La rareté de l'offre dans le segment supérieur du marché à Paris a exercé une pression à la hausse sur les loyers l'année dernière, faisant passer les loyers des emplacements de qualité de 930 € à 1 000 €/m²/an. Les loyers moyens ont eux aussi augmenté, enregistrant 509 €/m²/an dans le Grand Paris et augmentant de 32 €/m²/an par rapport au quatrième trimestre de 2021. Les valeurs locatives des espaces d'occasion ont également connu une pression à la hausse sur ce marché. En banlieue, les tendances sont plus nuancées.

Le loyer moyen d'un emplacement prime à La Défense et dans le Croissant Ouest a atteint 536 €/m² (HTVA) en 2022. Les loyers à La Défense ont connu une faible baisse de 3 %, tandis que ceux du Croissant Ouest ont augmenté de 5 %, arrivant au même niveau. Si l'offre prime est souvent sous pression dans les sous-marchés les plus attractifs, c'est moins le cas dans la plupart des autres marchés, où l'offre est plus importante et en augmentation, entraînant une stabilisation, voire une baisse des loyers.

Sur certains marchés régionaux, les loyers prime pour les bureaux sont restés stables ou ont légèrement augmenté. Les loyers prime pour les bureaux étaient de 340 €/m²/an à Lyon, de 320 €/m²/an à Marseille et de 250 €/m²/an à Lille au quatrième trimestre. Les loyers prime pour les bureaux ont augmenté sur d'autres marchés tels que Toulouse et Bordeaux, pour atteindre respectivement 240 €/m²/an (+12 % sur un an) et 230 €/m²/an (+7 % sur un an).

D. Développement

Le développement annuel de bureaux dans la région du Grand Paris a fluctué au fil des années. En 2022, celui-ci a atteint 794 000 m², soit une baisse d'environ 350 000 m² par rapport à une année 2021 exceptionnelle. L'année dernière a ainsi marqué un retour à la moyenne quinquennale d'environ 800 000 m² de développement annuel de bureaux pour ce marché.

E. Investissements

Pour la France, le volume total d'investissement en bureaux s'élevait à 14 milliards d'euros en 2022, soit une baisse de près de 15 % par rapport à 2021 (16,3 milliards d'euros), voire même près de 50 % par 2019 (27 milliards d'euros). L'année 2019 a été exceptionnelle pour cette classe d'actifs en France, où le volume d'investissement moyen pour les bureaux avoisinait les 20 milliards d'euros.

Deux secteurs ayant affiché des volumes d'investissement supérieurs à la moyenne au cours des deux dernières années sont le marché industriel et logistique et le marché résidentiel. La demande des investisseurs pour l'immobilier industriel et logistique a été alimentée par la forte croissance du commerce électronique et l'optimisation par les occupants de leurs chaînes d'approvisionnement. Pour cette classe d'actifs en France, 2021 et 2022 ont été des années record, avec pour les deux années environ 6,5 milliards d'euros de transactions d'investissement.

En 2022, les volumes d'investissement dans le secteur résidentiel sont estimés autour du record de 2021 de 7,3 milliards d'euros. Les résidences étudiantes et pour personnes âgées ainsi que le co-living tirent les volumes d'investissement vers le haut. En raison de la généralisation du télétravail, voire d'une approche de double résidence, les villes moyennes, proches des grandes villes, ont toujours plus intéressé les investisseurs ces dernières années.

En conséquence de la hausse des taux d'intérêt, les rendements des investissements dans les espaces de bureaux de qualité sont estimés à 3,4 % dans le quartier d'affaires et le Centre Ouest de Paris au quatrième trimestre de 2022, contre 2,6 % un an plus tôt. Sur les marchés régionaux, les rendements primaires pour les bureaux sont estimés plus proches des 4,5 %, bien que Lyon et Lille affichent les prix les plus élevés avec des taux estimés respectivement à 3,9 % et 4,15 %.

Statistiques clés de Paris : 60,1 millions de mètres carrés de bureaux en région parisienne ; 2,1 millions de mètres carrés de prises en occupation en région parisienne ; taux de vacance de 7,2 %

Statistiques clés des régions : 22,2 millions de mètres carrés de bureaux sur les marchés régionaux ; 1,1 million de mètres carrés de prises en occupation sur les marchés régionaux
Sources : CBRE

II. Marché Résidentiel en France

A. Population

Au 1er janvier 2023, la France comptait 68 millions d'habitants. Ce chiffre représente une augmentation de 0,3 % par rapport à l'année précédente et une modération du rythme de croissance qui s'établissait en moyenne à 0,38 % par an sur la dernière décennie.

B. Offre

Au 1er janvier 2022, le parc immobilier français comptait 37,6 millions de logements. En France métropolitaine, 82 % des logements étaient des résidences principales et 55 % des logements individuels. L'activité de construction en 2022 a été similaire à celle de l'année précédente. De décembre 2021 à novembre 2022, 492 000 logements ont été autorisés et la construction de 370 000 logements a débuté (sur 12 mois).

C. Prix

Au troisième trimestre de 2022, les prix des logements en France métropolitaine ont augmenté de 1,5 % par rapport au trimestre précédent (résultats provisoires corrigés des variations saisonnières). D'un trimestre à l'autre, la hausse des prix a ralenti pour les logements neufs (+1,9 % contre +3,2 % au T2), tandis que les prix ont progressé pour les logements d'occasion à un rythme proche de celui du trimestre précédent (+1,4 % contre +1,3 % au T2).

En glissement annuel, la croissance des prix des logements a légèrement ralenti (+6,4 % contre +6,7 % l'année précédente). Les prix des logements d'occasion (+6,4 %) ont augmenté à peu près au même rythme que ceux des logements neufs (+6,5 %).

D. Transactions

Au troisième trimestre de 2022, le volume annuel des transactions a à nouveau augmenté : en septembre, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 1 133 000. Le volume annuel des transactions a légèrement diminué par rapport à l'année précédente, mais reste historiquement élevé.

E. Locations

La croissance des loyers résidentiels moyens a été inférieure au taux d'inflation jusqu'au troisième trimestre de 2022, augmentant de 1,0 % sur un an. Les divergences entre Paris et les emplacements régionaux persistent. Selon l'INSEE, le loyer moyen à Paris pour un appartement de trois pièces (hors charges) s'élève à 26,6 €/m²/mois ; il est de 12,9 €/m²/mois à Lyon et de 12,3 €/m²/mois à Marseille. L'indice de référence des loyers (IRL) a augmenté de 3,5 % au quatrième trimestre de 2022, soit la variation maximale autorisée.

F. Investissements

Les rendements de l'investissement résidentiel ont augmenté du fait des mutations du contexte macroéconomique en 2022. Le rendement primaire résidentiel pour les actifs traditionnels à Paris a été estimé à 2,8 % en décembre 2022. Les rendements dans les emplacements régionaux ont suivi une tendance similaire, passant à 3,50 % dans les grandes villes régionales telles que Lyon.

Statistiques clés : +6,4 % d'augmentation des prix résidentiels en France au T3 par rapport à l'année précédente ; le loyer moyen à Paris est de 26,6 €/m² par mois.

Sources : CBRE, Eurostat, INSEE, BTSLC, SDES

Luxembourg

I. Marché des bureaux au Luxembourg

A. Ville de Luxembourg

La ville de Luxembourg a connu un volume de prises en occupation modéré en 2022, à 124 603 m², bien que le nombre de transactions soit similaire à celui des dernières années. Les principaux quartiers centraux (quartier d'affaires, Kirchberg, Gare) sont confrontés à des taux de vacance de 2 % ou moins, ce qui limite les mouvements potentiels des occupants. La prise en occupation dépend donc davantage de la prélocation de nouveaux projets. La majorité des projets dans le centre de Luxembourg ont été livrés entièrement loués en 2022, avec relativement peu de projets offrant des espaces disponibles à l'achèvement.

La plus grosse transaction de l'année a été la prélocation de PwC à Cloche d'Or. L'État luxembourgeois a, quant à lui, (pré)loué trois immeubles, dont deux au Kirchberg et un à Gare. Les entreprises des secteurs des services, du droit et de la banque, de la finance et de l'assurance ont également été actives.

La dynamique du marché a conduit à une augmentation des loyers des emplacements prime dans le quartier d'affaires de 2 €/m²/mois (+3,9 %) pour atteindre 54 €/m²/mois.

B. Périphérie

Sur le plan des prises en occupation, l'activité en périphérie (hors de la ville de Luxembourg) a mieux résisté que celle de la ville de Luxembourg par rapport à l'année précédente, avec 82 088 m² enregistrés. Le nombre de transactions en périphérie a même augmenté par rapport aux dernières années pour atteindre 122. Des transactions importantes ont été enregistrées, dont 18 pour des surfaces de plus de 1 000 m². L'État luxembourgeois a été à l'origine de trois de ces transactions pour un total de 13 879 m². D'autres transactions importantes ont

été réalisées dans divers secteurs d'occupation, notamment l'informatique, la banque, la finance et l'assurance, les services et l'industrie.

Le taux de vacance est généralement plus élevé sur les marchés périphériques, ce qui laisse une plus grande possibilité de mouvements d'occupants. Le projet Urbaterre a été achevé à Leudelange avec des espaces disponibles, ce qui a contribué à une augmentation de la vacance. Malgré cela, la poursuite de projets de qualité et la stabilité générale du marché ont entraîné une pression à la hausse sur les emplacements prime dans certains marchés.

C. Prise en occupation

En 2022, la prise en occupation a diminué par rapport à l'année précédente, pour atteindre 206 692 m², soit une baisse de 44 % environ par rapport à une année 2021 active, mais de seulement 19 % par rapport à la moyenne décennale. Le nombre de transactions enregistrées correspond à la moyenne décennale, mais la taille moyenne des transactions a été inférieure à la normale. Une seule transaction de plus de 10 000 m² a été enregistrée sur le marché en 2022, à savoir la prélocation de PwC à Cloche d'Or. Parmi les autres transactions importantes, citons celles de l'Edison 2 à Strassen et de l'Ultimate dans le quartier de la Gare par l'État luxembourgeois, et celle de l'Albert Simon 4 à Contern par LSC Engineering Group. ►

Les institutions européennes ont été calmes en 2022, n'enregistrant aucune transaction notable après avoir généré des volumes importants l'année précédente. Les secteurs qui ont dépassé leur moyenne décennale comprennent l'État luxembourgeois, les services, le droit, l'informatique et l'immobilier. Le secteur des banques, finances et assurances (BFI) a enregistré un volume de prise en occupation modeste de 48 986 m².

D. Taux de vacance

Environ 182 600 m² d'espaces de bureaux étaient considérés comme vacants au troisième trimestre de 2022, sur un parc totalisant 4,705 millions de mètres carrés, ce qui ramène le taux de vacance à un faible 3,9 % au terme de l'année. Les zones urbaines restent bien occupées : le taux de vacance est inférieur ou égal à 2 % dans les quartiers d'affaires, du Kirchberg et de la Gare. En dehors de Luxembourg, Bertrange, Capellen-Mamer et Howald ont enregistré une baisse du taux de vacance par rapport à l'année précédente. Strassen et Leudelange ont connu une augmentation de la vacance d'une année à l'autre, notamment pour Leudelange en raison de l'achèvement de projets de développement avec des espaces disponibles.

E. Développement

Les achèvements ont reculé à 152 700 m², bien que le nombre de logements achevés ait été plus élevé que l'année précédente. Sur ce total, 49 750 m² étaient disponibles au moment de l'achèvement. Globalement, les projets de bureaux ont été de taille modérée, avec seulement deux projets de 20 000 m² ou plus. Il s'agit de la rénovation de la Poste dans le quartier de la Gare et d'Urbaterre à Leudelange. Ailleurs, le P+R Serra Steinmetzdemeyer au Kirchberg et le siège d'Intesa Sanpaolo à Cloche d'Or ont également été achevés.

F. Locations

Le marché locatif et la dynamique de l'offre et de la demande sont tels que les valeurs locatives se portent bien. Vu le contexte actuel du marché, les loyers des emplacements prime au Luxembourg ont augmenté au cours de l'année pour atteindre 54 €/m²/mois (hors TVA) dans le quartier d'affaires. Les loyers prime ont également augmenté sur plusieurs autres marchés importants tels que Cloche d'Or à 37 €/m²/mois (hors TVA), Aéroport à 30 €/m²/mois (hors TVA) et Strassen à 30 €/m²/mois (hors TVA).

G. Investissements

L'investissement immobilier commercial au Luxembourg a atteint 1 milliard d'euros en 2022, soit une baisse de 36 % par rapport à l'année précédente. De ce montant, les bureaux ont représenté 626 millions d'euros. Le segment des entreprises de taille moyenne (20 à 100 millions d'euros) a connu la plus forte baisse, ce qui a pesé sur les volumes totaux. Seulement 10 % du capital investi provenait du Luxembourg, les investisseurs belges étant à l'origine de près d'un tiers de l'investissement total cette année. Quatre transactions ont été conclues pour un montant supérieur à 100 millions d'euros. La transaction la plus importante a été l'acquisition des actifs de Befimmo (via l'achat du BE REIT) par la société canadienne Brookfield.

Les investisseurs ont été actifs sur divers marchés en 2022, du quartier d'affaires aux sites périphériques. Kirchberg a été la cible de 230 millions d'euros, hors actifs de Befimmo. Cloche d'Or a vu 175 millions d'euros de capitaux investis, tandis qu'Esch-Belval a enregistré 168 millions d'euros d'investissements.

Les rendements ont subi une pression à la hausse pendant une grande partie de l'année 2022, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt. Le rendement primaire des investissements est estimé à 4,0 % à la fin de l'année 2022, soit une hausse de quelque 70 pb par rapport aux creux cycliques.

Statistiques clés : 3,9 % de taux de vacance au T4 2022 ; loyers des emplacements prime de 54 €/m²/mois ; rendement primaire d'investissement de 4,0 %

Sources : CBRE

II. Marché résidentiel au Luxembourg

A. Population

Au 1er janvier 2022, la population du Luxembourg s'élevait à 645 397 habitants. La croissance s'est modérée par rapport à sa moyenne sur dix ans, mais a tout de même enregistré une hausse de 1,65 % par an. La population étrangère représente 47,1 % de la population luxembourgeoise et a légèrement diminué d'une année à l'autre, suivant la tendance de son pic de 2018.

B. Aperçu du marché

Le marché résidentiel luxembourgeois a continué d'enregistrer une hausse des prix malgré les mutations du contexte macroéconomique. Pourtant, selon les dernières données disponibles jusqu'au troisième trimestre de 2022, le taux d'appréciation connaît un ralentissement. Dans l'ensemble, le marché de l'occasion a mieux résisté aux changements de conditions au cours de cette période.

Les prix moyens des appartements au troisième trimestre de 2022 étaient de 695 385 €, ce qui correspond à une hausse de 5,1 % par rapport à 2021. En termes relatifs, cela représente 8 933 €/m². La croissance a été portée par les ventes d'appartements existants (+6,6 % par rapport à l'année précédente au T3 2022) plutôt que par les nouvelles constructions (+5,5 % par rapport à l'année précédente au T3 2022). Le nombre de transactions s'est modéré au troisième trimestre de 2022, en particulier sur le marché de la construction neuve.

C. Ville de Luxembourg

Au 1^{er} janvier 2022, la ville de Luxembourg comptait 128 494 habitants, ce qui correspond à une croissance de 3,2 %. Une forte croissance démographique est généralement favorable aux valeurs résidentielles. Les prix moyens des transactions pour les appartements existants étaient de 10 352 €/m², soit une augmentation d'environ 4,4 % (440 €/m²) par rapport à l'année précédente. Le niveau de prix le plus élevé pour les appartements peut dépasser les 14 000 €/m². Les appartements neufs coûtaient en moyenne 12 643 €/m², le niveau de prix le plus élevé atteignant 17 000 €/m².

D. Régions

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

E. Loyers

Depuis plusieurs années, le Parlement débat de nouvelles réglementations sur les baux, mais les discussions peinent à aboutir. L'objectif d'une telle législation est de renforcer les droits des locataires, en particulier ceux des personnes aux revenus bas et moyens qui pâtissent le plus financièrement du coût élevé du logement.

L'évolution des loyers est mitigée, mais généralement en hausse. Pour l'année précédant le deuxième trimestre 2022, le loyer moyen demandé au Luxembourg était de 1 479 €/mois, soit 32,27 €/m²/mois. Il s'agit d'une diminution par rapport à 2021 sur une base nominale, mais d'une augmentation sur une base relative. Leudelange affiche les loyers relatifs demandés les plus élevés avec 43,35 €/m²/mois, suivie par Mondercange (38,12 €/m²/mois) et la ville de Luxembourg (36,80 €/m²/mois).

F. Nouvelles constructions

Les prix des transactions récentes d'appartements neufs au Luxembourg s'élevaient en moyenne à 776 722 € ou 9 473 €/m² au troisième trimestre de 2022, suivant une tendance positive à long terme. Avec une croissance de 5,5 % depuis le début de l'année, il s'agit d'un ralentissement après deux années de croissance annuelle des prix à deux chiffres et d'un rapprochement de la moyenne décennale. Ces prix sont en moyenne environ 15 % plus élevés que les prix de vente des appartements d'occasion, ce qui indique que l'écart de prix se réduit à long terme. ►

Les ventes d'appartements neufs ont ralenti jusqu'au troisième trimestre de 2022, selon les données trimestrielles. Avec 236 appartements neufs vendus au troisième trimestre de 2022, les ventes sont les plus faibles depuis le premier trimestre de 2015. Cela dit, le dernier trimestre de l'année enregistre généralement les chiffres de vente les plus élevés de l'année.

La ville de Luxembourg a enregistré le prix de vente moyen le plus élevé des appartements neufs, à 14 157 €/m² (T4 2021 – T3 2022). La fourchette supérieure des prix de vente dépasse les 17 500 €/m². Après la ville de Luxembourg, Bertrange et Walferdange enregistrent les prix les plus élevés à respectivement 13 473 €/m² et 12 222 €/m².

Les permis de bâtir résidentiels délivrés au cours des neuf premiers mois de l'année ont diminué de 27 % pour atteindre 3 309. Le principal responsable de cette baisse est le ralentissement de la délivrance de permis pour les développements de logements collectifs. La ville de Luxembourg a connu la plus forte baisse (-52,3 %), tandis que les cantons de l'Est (Echternach, Grevenmacher et Remich) ont enregistré des délivrances de permis tout juste en deçà des neuf premiers mois de l'année précédente (-9,8 %).

Statistiques clés : Prix moyen d'un appartement au T3 2022 de 695 385 € ; croissance de 5,1 % YTD des prix de vente moyens des appartements ; loyer demandé dans la ville de Luxembourg de 36,8 €/m²/mois au T2 2022

Sources : Statec, Observatoire de l'Habitat



RAPPORT ESG



T-Park, Tielt

FEUILLE DE ROUTE DE LA DURABILITÉ	62	STRATÉGIE ESG	68	RISQUES ESG	130
CALENDRIER DE LA DURABILITÉ	62	CRÉER DES ESPACES SAINS	70	GOUVERNANCE ESG	134
PRINCIPALES RÉALISATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ EN 2022	64	POUR LES USAGERS FINAUX	70	STRUCTURE DE GOUVERNANCE	134
		POUR LES QUARTIERS	78	GOUVERNANCE DES QUESTIONS ESG	137
		POUR L'ENVIRONNEMENT	89		
FONDÉMENTS ESG	65	MONTRER L'EXEMPLE	115		
INTÉGRATION DES ODD DE L'ONU DANS NOTRE STRATÉGIE	65	ENVERS NOS COLLABORATEURS	115		
MATRICE DE MATÉRIALITÉ	66	DANS LE SECTEUR	121		
		POUR LA COMMUNAUTÉ	127		

I. FEUILLE DE ROUTE de la durabilité

A. Calendrier de la durabilité

Année après année, nos activités s'articulent de plus en plus autour des préoccupations environnementales et sociales. L'urgence climatique est devenue une priorité générale, nous traversons une crise du coût de la vie et le COVID-19 continue d'affecter nos communautés. Immobel et le secteur de la construction dans son ensemble ont la possibilité de contribuer largement à la réduction des émissions de carbone et à l'utilisation durable des matériaux, tout en veillant à la protection de la biodiversité. En 2022, nous avons travaillé à l'élaboration d'outils et de feuilles de route pour réduire le carbone intrinsèque de nos développements, et à la conception de processus de modernisation des bâtiments existants pour qu'ils soient neutres en carbone. Nous avons également analysé l'empreinte carbone de notre entreprise afin de nous fixer un objectif de neutralité carbone qui soit à la fois ambitieux et réalisable. En 2022 toujours, nous avons mis en route les premiers projets pilotes qui nous guideront dans la réalisation

de futurs projets garantissant un gain net de biodiversité. Ces éléments font partie intégrante du plan de biodiversité nette et positive décrit dans ce document.

La pandémie mondiale nous a poussés à être encore plus attentifs à la santé et au bien-être des personnes dans nos bâtiments, tout en prenant conscience de nos responsabilités quant à l'intégration de nos bâtiments dans les communautés locales et les espaces publics.

Cette approche holistique de la durabilité est appliquée au quotidien par une équipe passionnée, guidée par les principes ESG d'Immobel et une structure de gouvernance. Dans ce rapport ESG, nous expliquons les différents engagements pris dans le cadre de notre stratégie ESG visant à « créer des espaces sains », que nous illustrons par des exemples de projets, d'initiatives et des rapports d'avancement. ►



Ce cadre stratégique nous aide à mieux nous concentrer sur les domaines essentiels pour notre entreprise et nos parties prenantes, et à renforcer notre engagement à apporter des changements positifs à travers nos activités.

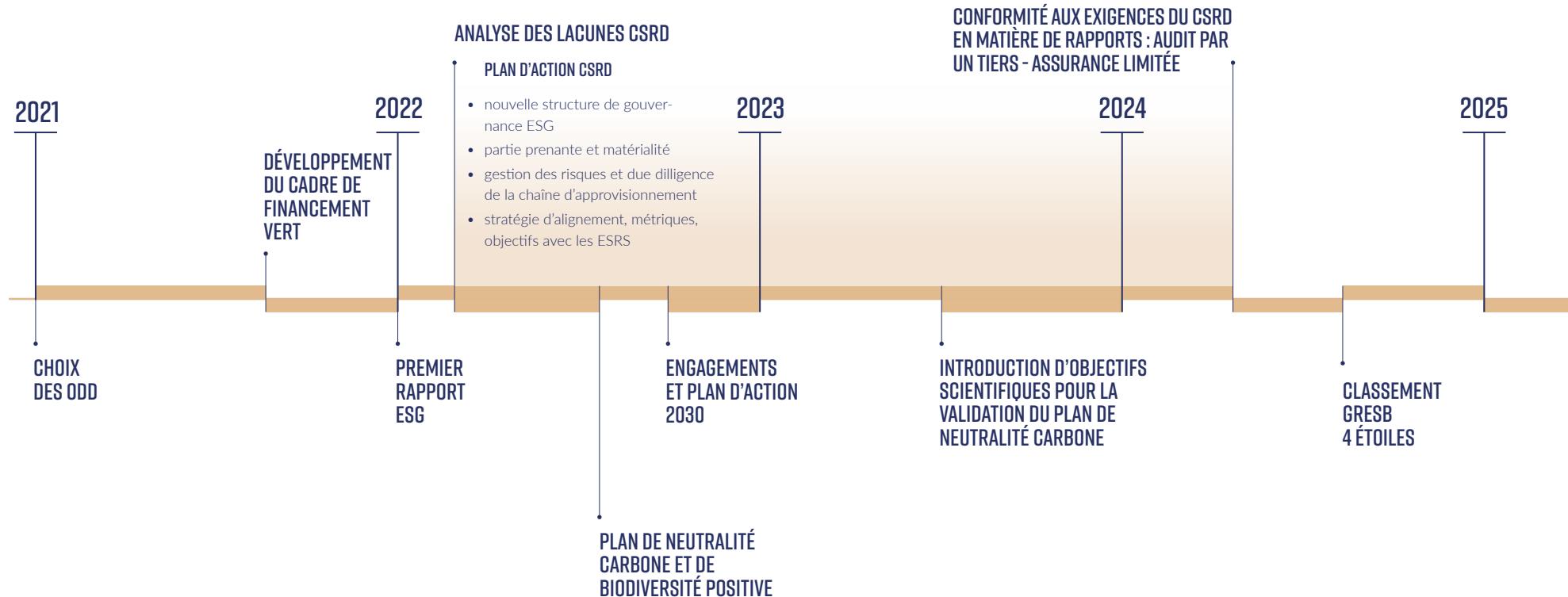
En 2022, Immobel a mené une analyse approfondie des lacunes qu'elle doit combler pour se conformer à la future directive relative à la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSDR). Un plan d'action

et des groupes de travail ont été constitués afin d'être en conformité avec la future réglementation d'ici 2024, soit un an avant la date limite.

En outre, dans les années à venir, nous démontrerons notre rôle de leader environnemental et social par l'obtention de validations internationales reconnues. En 2023, Immobel entamera le processus de validation de ses objectifs climatiques par l'initiative Science Based Target (SBT) tout en se

hissant au sommet du classement du GRESB, un référentiel international qui mesure et évalue les initiatives de durabilité des sociétés immobilières et des fonds immobiliers.

Immobel ayant intégré pleinement l'ESG à sa stratégie, ce rapport ESG doit être lu comme le prolongement naturel du rapport annuel. ■



B. Principales réalisations en 2022

Développements durables (principales réalisations)

- Immobel a déposé le permis de bâtir pour transformer les tours Proximus (immeuble de bureaux) à Bruxelles en un développement mixte habitable, tourné vers l'avenir et inclusif (WELL Platine, BREEAM Outstanding, DGNB Platine, BiodiverCity).
- Immobel a déménagé son siège social dans le bâtiment « Multi » (livraison en 2022), un bâtiment entièrement rénové, certifié BREEAM, circulaire (89 % de matériaux réutilisés), ainsi que le premier immeuble de bureaux (au fonctionnement) neutre en carbone à Bruxelles. Multi est le premier projet de rénovation en Belgique à recevoir un passeport numérique pour les matériaux sur la plateforme Madaster.
- Immobel France a lancé la construction de ses deux immeubles résidentiels dans l'écoquartier mixte du Fort d'Aubervilliers à Paris (label Biosourcé niveau 2, label NH HABITAT HQE niveau Excellent, RT 2012 -10 %)
- Lancement de la phase travaux de notre opération de mixité Immside à Saint-Antoine à Paris (BREEAM Excellent, label Bâtiment bas carbone (BBCA) niveau « performance », HQE Excellent, Wiredscore Silver (digital), OSMOZ Levier 1)
- Obtention du premier permis de construire du projet « La Passerelle Néo Barbès » à Paris (BREEAM et HQE Excellent)
- Démarrage des travaux préliminaires de « Liewen » (Luxembourg) : nouveau quartier résidentiel articulé autour d'un arbre centenaire et pensé dans une approche écoresponsable.

Neutralité carbone et biodiversité positive

- Immobel a finalisé sa stratégie de neutralité carbone et de biodiversité positive : tous les développements utilisent systématiquement une approche standardisée concernant l'analyse du cycle de vie, la performance énergétique, la circularité et la biodiversité positive. Tous les nouveaux permis sont conçus avec des solutions d'énergie exemptes de combustibles fossiles. Les objectifs climatiques seront validés en 2023 par les Science Based Targets et seront conformes aux normes européennes en matière de reporting de durabilité (*European Sustainability Reporting Standards*, ESRS).

Pour la communauté

- Sur le plan de l'engagement social, les conséquences dévastatrices de la guerre en Ukraine ont amené Immobel à se joindre au mouvement mondial de donateurs. Immobel a identifié la Fondation Roi Baudouin (FRB) comme partenaire de confiance pour coordonner l'allocation des fonds et soutenir l'Ukraine à travers quatre canaux.
- Nos collaborateurs ont fait des dons généreux en faveur des opérations Shoe-Box Arc-en-Ciel et Les Samaritains.

Un leadership positif au niveau sectoriel

- Immobel a participé activement à « C Change », un programme dirigé par l'Urban Land Institute (ULI) visant à mobiliser le secteur immobilier européen en faveur de la décarbonation. Le sommet C Change en 2022 a constitué une étape importante et un appel à la collaboration.
- Immobel Capital Partners est devenu membre de Real Estate Balance, qui œuvre pour améliorer la diversité et l'inclusion dans le secteur immobilier.

Financement vert

- Obligations vertes : Le 15 juin 2022, Immobel a annoncé le lancement d'une offre publique en Belgique d'obligations vertes à 4 ans à destination des investisseurs particuliers et qualifiés. Le cadre de financement vert d'Immobel garantit la sélection de développements éligibles et durables.

Reconnaissance du marché

- Immobel France a reçu les prix de l'innovation (Argent en Ile-de-France et Or au niveau national) de la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour « les Dryades » à Avon.
- Immobel France a été désignée lauréat en novembre du concours pour la réhabilitation de la « Résidence Maurice Ravel » qui accueillera des jeunes-actifs et étudiants.
- Immobel s'est vu décerner le prix Bronze de la catégorie « Résidentiel » par le jury du FIABCI Prix d'Excellence Allemagne 2022 pour sa tour résidentielle « Eden » à Francfort. Le jury a salué le caractère innovant de la façade végétalisée ainsi que le défi technique.
- La rénovation de l'emblématique Centre Monnaie en un projet mixte a été reconnue par le certificat « Renolab » de la Région bruxelloise pour ses ambitions holistiques durables et circulaires (BREAAAM « Outstanding » et WELL Platine). ■

II. FONDEMENTS ESG

Notre stratégie ESG repose sur deux piliers : nous aligner sur les objectifs de développement durable de l'ONU et définir les aspects de la durabilité sur lesquels nous voulons nous concentrer.

A. Intégration des ODD de l'ONU dans notre stratégie

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

Dans nos conceptions, nous accorderons une importance croissante aux paramètres de santé et de bien-être (ODD 3 – **Bonne santé et bien-être**). Les usagers recherchent désormais des espaces de vie et de travail plus qualitatifs, dans lesquels ils peuvent vivre et travailler confortablement et en bonne santé. La façon dont nous concevons les bâtiments, les espaces et les quartiers environnants, doit encourager et favoriser les modes de vie véritablement durables.

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

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

L'augmentation continue de la surface bâtie et de l'urbanisation encourage de nouvelles façons de réfléchir à la

biodiversité. Les écosystèmes et la biodiversité au sein des villes sont importants, et parfois uniques. À ce titre, ils doivent être protégés et développés. Dans ses développements, Immobel entend mettre en œuvre des stratégies clés visant à protéger et restaurer la biodiversité. Celle-ci jouera véritablement un rôle moteur pendant tout le cycle de vie d'un bâtiment ou d'un développement.

Nous considérons que ces ODD des Nations Unies sont ceux sur lesquels nos projets peuvent avoir un impact direct. En outre, à l'échelle du Groupe, nous sommes convaincus de pouvoir exercer un impact direct ou indirect sur plusieurs ODD. Les principaux sont, selon nous, **l'ODD 17 – Ecosystème, l'ODD 5 – Diversité et inclusion, l'ODD 3 – Lieu de travail sain, l'ODD 9 – Culture et leadership durables, et l'ODD 4 – Formation/partage des connaissances**. ■



B. Matrice de matérialité

Afin de concevoir et d'améliorer ses initiatives en matière de durabilité, Immobel étudie et analyse continuellement et systématiquement les impacts – économiques, environnementaux, sociaux et en matière des droits humains – positifs et négatifs de ses activités sur son environnement commercial. La contribution apportée régulièrement par

nos parties prenantes dans diverses situations et par divers canaux facilite, entre autres, notre analyse des questions importantes en matière de durabilité. Ces questions sont examinées régulièrement, par exemple lors des réunions du Conseil d'administration, des réunions du Comité exécutif et des réunions avec les actionnaires, ainsi que dans le

cadre d'une communication bidirectionnelle quotidienne avec les clients, les travailleurs, les partenaires, les fournisseurs et les diverses parties prenantes de la société. Les thématiques suivantes sont considérées comme des questions importantes en matière de durabilité (sujets matériels) : ►

Domaine d'intervention	Enjeu de durabilité
Bien-être	Santé et bien-être des occupants
Quartier	Promotion d'une mobilité à faible carbone
Quartier	Soutien aux communautés/à l'économie locale(s)
Quartier	Logements à finalité sociale
Environnement	Protéger, restaurer et améliorer la biodiversité et les services écosystémiques
Environnement	Accroître la circularité
Environnement	Énergie renouvelable
Environnement	Utilisation responsable de l'eau dans la construction et l'exploitation des bâtiments
Environnement	Adaptation au changement climatique et résilience
Environnement	Technologie et bâtiments intelligents
Environnement	Énergie et émissions de carbone
Environnement	Matériaux de construction durables et circulaires
Environnement	Certification et labellisation des bâtiments
Environnement	Flexibilité et adaptabilité des bâtiments
Environnement	Risques climatiques
Engagement envers les parties prenantes	Formation et engagement des travailleurs
Engagement envers les parties prenantes	Lieu de travail attrayant
Engagement envers les parties prenantes	Achats responsables
Engagement envers les parties prenantes	Assurer des chaînes d'approvisionnement durables
Engagement envers les parties prenantes	Participation des parties prenantes
Responsabilité sociale/communautaire	Bonne éthique des affaires et lutte contre la corruption
Responsabilité sociale/communautaire	Diversité et égalité des chances
Responsabilité sociale/communautaire	Financement durable
Responsabilité sociale/communautaire	Respect des droits humains

Sur la base d'un dialogue continu avec les différentes parties prenantes, Immobel examine ses enjeux de durabilité et leur priorité dans une analyse de matérialité. Une veille stratégique et des échanges avec des experts internes et externes alimentent également l'analyse de matérialité.

L'impact — positif ou négatif — que les différents enjeux de durabilité ont sur l'environnement de l'entreprise est représenté sur l'axe x de la matrice de matérialité. L'axe y représente l'importance de la thématique pour les parties prenantes internes et externes.

En 2023, Immobel procédera à une vaste consultation des parties prenantes afin de déterminer les enjeux qu'elles considèrent comme plus ou moins importants. Immobel consultera un panel diversifié de parties prenantes externes et internes afin de recueillir divers points de vue intéressants concernant ses priorités. Pour ce faire, elle organisera des entretiens, des ateliers et une enquête en ligne. ■

Les thématiques suivantes sont considérées comme des enjeux de durabilité importants :



Immobel considère tous les enjeux de durabilité de l'analyse comme importants, mais dans la matrice, ces enjeux sont évalués du point de vue de leur importance et de leur impact, respectivement de plus faible à plus élevé.

III. STRATÉGIE ESG

Notre stratégie visant à « créer des espaces sains » nous fournit un cadre d'analyse fondamental pour nos activités. La stratégie est divisée en deux couches : ce que nous faisons au niveau de nos actifs et ce que nous faisons au niveau du Groupe. À chaque niveau, nos actions sont regroupées autour de différents piliers : ce que nous mettons

en œuvre pour l'usager, pour les quartiers dans lesquels nous sommes actifs, pour l'environnement au niveau des actifs, et notre manière d'envisager l'engagement des collaborateurs et des partenaires, le leadership et l'engagement communautaire au niveau du Groupe.

Nous avons défini nos objectifs sur la base de divers projets pilotes que nous avons menés sur nos développements actuels afin de disposer d'une base de référence, combinée à une analyse approfondie des tendances et à des discussions avec diverses parties prenantes. ►

Créer des espaces sains



Pour les usagers finaux

Bien-être

Mobilité durable



Pour les quartiers

Finalité sociale

Diversité résidentielle



Pour l'environnement

Carbone intrinsèque

Carbone opérationnel

Biodiversité

Leadership environnemental



Envers nos collaborateurs

Diversité et égalité

Environnement de travail sain



Dans le secteur

Leadership positif



Pour la communauté

Immobel Engagement Fund

Au cours de l'année à venir, nous allons continuer à déployer notre programme ESG sur la base de la stratégie que nous avons mise au point ces douze derniers mois. Il s'agira notamment de créer des capacités pour atteindre ces objectifs et de publier un cadre interne pour guider notre travail.

Le but de notre programme ESG est de s'assurer que toutes les activités d'Immobel aient un impact positif.

Nous savons que nous ne pouvons pas y parvenir seuls ; nous avons besoin de l'aide de tous nos partenaires. Nous allons donc renforcer les capacités au moyen de formations internes destinées au personnel et à travers notre chaîne d'approvisionnement, ainsi que d'événements de leadership éclairé sur les principaux défis — tels que l'économie circulaire et la biodiversité — auxquels le secteur immobilier est confronté.

La réalisation sera soutenue par des normes et des directives internes ambitieuses pour l'engagement communautaire, les dossiers de conception et les opérations de construction, qui seront déployées à travers une approche cohérente et mesurable.

Notre stratégie ESG doit pouvoir progresser et se développer en fonction de l'évolution de notre compréhension de l'impact de l'environnement bâti. Pour nous appuyer sur notre tradition de leadership éclairé, nous allons mettre en place des groupes de travail tournés vers l'avenir et axés sur le carbone, la biodiversité, l'économie circulaire, la santé et le bien-être, et l'énergie. ■



CRÉER DES ESPACES SAINS

pour les usagers finaux

- Bien-être
- Mobilité durable

Objectif actuel

Investir dans la santé et le bien-être des usagers finaux

Basée sur la certification WELL, **une checklist interne sur la santé et le bien-être** sera développé et appliquée à tous les projets.

2025

Certification WELL Platine pour **tous** les permis de développement de bureaux

2030

Certification WELL Platine pour **tous** les développements de bureaux livrés

Encourager la mobilité durable

Distance des arrêts de transport public inférieure à 750 m ou 5 minutes de marche pour toutes les nouvelles acquisitions

Mobilité durable comme condition préalable à tout nouveau permis d'aménagement :

- **Bornes de recharge électriques** - 100 % pré-équipé¹
- **Parkings et installations pour vélos** dans tous les aménagements
- Le cas échéant, d'autres **solutions d'écomobilité** supplémentaires (quartiers sans voiture, solutions de stationnement, services de réparation de vélos, etc.)

¹ Le prééquipement implique la présence d'installations de câblage - la cible dépend de la législation locale - applicable à tous les développements : bureaux et résidentiels

Pour les usagers finaux 1. Bien-être

Importance de la thématique

Se sentir bien chez soi et dans son environnement de travail est une prérogative essentielle. En effet, nous passons en moyenne 80 % de notre temps dans des lieux fermés, dont 67 % à notre domicile. C'est dans ce contexte que la santé et le bien-être sont des critères essentiels dans la conception de nos programmes.

La crise du COVID-19 nous a montré à quel point nous avions besoin d'interactions sociales et de nouveaux types d'espaces pour rendre ces interactions possibles. Une utilisation plus intensive des bâtiments est une façon de répondre aux défis de l'urbanisation et de la préservation de l'environnement.

Dans le cas des constructions de bureaux, nous visons toujours la certification WELL de l'aménagement. WELL est un système de certification qui vise à promouvoir la santé et le bien-être des personnes qui occupent le bâtiment. En ayant recours à ce système basé sur la recherche, nous pouvons créer des espaces professionnels sains qui aident les occupants à travailler efficacement et à performer. En obtenant la certification WELL pour ses propriétés, Immobel contribue en outre activement à la réalisation des objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment le troisième : « Bonne santé et bien-être ».

Pour les développements résidentiels où la certification WELL n'est pas spécifiquement applicable, nous appliquons tout de même une liste de contrôle couvrant les paramètres de santé et de bien-être suivants :

- **QUALITÉ DE L'AIR :** Veiller à l'apport d'air frais, assurer une bonne qualité de l'air intérieur grâce à la ventilation, et éviter les matériaux et les produits chimiques à l'origine d'émissions nocives ou toxiques.
- **ÉCLAIRAGE :** Faire entrer la lumière naturelle et prévoir une vue vers l'extérieur pour assurer le confort des usagers du bâtiment et leur permettre de profiter de leur environnement, tout en réduisant les besoins d'énergie pour l'éclairage.
- **CLIMAT INTÉRIEUR :** Garantir le confort des personnes dans leur environnement quotidien en atteignant la bonne température intérieure grâce à une conception passive ou à des systèmes de gestion et de contrôle du bâtiment.
- **QUALITÉ SONORE :** L'acoustique et une bonne isolation sonore favorisent considérablement la concentration, la récupération et le plaisir d'occuper un immeuble.
- **SE CONNECTER À LA NATURE :** La pandémie de COVID-19 a révélé l'importance des espaces verts urbains pour la santé humaine.
- **ESPACES EXTÉRIEURS :** Disponibilité de terrasses et de balcons, création d'espaces extérieurs partagés tels que des toits-terrasses ou des jardins accessibles à tous les résidents.
- **ESPACES COMMUNS À USAGE HYBRIDE :** intégrer des espaces ouverts pour différents usages et usagers (intensité d'usage, espaces hybrides, espaces mutualisés)
- **MOBILITÉ :** Nos bâtiments doivent inciter les usagers à faire le choix de déplacement le plus sain. Pour ce faire, les concepteurs et les architectes s'attachent à concevoir les bâtiments, les escaliers, les couloirs, les espaces urbains et les infrastructures de manière invitante et innovante. Des places de stationnement pour les vélos sont prévues.
- **ALIMENTATION ET SANTÉ :** Nos projets comprennent, dans la mesure du possible, une source de production alimentaire de petite taille, servant à la fois de ressource et de plateforme sociale. ■

Objectifs

Notre principal objectif est d'obtenir la certification WELL pour notre portefeuille de bureaux. Le label WELL promeut la conception et l'exploitation de bâtiments respectueux de l'environnement, ainsi que le confort et le bien-être des usagers. Dans le cadre de nos activités, nous créons des solutions pour le bien-être des occupants.

Cette attention portée aux aspects liés aux usagers se traduit également dans les services et la flexibilité des espaces que nous développons : des espaces qui permettent des usages partagés par la mutualisation des sites et des services. Il s'agit par exemple d'espaces extérieurs de quartier, de centres de fitness, de lavoirs, d'ateliers de bricolage ou encore de terrasses partagées.

Enfin, notre attachement au bien-être de nos usagers se traduit par une équipe dédiée à l'orientation de la clientèle résidentielle, qui offre un soutien personnalisé et des conseils à long terme. ■



Zoom sur les projets clés

Multi, Bruxelles

Développement de bureaux orienté vers la santé des usagers

Situé dans le cœur historique de Bruxelles, le projet « Multi » donne une seconde vie à cette tour en forme de H reposant sur une assise de trois étages construite dans les années 1960. Le bâtiment offre une vue panoramique sur la ville dans un environnement urbain revitalisé. Le bâtiment de 19 étages, d'une superficie de 46 000 m², offre une flexibilité maximale pour différents espaces de travail.

Le projet a été conçu de sorte à appliquer des normes de santé et de bien-être élevées pour les occupants des bureaux.

- **CONFORT VISUEL:** Pénétration importante de la lumière du jour grâce à un vitrage sur toute la hauteur. Le vitrage ayant un excellent facteur solaire (g) de 21 %, des volets extérieurs ne sont pas nécessaires pour assurer le confort des occupants. Cependant, un panneau MDF est prévu au plafond sur le périmètre du bâtiment pour servir de support à un éventuel système d'ombrage interne.
- **QUALITÉ ACOUSTIQUE:** Confort acoustique optimisé grâce à des matériaux absorbant les sons et une isolation performante entre les espaces // Entre les étages : 50 dB(A) // Entre les cloisons d'un même étage, insonorisation basée sur trois catégories, selon la fonction.
- **QUALITÉ DE L'AIR:** Système de double filtrage : proche des normes hospitalières (10 % de plus que la plupart des autres bâtiments)
- **TERRASSE POUR LA DÉTENTE DES OCCUPANTS:** Les occupants peuvent profiter d'un jardin suspendu au troisième étage.



- **SOUTIEN AUX TRANSPORTS ALTERNATIFS** par la mise à disposition de places de stationnement pour vélos et de douches à l'intérieur du bâtiment
- **ESPACES ET SERVICES PARTAGÉS** tels qu'une réception, un café, des boutiques et une zone de rencontre extérieure sont disponibles dans le bâtiment
- **ACCÈS AUX TRANSPORTS PUBLICS** à proximité du bâtiment ■

Rapports

Afin de maintenir un haut niveau de qualité de service et de produit, Immobel mène systématiquement une série d'enquêtes, tant en interne au sein de ses équipes qu'en externe auprès de ses clients, pour évaluer leur satisfaction. Les enquêtes auprès des équipes mesurent l'efficacité des processus, la charge de travail, les métriques, les objectifs et les compétences, entre autres. Les résultats sont traduits en programmes d'amélioration interne, dirigés par le Continuous Improvement Manager.

En ce qui concerne nos clients, l'ensemble du parcours d'orientation des clients a été analysé et les étapes importantes ont été cartographiées dès le premier contact d'un client avec son équipe d'orientation. Un échantillon de clients est constamment inter-

Plus de
170 000 M²
de projets de bureaux sont en cours
d'obtention d'un certificat WELL.

rogé afin de mesurer le niveau de satisfaction de chaque besoin et de recueillir des informations qualitatives. Voici quelques exemples d'indicateurs clés de performance (KPI) qui sont suivis et traduits en plan d'action :



Type	KPI
Satisfaction client	Pourcentage de clients satisfaits Moyenne de satisfaction client
Service (SLA – Service Level Agreement)	Temps de réponse moyen Pourcentage de réponses dans le cadre du SLA
Livraison	Nombre moyen de remarques lors de la réception provisoire % d'obtention des attestations de levée des remarques Délai moyen de remise de décompte

Le rapport de base sera disponible au premier trimestre de 2023 et sera utilisé pour mesurer nos progrès.

Pour les usagers finaux 2. Mobilité durable

Importance de la thématique

Les transports, et les voitures en particulier, représentent une part importante de l'empreinte carbone. Pour limiter son impact, Immobel s'efforce d'implanter ses bâtiments à proximité des réseaux de transports publics et de développer des solutions innovantes de mobilité durable. Si aucun transport public n'est disponible, Immobel incite les autorités à créer un hub de transport public supplémentaire.

À la suite de la crise sanitaire, le statut du vélo a changé ; il est devenu une solution crédible pour se déplacer en ville. Aujourd'hui, plus de 65 % des habitants des grandes villes sont favorables à la réduction de la présence de la voiture en ville. Nos développements contribuent à notre objectif de réinventer la mobilité afin de réduire notre dépendance à la voiture et de fournir des services qui contribuent à réduire l'empreinte environnementale des usagers. Le Groupe travaille ainsi à optimiser la proximité des transports en commun, la disponibilité des bornes de recharge électrique, les partenariats spécifiquement adaptés à chaque site, etc.



Objectifs

Immobel développe des opérations permettant de réduire le recours à des mobilités fortement carbonées

1. Garantir l'accessibilité des sites Immobel en transport en commun et en vélo: le choix du foncier est le premier levier d'action : la stratégie de développement du Groupe le conduit à sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun
2. Favoriser l'usage de véhicules électriques (100% des places de parking pré-équipées pour des bornes de recharge)
3. Garantir des parkings vélos et cheminements piétons sécurisés et agréables
4. Si cela s'avère pertinent, d'autres solutions d'écomobilité – telles que des quartiers sans voiture, des solutions de stationnement mutualisées ou des services de réparation de vélos – seront intégrées dans nos aménagements.

Pour nos projets de développement en milieu périurbain, nous utilisons le cadre des « quartiers durables » (des variantes locales existent en Flandre, en Wallonie, au Luxembourg et en France) comme condition d'acquisition, lequel peut spécifier que :

- le site doit être situé à moins de 1 500 mètres d'une gare
- le site doit être situé à moins de 750 mètres des transports publics. ■

Projets clés

La Passerelle Néo Barbès, Paris

Zéro parking automobile

Situé dans le nord de Paris, le projet « La Passerelle » vise à réhabiliter l'ancien magasin Tati bien connu à Barbès. Implanté aux portes d'une station de métro et à distance de marche de deux gares internationales, le projet s'inscrit dans la politique actuelle en matière de mobilité de la Ville de Paris et ne comporte aucun parking. Afin de répondre aux préoccupations de mobilité douce et d'espaces actifs en rez-de-chaussée, deux parkings à vélos – un pour la partie résidentielle et un autre pour la partie de bureaux – sont prévus en sous-sol. Chaque espace comprend un poste de réparation et des casiers équipés de points de charge, pour ranger les casques de vélo, les gilets de sécurité et les batteries. Le parking à vélos du bureau est équipé d'un vestiaire, avec douche et toilettes.

Cette approche zéro parking est également appliquée dans nos autres développements en Ile-de-France.



Multi, Oxy et Brouck'R

Encourager la mobilité douce

Le projet « Multi » est situé dans le cœur historique de Bruxelles. Le bâtiment offre une vue panoramique sur la ville dans un environnement urbain revitalisé. Le bâtiment de 19 étages, d'une superficie de 46 000 m², offre une flexibilité maximale pour différents espaces de travail. Le projet présente des espaces de bureaux, mais aussi des surfaces commerciales.

Le projet est situé dans la zone piétonne autour de la place de Brouckère et de la Bourse, à proximité immédiate d'une station de métro. Avec 230 emplacements pour vélos au rez-de-chaussée, « Multi » est particulièrement adapté à la mobilité douce. Pour les automobilistes, des bornes de recharge pour voitures électriques sont prévues.

Le projet « Oxy » consiste en la rénovation complète d'un immeuble de bureaux et cherche à concilier un bâtiment datant du ►

début des années 1970 avec les attentes de la ville d'aujourd'hui, tout en s'inscrivant dans une démarche qui s'appuie sur les principes d'une approche d'économie circulaire améliorant la performance énergétique du bâtiment et sa relation avec l'environnement hyper-urbain.

Le bâtiment est situé dans une zone particulièrement bien desservie par les transports en commun, avec une station de métro dans son sous-sol. Un grand parking à vélos pouvant accueillir 715 deux-roues a été intégré au sous-sol. Les parkings à vélos des unités résidentielles sont séparés et sont conçus pour accueillir 174 vélos, soit un vélo par unité. En outre, 18 places pour vélos-cargos sont prévues.

Le réaménagement du projet « Brouck'R » consiste en la transformation des anciens bureaux d'Allianz qui surplombent la place de Brouckère dans le centre-ville de Bruxelles. Le projet durable à usage mixte « Bourck'R » répond à la demande actuelle d'environnements de vie et de travail de haute qualité dans la ville. Le projet est situé dans le centre-ville de Bruxelles, un lieu populaire, animé et sans voiture. La facilité d'accès et la mobilité douce sont donc des aspects essentiels du projet. Dans ce contexte, le projet prévoit pas moins de 550 places de stationnement pour vélos (dont 52 pour les vélos-cargos). ■



CRÉER DES ESPACES SAINS

Pour les quartiers

- Finalité sociale
- Diversité résidentielle

Objectif actuel

Finalité sociale pour les parties prenantes locales

100 % des bâtiments vides disponibles prévoient une **occupation temporaire**

2025

Au moins une des **finalités sociales** suivantes est définie pour chaque développement :

- **économie locale** : intégrer les entreprises locales, les associations dans la programmation¹
- **intérêt public** : intégrer des fonctions d'intérêt public²
- **emploi** : intégrer dans les travaux de construction des personnes en insertion professionnelle

2030

Augmenter la diversité résidentielle

Instaurer un dialogue avec de multiples parties prenantes afin de créer des conditions plus équitables pour améliorer le **logement abordable**.

- Augmenter la **diversité sociale** de l'offre résidentielle, tant en ce qui concerne les logements abordables que l'offre résidentielle pour des groupes spécifiques (seniors, étudiants, etc.).

Dépasser les normes relatives à l'**accessibilité financière des logements** imposées par les autorités

¹ Entrepreneurs, commerces de proximité, acteurs de l'économie sociale et solidaire, start-up locales, filières courtes.

² Mettre l'espace à disposition de la communauté locale.

Pour les quartiers 1. Finalité sociale

Importance de la thématique

Notre activité ne se limite pas à la construction de grands bâtiments. Nous avons à cœur de comprendre les principales problématiques et opportunités des communautés autour de chacun de nos sites et de collaborer activement afin d'avoir le plus grand impact possible à chaque endroit.

Immobel est convaincue que la proximité des services et des activités, ainsi que la mixité des usages, améliorent la qualité de vie des citadins. La mixité fonctionnelle peut avoir des effets concrets sur le dynamisme d'un secteur et l'appropriation de l'espace disponible par les citoyens. Elle encourage la consommation locale, les déplacements actifs et divers équipements qui favorisent la création d'une vie de quartier. Cette proximité permet de créer des villes centrées sur les personnes qui aident les résidents à développer leur identité.

La crise sanitaire a mis en évidence le problème de la dépendance totale à l'échelle internationale – et c'est l'économie locale qui a su réagir le plus rapidement. En effet, la résurgence de la communauté locale est une dynamique intéressante qui remet en question notre modèle de production et de consommation.

Nous nous attacherons à développer des projets mixtes avec une programmation qui tient compte des exigences du quartier et qui stimule le développement local. Les activités des rez-de-chaussée doivent contribuer à la proximité des services et des commerces locaux (« Rez-de-Ville ») ou faire preuve d'inclusivité envers les communautés environnantes. L'accessibilité des bâtiments et l'aménagement d'équipements publics est la meilleure façon d'intégrer les bâtiments dans les villes. Cela signifie que nos développements offrent des services partagés accessibles à tous : restaurants, centres de fitness ou terrasses, par exemple.▶

 The Muse, Bruxelles



En parallèle, nous sommes un important créateur d'emplois dans le secteur de la construction immobilière et nous avons un rôle important à jouer dans la création d'une économie plus juste et plus inclusive. Une économie qui contribue à lutter contre les inégalités sociales propres à nos quartiers et qui répond aux besoins de compétences actuels et futurs. Notre approche sociale vise donc à donner aux personnes confrontées à des obstacles les compétences et les opportunités nécessaires pour entrer dans le monde du travail.

Objectifs

À travers l'analyse des quartiers et les tables de co-création, Immobel veut comprendre les besoins de chaque communauté locale. Immobel souhaite contribuer au développement de l'économie locale à travers ses projets (1) en intégrant des entreprises locales dans le programme (entrepreneurs, commerces de proximité, acteurs de l'économie sociale et solidaire et start-up locales), ainsi qu'en organisant de courtes formations ; (2) en intégrant des fonctions publiques ; et (3) en intégrant des personnes en cours d'insertion professionnelle dans la construction afin de stimuler l'emploi.

Pour les bâtiments vides qui sont en attente d'un permis, un programme d'occupation temporaire est mis en place (lorsque cela est techniquement possible). Nous privilégions les pratiques d'urbanisme temporaire de telle sorte que le projet temporaire contribue à la configuration future du site. L'urbanisme temporaire repose sur la capacité à promouvoir des projets urbains ayant des retombées sociales et environnementales positives pour le quartier. ■



Occupation temporaire à Lebeau en collaboration avec 'Plant en Houtgoed'.

- Finalité sociale
- Diversité résidentielle

Zoom sur les projets clés

La Passerelle Néo Barbès, Paris

Un développement qui démontre un fort engagement envers l'économie locale : tiers lieu culturel de 800 m²

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



Proximus Towers, Bruxelles

Un développement qui démontre un engagement envers le quartier : 11 462 m² d'équipements publics

Nous considérons que l'aménagement d'équipements publics doit répondre aux besoins des jeunes générations. Bruxelles est une ville à la population jeune ; l'âge moyen y est inférieur à celui des autres régions de Belgique. Ceci est particulièrement vrai dans le quartier Nord, où les jeunes constituent une partie importante du tissu social et forment un groupe très diversifié. Par l'aménagement d'équipements publics, nous souhaitons créer des espaces inspirants pour les jeunes générations : des espaces leur permettant d'acquérir des compétences entrepreneuriales et de développer leurs compétences numériques ; des espaces inspirant les enfants et aidant les jeunes à accéder au marché de l'emploi ; des espaces qui, à travers l'éducation, renforcent la cohésion sociale entre les jeunes ; et des espaces où de jeunes entreprises peuvent entrer en contact avec un écosystème d'entrepreneurs et d'acteurs académiques. ►

11 462 M²
d'équipements
publics

- Finalité sociale
- Diversité résidentielle

Brouck'R, Bruxelles

Un espace de proximité au service des habitants

L'ensemble des espaces le long de la rue de Laeken et autour de la place sont destinés aux habitants du quartier. Ils doivent promouvoir les savoir-faire locaux et créer du lien entre Anspach et Sainte-Catherine en brisant la barrière que représente la rue de Laeken. La programmation sera attentive au contexte environnant (chantiers, la rénovation du Grand Hospice, arrivée de nouveaux habitants, etc.) et devra prendre en compte la réduction du trafic sur la rue de Laeken.

L'occupation des sites passera par un programme accessible pour permettre des activités solidaires et innovantes afin de revitaliser la zone et de répondre au mieux aux besoins du quartier.

Key West, Bruxelles

Encourager la mixité des fonctions en favorisant une meilleure intégration d'une variété d'activités artisanales dans l'environnement urbain

Le projet « Key West » est situé dans le quartier ouest de Bruxelles, à côté du Canal. Il s'inscrit dans le cadre de la reconversion d'une ancienne zone industrielle. Le secteur a été défini comme une zone résidentielle tout en conservant son caractère industriel. Dans ce contexte, Immobel et son partenaire BPI ont intégré 2 800 m² d'activités de type « artisanal » dans le bâtiment B.

Le bâtiment B possède un socle particulièrement large qui accueille des activités productives (nécessitant une surface au sol importante) et abrite une ferme urbaine sur son toit. ■

- Finalité sociale
- Diversité résidentielle



L Brouck'R, Bruxelles



L Key West, Bruxelles

2 800 M²
activités productives

Rapport

100 % de nos projets vacants sont en préconfiguration ou en occupation temporaire

Buttes-Chaumont - France

Sur notre projet des Buttes-Chaumont, situé dans le 19^e arrondissement de Paris, nous avons de nouveau fait appel à l'expertise et au réseau de Agence Forest pour l'occupation temporaire de l'immeuble de 4300 m². Y sont accueillies diverses activités culturelles -des ateliers de costumes et des plateaux de tournage pour des sociétés audiovisuelles-, permettant à ces acteurs de louer à Paris des lieux abordables et adaptés à leur activité, principalement constituée de projets à court terme sur des budgets limités.

La Passerelle Néo Barbès - France

Dans le 18^e arrondissement, dans le cadre du projet de transformation du magasin Tati Barbès, nous rendons accessible ce lieu chargé d'histoire en confiant à titre gracieux le bâtiment à Forest, acteur de l'occupation temporaire et transitoire. En coordination avec Maison Château Rouge et l'association Les Oiseaux Migrateurs, ils élaborent des projets et activités diversifiés, gratuits et constamment renouvelés sur les trois niveaux de l'immeuble. Expositions, workshops, conférences-débats... réunissent des publics variés dans une ambiance interculturelle et font émerger les idées, les talents, et développent l'inspiration.

Immside - France

Sur notre projet Immside, situé dans le 4^e arrondissement parisien, nous mettons à disposition de notre partenaire Nestore, le commerce donnant sur la rue Saint-Antoine. Nestore, réseau de pop-up stores laboratoires, accompagne les marques en mouvement et les acteurs de l'économie sociale et solidaire par la data

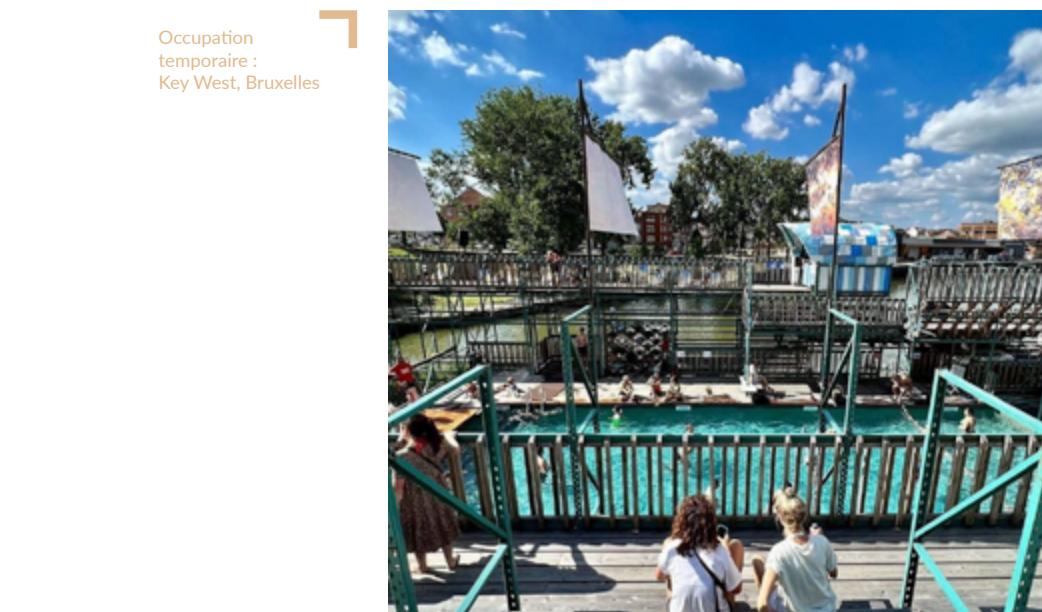
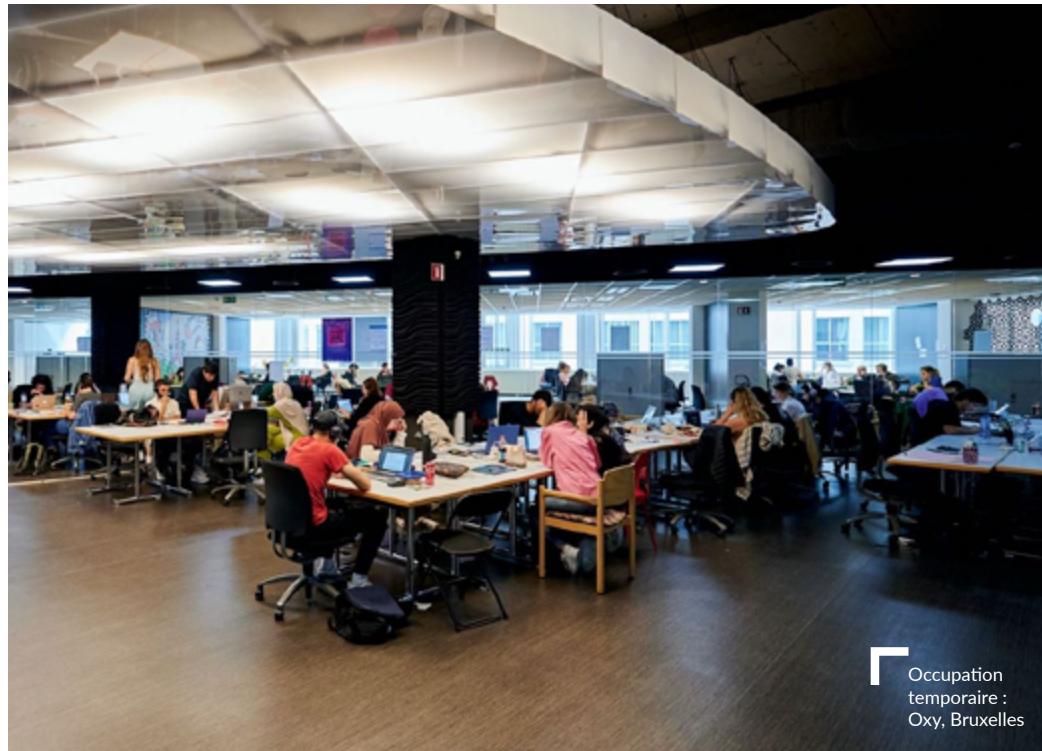


Occupation temporaire :
La Passerelle Néo Barbès, Paris



et le test & learn. Ces entreprises engagées et associations ont ainsi la possibilité de s'implanter plusieurs semaines sur cette artère historique du Marais et l'opportunité de se faire connaître, de parler de leur projet et de leurs engagements ou de donner de la visibilité à leurs causes. ►

- Finalité sociale
- Diversité résidentielle



Lebeau - Belgique

Les différents rez-de-chaussé du projet ont été mis à disposition pour promouvoir et mettre en avant des artistes et entrepreneurs partageant leurs valeurs de durabilité : un acteur actif dans la réutilisation de matières et à la circularité, un centre autour de la biodiversité, un centre culturel inclusif, une salle d'exposition pour des étudiants etc. Autour de notre développement, Immobel a lancé plusieurs prototypes afin de réfléchir à l'avenir de l'espace public.

Oxy - Belgique

Le bâtiment « Oxy », situé au cœur de Bruxelles, a ouvert ses portes aux étudiants durant la période d'examens. Le principal objectif du hub étudiant « De Post » était d'offrir aux étudiants un espace de qualité pour leur permettre d'étudier pour leurs examens. Au total, Brik a mis à disposition des étudiants jusqu'à 150 places assises durant seize semaines.

Key West - Belgique

Mise à disposition du hangar du projet Key West pour des formations de Médecin sans Frontières. Pendant l'été, le hangar était accessible gratuitement aux habitants et associations du quartier pour une série d'activités sportives.

Issy-les-Moulineaux - France

Notre projet à Issy-les-Moulineaux accueille un centre de formation des apprentis qui prépare les étudiants à entrer dans la vie active, notamment en électro-mécanique. ■

Pour les quartiers 1. Diversité résidentielle

Importance de la thématique

La pandémie de COVID-19 a montré l'impact que l'environnement bâti peut avoir sur la diversité et l'inclusion, et le rôle que les développeurs et les professionnels de la planification peuvent jouer dans la promotion et le maintien de la diversité et de l'inclusion dans les communautés.

Historiquement, l'offre de logements sociaux et intermédiaires dans la plupart des pays relève de la responsabilité du secteur public ou d'organismes à but non lucratif tels que les associations de logement, ou des deux.

Le secteur public joue un rôle clé dans la mise à disposition de logements sociaux et intermédiaires en fournissant une vision à long terme avec un alignement clair des politiques aux niveaux national, régional et local.



Dans de nombreuses villes, étant donné les contraintes budgétaires et les décisions politiques qui ont découragé la construction de logements par les autorités locales, le secteur public collabore de plus en plus avec d'autres fournisseurs de logements, qu'il s'agisse d'organisations à but lucratif ou non lucratif, pour fournir ces logements. Un nombre croissant d'organismes du secteur public ont compris les multiples opportunités apportées par les partenariats dans l'offre de logements sociaux ou temporaires.

Immobel souhaite que son offre résidentielle contribue à augmenter la diversité sociale. Nous comptons mener activement la discussion au niveau du secteur et chercher des outils et des solutions avec les autorités et les associations du secteur pour augmenter la diversité des développements de logements dans les villes dans lesquelles nous sommes actifs.

Objectifs

Immobel s'engage à augmenter l'offre de logements sociaux, intermédiaires, étudiants, intergénérationnels et autres en fonction des besoins locaux. Immobel entend travailler avec les associations de logement et les autorités publiques pour aider à augmenter l'offre de logements vendus ou loués à des prix réellement abordables. Cela permettra de lutter contre les inégalités dont souffrent certains groupes touchés par la pénurie de logements abordables.

Immobel multiplie actuellement ses partenariats public-privé avec des acteurs tels que la SLRB à Bruxelles et va se pencher sur une meilleure exploitation du permis de bâtir pour la construction de logements conventionnels. ■

Zoom sur les projets clés

Universalis Park, Bruxelles

Une mixité de fonctions

« Universalis Park » prévoit le développement de deux projets sur le site du Campus de la Plaine. Le premier projet (Universalis Park 2), est divisé en quatre lots et offre les fonctions suivantes :

Lot A : Logements sociaux

Lot B :

- Résidence-services
- Maison de repos et de soins
- Studios d'étudiants

Lot C : Logements conventionnels

Lot D : Chambres d'étudiants

Le site offrira donc plus de cinq fonctions différentes avec une mixité sociale et générationnelle au sein de quatre bâtiments. En parallèle, des espaces publics (place, aire de jeux, verdure) ont été pensés sur ce site qui abritait auparavant un bâtiment universitaire désaffecté, aujourd'hui démolie.

Le **lot A** comprend 32 logements sociaux. Ce projet a été proposé à la SLRB dans le cadre de son offre « clé sur porte » pour une vente en bloc. Les permis sont maintenant tous délivrés. Le **lot B**, qui accueille lui-même trois établissements distincts au sein du même bâtiment, comprend une maison de repos et de soins (63 lits), 64 appartements de service dont les occupants bénéficieront de certains services communs et 61 studios étudiants. Il s'agit de grands studios destinés aux étudiants étrangers qui n'ont pas d'autre endroit où aller le week-end, ou aux doctorants. Le **lot C** se compose de 120 appartements conventionnels avec un programme mixte allant du studio aux appartements à trois



chambres. Le **lot D** comporte 314 chambres d'étudiants ainsi qu'un service de conciergerie et un programme complet de commodités pour les étudiants : salle de loisirs, salles de jeux, salles d'étude, cuisines collectives.

Le programme du deuxième projet (Universalis Park 3) est en cours d'élaboration. Il proposera des logements classiques et étudiants ainsi qu'un parc public de plus de deux hectares sur le site. Des équipements publics seront également prévus.

Slachthuis, Anvers

Vie intergénérationnelle

Dans le cadre de nos développements résidentiels, nous cherchons toujours à intégrer dans nos projets différents types de logements.

Notre développement sur le site de Slachthuis à Anvers est un exemple de la création d'un projet intergénérationnel intégrant quatre typologies de logements : des maisonnettes/duplex (15 %), ►

- Finalité sociale
- Diversité résidentielle



des appartements traversants compacts (46 %), des unités de logement modestes (29 %) et des logements sociaux (10 %) avec une moyenne au niveau du projet de 66,5 m² de surface de plancher nette. La compacté est un principe de base pour toutes les typologies de logement. Nous y parvenons en repoussant les limites des surfaces et des dimensions optimales des espaces de vie et en intégrant une utilisation flexible. Les relations entre les espaces intérieurs et l'espace extérieur, ainsi que le concept d'ensoleillement, revêtent ici une grande importance.

Nous réalisons ainsi un projet de logements intergénérationnels avec un programme diversifié destiné à des résidents de différentes catégories d'âge et compositions familiales : des petites

unités pour les primo-accédants afin de faciliter l'accès des jeunes, des logements pour personnes seules et des maisons familiales. Le projet prévoit un grand jardin intérieur collectif et des espaces communs tels que des lavoirs, un atelier, un abri à vélos commun, des entrées couvertes et des passerelles qui offrent de l'espace et des possibilités de contact social entre les résidents. Ces espaces partagés viennent étendre et maximiser l'espace de vie et sont alimentés par des systèmes d'énergie collectifs (libérant de l'espace dans les logements mêmes).

Les habitations destinées au logement social sont entièrement conçues selon les directives de la société de logement social et sont donc conformes au logement social contemporain. ■

Typologies de logements de Slachthuis (240 000 m² au total)

	<i>Villas sur le toit (maisonnettes)</i>	<i>Appartements compacts</i>	<i>Logements modestes</i>	<i>Logements sociaux</i>
Pourcentage	100 %	15 %	46 %	29 %
				10 %

Rapport

Création/Intégration de logements accessibles

Actuellement, 7 % de l'ensemble du portefeuille résidentiel en cours d'obtention de permis ou de développement en 2022 est composé de logements sociaux ou intermédiaires avec un accès spécifique pour les personnes à faibles revenus.

Cela représente un total de > **90 000 m²** de logements abordables dans les différents pays où nous sommes actifs.

Immobel se concentre également sur les logements destinés à des groupes spécifiques tels que les personnes âgées ou les jeunes :

- Notre récent réaménagement des tours de bureaux Proximus (Bruxelles) comprend la création de 42 156 m² d'unités résidentielles, dont 300 appartements et 93 chambres d'étudiants.

- Le réaménagement du **site de Brouckère** au cœur de Bruxelles comprend également 129 chambres d'étudiants.
- Les projets résidentiels « M1 » et « Riverplace » à Luxembourg comprennent respectivement 2 639 m² et 3 735 m² d'appartements en coliving.
- Dans le quartier résidentiel qu'Immobel envisage à Chaumont-Gistoux (Belgique), nous prévoyons un espace pour quatre *tiny houses* sur un terrain dédié de 1 897 m².
- Notre projet résidentiel « 5 Sapins » à Wavre prévoit deux « maisons kangourou », représentant 642 m².

LE SITE BROUCKÈRE

37 000 M²
Hors sol

18 374 M²
Résidentiel
6 453 M²
Bureau
3 500 M²
Commerce

152 CHAMBRES
Hôtel
129 CHAMBRES
Étudiant

CRÉER DES ESPACES SAINS Pour l'environnement

	Objectif actuel	2025	2030
Réduire le carbone intrinsèque	<p>Carbone intrinsèque¹ :</p> <ul style="list-style-type: none">• Nouvelles constructions 1 000 kg de CO₂/m² max.• Projets de rénovation :<ul style="list-style-type: none">– objectif de 500 kg de CO₂/m²– Plafonnement à 750 kg de CO₂/m² en fonction du périmètre défini	<ul style="list-style-type: none">• Documentation CO₂² pour chaque nouveau permis• Circularité, chaque projet de rénovation :<ul style="list-style-type: none">– dispose d'un passeport des matériaux– dispose d'un inventaire de réemploi servant de base pour maximiser la réutilisation et le surcyclage des matériaux (sur site ou hors site)	<ul style="list-style-type: none">• Carbone intrinsèque¹ :<ul style="list-style-type: none">– Nouvelles constructions max. 650 kg de CO₂/m²– Plan de réduction pour les rénovations³ sur la base de mesures de données continues• Circularité - pour chaque développement, un objectif sur mesure a été défini concernant l'intégration de matériaux réutilisés, recyclés et biosourcés
Neutralité carbone opérationnelle	<ul style="list-style-type: none">• Réduire la demande énergétique• Tous les nouveaux permis de construire sont exempts d'énergie fossile	<ul style="list-style-type: none">• La demande d'énergie primaire et les CPE pour de nouveaux développements sont entièrement alignés sur les exigences de la taxonomie de l'UE• Promouvoir la neutralité carbone opérationnelle en :<ul style="list-style-type: none">– Maximisant la production d'électricité sur site– Encourageant les locataires à souscrire des contacts auprès de fournisseurs d'énergie verte	<ul style="list-style-type: none">• Tous les projets livrés sont exempts d'énergie fossile
Protection et restauration de la biodiversité		<ul style="list-style-type: none">• Atteindre un gain net de biodiversité (BNG) de minimum 10 % pour tous les nouveaux permis et un objectif moyen pour le Groupe de 25 % de BNG	Mise en place d'une compensation annuelle des émissions excédentaires de carbone intrinsèque (avec des partenaires locaux actifs dans l'agriculture régénérative, la reforestation, etc.)

1 Moyenne maximale au niveau du Groupe.

2 Par le recours systématique à des études ACV - Analyse du cycle de vie.

3 Les gains possibles se situent principalement au niveau du choix des matériaux de la sous-structure et de la superstructure.

CRÉER DES ESPACES SAINS Pour l'environnement

Objectif actuel	2025	2030
<p>Faire preuve d'un leadership environnemental</p> <ul style="list-style-type: none">• Carbone intrinsèque• Carbone opérationnel• Biodiversité• Leadership environnemental	<p>L'impact environnemental comme critère pour toutes les décisions d'investissement :</p> <ul style="list-style-type: none">• Nette préférence pour les rénovations et les reconversions de friches industrielles¹• Intégration de la résilience climatique et des évaluations des risques climatiques• Garantir la durabilité environnementale en se conformant aux critères de la taxonomie <p>Tous les développements de bureaux en phase de conception visent l'un des certificats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• BREEAM minimum Excellent• HQE minimum Excellent ou• DGNB Platinum. <p>Cadre de financement vert mis en place</p>	<ul style="list-style-type: none">• Certification de la stratégie climatique du Groupe par l'initiative Science Based Targets (scope 1, 2 et 3)• Réduction de l'impact environnemental des activités de l'équipe/de l'entreprise (scope 1 et 2)• Rapports de taxonomie disponibles à l'échelle du groupe• Tous les développements de bureaux en phase de conception visent un certificat BREEAM Outstanding ou équivalent <ul style="list-style-type: none">• 100 % des projets livrés sont alignés sur la taxonomie

¹ Reconversion de friches industrielles : terrains qui ont déjà été aménagés auparavant

Pour l'environnement 1. Carbone intrinsèque

Importance du thème

L'environnement bâti est un secteur critique auquel il convient de s'attaquer si nous voulons atteindre les objectifs d'atténuation du changement climatique fixés dans l'Accord de Paris, étant donné qu'il représente près de 40 % des émissions mondiales de carbone liées à l'énergie.

En tant que développeur de premier plan, nos principaux impacts environnementaux sont liés à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre pendant les travaux de construction, dans les matériaux de construction que nous utilisons, ainsi qu'à la consommation d'énergie opérationnelle d'un bâtiment tout au long de sa durée de vie.

Le secteur a dès lors besoin de meilleures méthodes de développement, de construction et d'exploitation des bâtiments, en se concentrant à la fois sur le carbone opérationnel et le carbone intrinsèque.

De nouvelles réglementations ont poussé, d'une part, le secteur à concevoir de nouveaux bâtiments proches de la neutralité carbone sur le plan opérationnel et, d'autre part, les propriétaires à améliorer l'efficacité énergétique de leurs portefeuilles pour attirer des locataires prêts à mettre le prix. Toutefois, il convient aussi d'accorder une attention particulière au carbone intrinsèque des matériaux de construction et des matières premières.

Cela signifie mener des projets pilotes qui repoussent les limites des bâtiments neutres en carbone et économies en

ressources de manière à apporter plus de valeur aux investisseurs et aux communautés. Cela passe également par une collaboration avec des partenaires industriels afin d'atteindre les objectifs climatiques locaux et mondiaux en créant des feuilles de route pour la rénovation des bâtiments d'aujourd'hui au profit de la population de demain.

Les projets de reconversion urbaine, tels qu'Isala et Oxy à Bruxelles, KIEM au Luxembourg (principe de construction bois-acier) ou La Passerelle Néo Barbès et Immside à Paris, visent à minimiser autant que possible les émissions de carbone intrinsèque et à adopter un concept d'énergie sans fossile dans le cadre d'une approche holistique de la durabilité reconnue par des labels internationaux tels que BREEAM ou HQE et WELL.

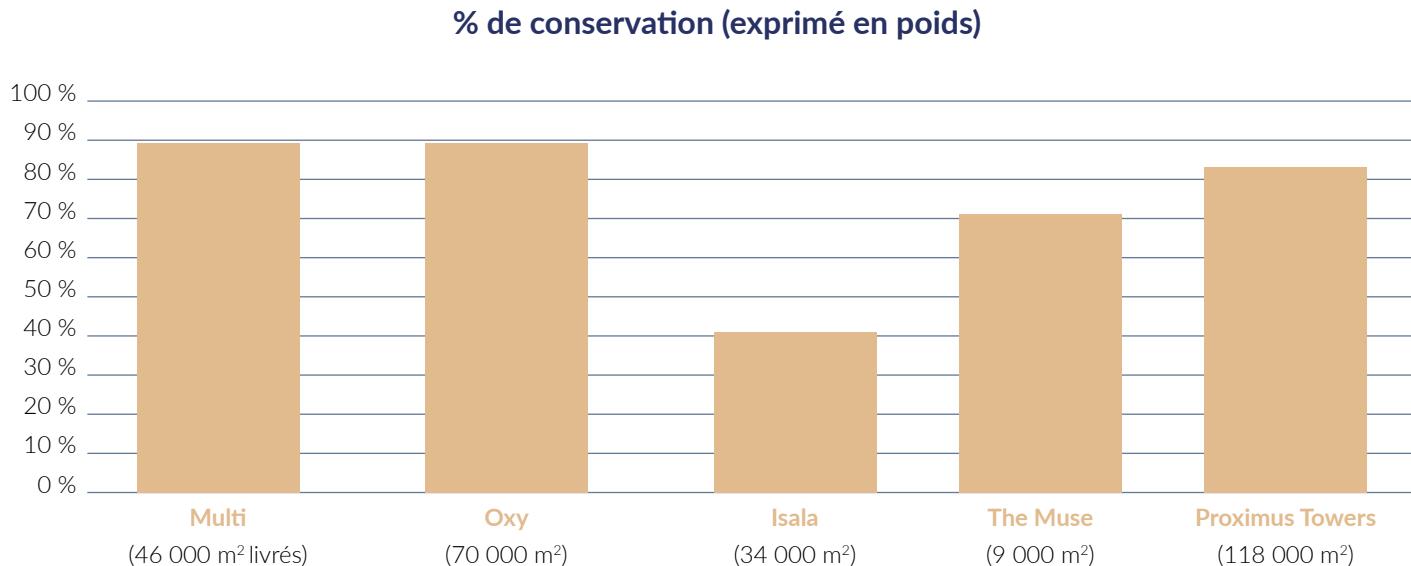
Le carbone intrinsèque : objectifs et rapports

Immobel applique une politique d'acquisition basée sur le « recyclage » ou la « réaffectation » de surfaces bâties ou sur la transformation d'actifs existants dans la ville. Cela se traduit par une préférence marquée pour la rénovation de bâtiments existants plutôt que leur démolition (combinée à une approche circulaire pour minimiser le carbone intrinsèque) dans les environnements urbains. C'est une façon d'éviter l'utilisation de nouveaux matériaux et d'énergie qui va habituellement de pair avec des projets de démolition et de reconstruction.

Dans les projets de rénovation, nous nous efforçons de préserver autant que possible le bâtiment d'origine. Le pourcentage de préservation (exprimé en poids par rapport au poids total du bâtiment) de nos plus grands projets de rénovation est repris ci-dessous. ►

- **Carbone intrinsèque**
- Carbone opérationnel
- Biodiversité
- Leadership environnemental

- **Carbone intrinsèque**
- Carbone opérationnel
- Biodiversité
- Leadership environnemental



Dans la plupart des développements, nous obtenons en général des scores supérieurs à 70 % de préservation (avec des scores exceptionnels de 89 % pour les rénovations Multi et Oxy) de la structure existante. Le projet de rénovation Isala (41 % de préservation) constitue toutefois une exception étant donné que nous avons décidé de supprimer la partie intérieure de la parcelle pour créer un jardin intérieur en pleine terre, ce qui permettra d'améliorer à la fois la biodiversité et le bien-être des utilisateurs.

Les calculs de poids exacts sont en cours pour les projets de rénovation Lebeau en Belgique, Immside et La Passerelle Néo Barbès à Paris, mais ils obtiendront tous un score avoisinant les 70 % de préservation de la structure existante.

Mesurer et réduire le carbone intrinsèque par l'utilisation systématique d'ACV comme outil de conception

Pour améliorer ses méthodes de construction, Immobel utilise des **analyses de cycle de vie (ACV)** comme méthodologie dès les premières phases de la conception. Cette approche peut sembler évidente, pourtant elle n'a toujours pas été normalisée par le secteur alors que la nécessité de travailler avec des normes communes est indéniable. Vu que les études ACV vont inciter le secteur à calculer les émissions, ces calculs ne devraient pas se limiter à la documentation de l'empreinte carbone d'un bâtiment. L'étude ACV a le potentiel de devenir un outil de conception progressif, qui aide nos équipes à améliorer l'efficacité énergétique ou à se diriger vers des choix alternatifs à l'acier, au ciment et à d'autres matériaux à fortes émissions de carbone. ►

Les émissions de carbone intrinsèque sont un paramètre important qui peut être obtenu au moyen de l'étude ACV. Il s'agit des émissions et absorptions de GES associées aux matériaux et aux processus de construction tout au long du cycle de vie d'un actif (modules A1-A5, B1-B5, C1-C4). En 2022, nous avons commencé à explorer des pistes pour la création d'une base de données sur le carbone intrinsèque de manière à mesurer et gérer le carbone intrinsèque dans les projets d'Immobel. Nous avons également commencé à réclamer à certains fabricants et fournisseurs des déclarations environnementales de produits (DEP) vérifiées par des tiers afin de comprendre l'empreinte carbone des nouveaux développements tout au long de leur cycle de vie.

L'utilisation systématique d'études ACV en tant qu'outil de conception actif nous a permis de définir les objectifs actuels suivants :

- Nouvelles constructions : 1 000 kg de CO₂/m² max.
- Projets de rénovation : objectif de 500 kg de CO₂/m² avec un plafonnement à 750 kg de CO₂/m² en fonction du périmètre des travaux de rénovation.

D'ici 2030, le carbone intrinsèque pour les nouvelles constructions devrait être réduit à 650 kg de CO₂/m². Ces chiffres se rapportent à des projets livrés, ce qui signifie que les objectifs seront appliqués dans le processus de conception au cours des années à venir.

Réduire les émissions de carbone intrinsèque dans les projets de rénovation s'avère plus difficile, car la plupart des gains potentiels résident dans le choix des matériaux de la sous-structure et de la superstructure. Les objectifs de réduction seront définis au moyen de futures mesures de données. ►



Objectifs d'Immobel en matière de carbone intrinsèque

A1-C4 Carbone intrinsèque ⁽¹⁾

Nouvelles constructions

Dans les nouvelles constructions, nous nous efforcerons d'améliorer nos émissions de carbone intrinsèque par le choix des matériaux de construction, la réutilisation et le recyclage de matériaux.

2023⁽²⁾

1,000 kg éq. CO₂/m²

2025⁽²⁾

800 kg éq.CO₂/m²

2030⁽²⁾

650 kg éq.CO₂/m²

Rénovation

Réduire les émissions de carbone intrinsèque dans la rénovation s'avère plus difficile, vu que la plupart des gains potentiels résident dans le choix des matériaux de la sous-structure et de la superstructure. Les objectifs de réduction seront définis au moyen de futures mesures de données.

500 - 750 kg éq. CO₂/m²

TBC kg éq. CO₂/m²

TBCkg éq. CO₂/m²

Objectif de 500 kg éq. CO₂/m² avec un plafonnement à 750 kg éq. CO₂/m² en fonction du périmètre des travaux de rénovation

Aucune donnée n'est actuellement disponible sur le marché concernant d'éventuelles réductions.

Le plan d'amélioration sera basé sur des mesures de données continues.

1 Hors carbone opérationnel (B6 et B7)

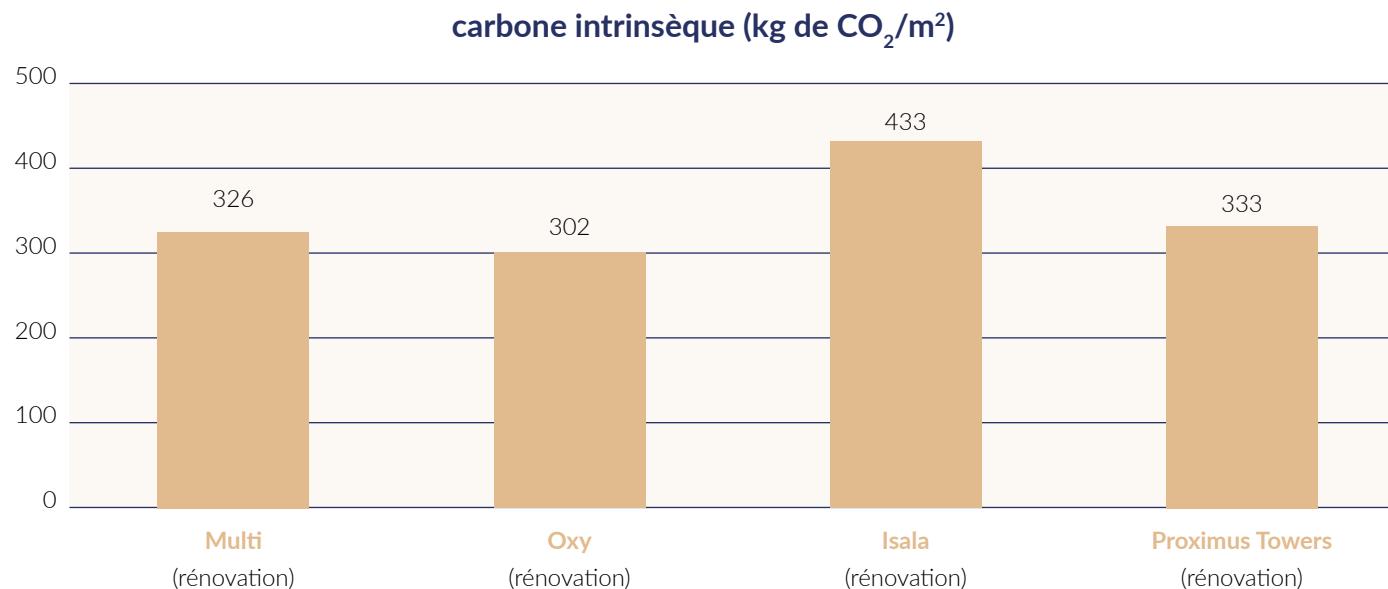
2 Les dates cibles font référence à la date d'achèvement prévue du bâtiment.

Immobel a constaté qu'il n'existe pas de norme mondiale, ce qui rend la comparaison difficile. Les analyses du carbone intrinsèque dans le contexte d'une certification BREEAM ne couvrent pas l'intégralité du périmètre des émissions de carbone, vu que les installations techniques ne sont pas prises en compte. Afin de remédier à cela et d'éviter l'écoblanchiment par la prise en compte d'une partie du périmètre d'émissions, nous avons défini un cadre holistique auquel tous les développements d'Immobel doivent se conformer lors de la réalisation d'une étude ACV (base de données, périmètre des matériaux, familles de matériaux,

utilisations de DEP, etc.). Les résultats seront ensuite centralisés dans un outil de reporting dynamique qui permettra de comparer toutes les études ACV réalisées.

Les chiffres ci-dessous sont basés sur cette approche standard qui tient compte du cycle de vie complet, à savoir les phases A1-A3, A4-A5, B1-B5, B6-B7 (rapportées séparément dans le carbone opérationnel), la phase C1-C4 basée sur 60 ans, sur une superficie brute en m² et couvrant tous les éléments du bâtiment, les techniques de construction et le scénario de transport, comme spécifié par « LEVELS », le nouveau cadre européen pour les bâtiments durables. ■

- **Carbone intrinsèque**
- Carbone opérationnel
- Biodiversité
- Leadership environnemental



Les données montrent clairement que les projets de rénovation parviennent à rester sous le seuil des 500-750 kg de CO₂/m² (Multi, Oxy, Isala, Proximus Towers). Dans ces projets de rénovation, un lien direct peut être observé entre le carbone intrinsèque et le degré de préservation du bâtiment existant (Isala a le taux de préservation le plus faible) en raison du besoin réduit de nouveaux matériaux.

Nos projets de rénovation en France ne peuvent pas être comparés directement avec les données belges, vu que les deux pays utilisent différents outils et bases de données. Pour nos deux plus gros projets de rénovation en Île-de-France, le carbone intrinsèque représente 634 kg de CO₂/m² pour Immside et 450 kg

de CO₂/m² pour La Passerelle Néo Barbès. La différence peut s'expliquer en partie par l'utilisation de réfrigérants à Immside (représentant 15 % de la totalité du carbone intrinsèque), car il n'était pas possible de recourir à une solution de chauffage urbain, contrairement à La Passerelle Néo Barbès.

Pour les nouvelles constructions, nous arrivons à rester bien en dessous de notre base de référence de 1 000 kg de CO₂/m². Le projet mixte Brouck'r présente un résultat de 614 kg de CO₂/m², tandis que le projet résidentiel Keywest affiche un résultat de 777 kg de CO₂/m². ►

Pour notre développement résidentiel à Avon (820 kg de CO₂/m²) en France, Immobel a choisi d'aller plus loin que la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire (la RT2012), en se portant volontaire pour un projet RE2020 avant la date officielle d'entrée en vigueur. Nous avons également remplacé la solution 100 % béton par une solution en briques de terre cuite qui est plus optimale en termes d'émissions de carbone, même si ce choix s'est fait au détriment d'une perte d'espace habitable (20 cm de brique par rapport à un mur en béton de 16 cm). Une partie des murs extérieurs est innovante grâce à l'installation de murs préfabriqués en briques.

Pour mettre ces données en perspective, nous pouvons nous référer aux normes de carbone intrinsèque définies par des parties prenantes telles que :

- Royal Institute of British Architects (RIBA) : il s'agit du principal organisme professionnel représentant les architectes au Royaume-Uni : Carbone intrinsèque : 1 100 kg de CO₂e/m² comme référence « business as usual » sur toute la durée de vie, avec un objectif de bonnes pratiques de conception fixé à 500 kg de CO₂e/m² d'ici 2030 pour les bâtiments non résidentiels.

- London Energy Transformation Initiative (LETI) : cette initiative regroupe des professionnels de l'environnement bâti désireux d'engager Londres sur une voie exemplaire en matière de réduction des émissions de carbone. Ils recommandent ce qui suit : Carbone intrinsèque : base de référence de 1 000 kg de CO₂e/m² et objectif de bonnes pratiques 2030 pour la phase de conception < 530 kg de CO₂e/m² pour les immeubles de bureaux.
- RE2020 : réglementation environnementale en France (applicable aux nouveaux permis à partir de 2022)

Immobel utilisera les études ACV comme outil standard pour dépasser les normes du marché comme celles mentionnées ci-dessus. Dans le même temps, les études ACV font partie des paramètres obligatoires pour que nos actifs soient alignés sur la taxonomie. ►

Valeur de la construction maxmoyen

Usage de la partie de bâtiment	2022 à 2024	2024 à 2027	2028 à 2030	À partir de 2031
Logements collectifs	740 kg éq. CO ₂ /m ²	650 kg éq. CO ₂ /m ²	580 kg éq. CO ₂ /m ²	490 kg éq. CO ₂ /m ²
Bureaux	980 kg éq. CO ₂ /m ²	810 kg éq. CO ₂ /m ²	710 kg éq. CO ₂ /m ²	600 kg éq. CO ₂ /m ²

Objectifs selon la RE2020 (France)



Réduire le carbone intrinsèque par une approche circulaire

En plus de l'étude ACV, chez Immobel, chaque projet de rénovation est également soumis, lors de la phase de conception, à un **inventaire de réemploi** qui nous permet d'optimiser la réutilisation et le surcyclage des matériaux sur site ou ailleurs. Les objectifs de groupe suivants ont été définis à cet égard :

D'ici 2025 : chaque projet de rénovation dispose d'un passeport des matériaux et dresse un inventaire de réemploi servant de base pour maximiser la réutilisation et le surcyclage des matériaux (sur site ou hors site).

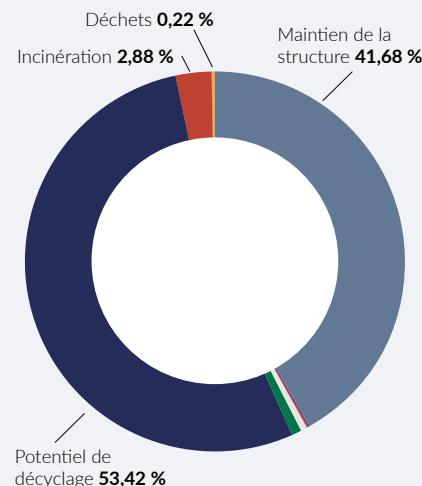
D'ici 2030 : les matériaux réutilisés, recyclés et biosourcés doivent représenter une part importante dans tous les projets.

Il convient en priorité de conserver les matériaux sur site et de les réutiliser dans le cadre du projet de rénovation.

Vous trouverez ci-dessous, pour le **projet Isala**, un aperçu du potentiel de réutilisation des matériaux dans le nouveau projet de développement. ►

- **Carbone intrinsèque**
- Carbone opérationnel
- Biodiversité
- Leadership environnemental

Répartition du poids total du bâtiment existant

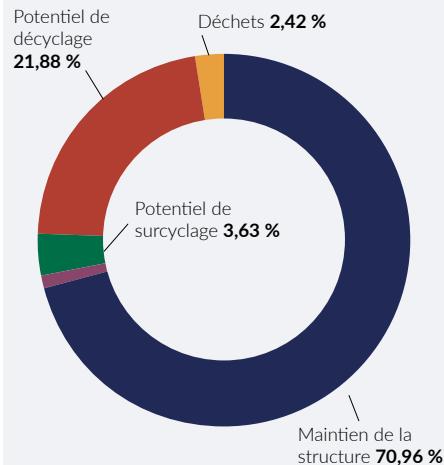


Classification des matériaux	Poids (kg)	Pourcentage
Maintien de la structure	19 967 715	41,68 %
Potentiel de réutilisation sur site	132 632	0,28 %
Potentiel de réutilisation hors site	382 286	0,80 %
Potentiel de réutilisation site Immobel	-	0,00 %
Potentiel de surcyclage	348 108	0,73 %
Potentiel de décyclage	25 596 037	53,42 %
Incinération	1 378 175	2,88 %
Déchets	107 756	0,22 %
Total	47 912 709	100,00 %

Finitions des murs	77 978	58,80 %
Finitions des sols	54 654	41,20 %
Total	132 632	100,00 %

Pour le développement **The Muse**, il s'agit de 171 tonnes de matériaux.

Répartition du poids total du bâtiment existant



Classification des matériaux	Poids (kg)	Pourcentage
Maintien de la structure	10 941 538	70,96 %
Potentiel de réutilisation sur site	171 422	1,11 %
Potentiel de réutilisation hors site	-	0,00 %
Potentiel de réutilisation site Immobel	-	0,00 %
Potentiel de surcyclage	560 144	3,63 %
Potentiel de décyclage	3 372 896	21,88 %
Déchets	372 617	2,42 %
Total	15 418 616	100,00 %

Pour exploiter toutes les autres possibilités de réutilisation et de recyclage (en donnant la priorité au surcyclage) dans des projets autres que ses propres développements, Immobel recherche des sociétés de recyclage et des fabricants qui peuvent récupérer les matériaux en vue de leur réutilisation. Des sessions sont organisées, au cours desquelles des matériaux sont distribués à de

petites associations et même aux voisins. Avant que les travaux de rénovation du développement Oxy ne commencent, un événement a été organisé au cours duquel des particuliers et des associations ont eu la possibilité de récupérer des miroirs, des évier, des luminaires, des tables, des chaises, etc. ►

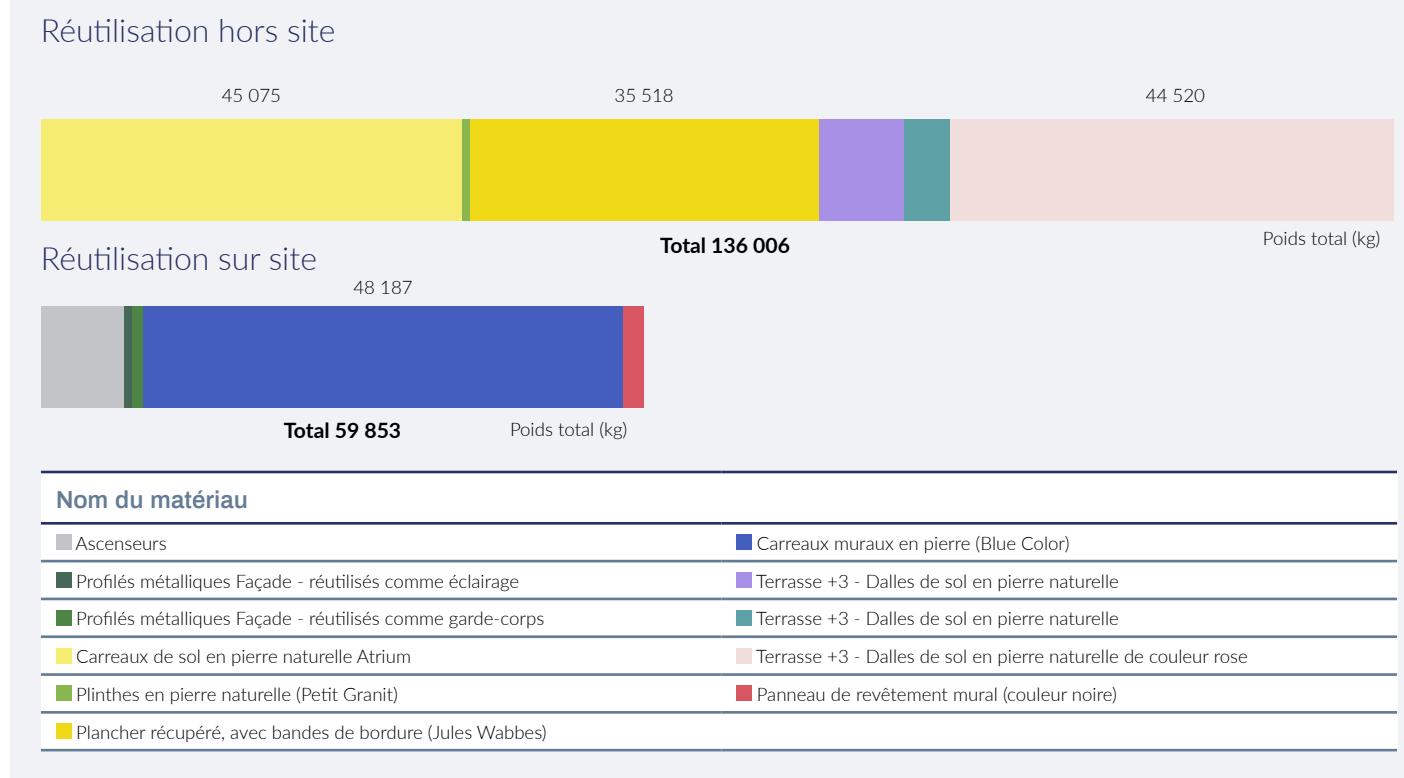
En ce qui concerne l'intégration de matériaux réutilisés et recyclés dans le nouveau projet, une étude de marché est systématiquement réalisée afin d'évaluer le potentiel et la disponibilité des matériaux réutilisés et recyclés qui peuvent être intégrés dans le nouveau développement.

À titre d'exemple, notre nouveau siège, le bâtiment Multi à Bruxelles, a réutilisé 59 tonnes de matériaux provenant du bâtiment existant et 136 tonnes de matériaux provenant de projets externes.

Sur chaque site, Immobel évalue également la possibilité de réuti-

liser des matériaux spécifiques dans d'autres projets de développement lorsque cela est techniquement faisable. Le plancher surélevé provenant des Tours Proximus sera ainsi réutilisé pour la partie bureaux, tandis que le plancher surélevé de la deuxième tour (destinée à devenir résidentielle) sera intégré dans d'autres développements de bureaux d'Immobel.

Pour la rénovation du Centre Monnaie en plein cœur de Bruxelles (projet Oxy), le trottoir public qui deviendra une extension de la zone piétonne sera réalisé avec des pierres naturelles qui ont été récupérées dans des développements existants en France et qui auront ainsi une seconde vie à Bruxelles. ■



Pour l'environnement 2. Carbone opérationnel

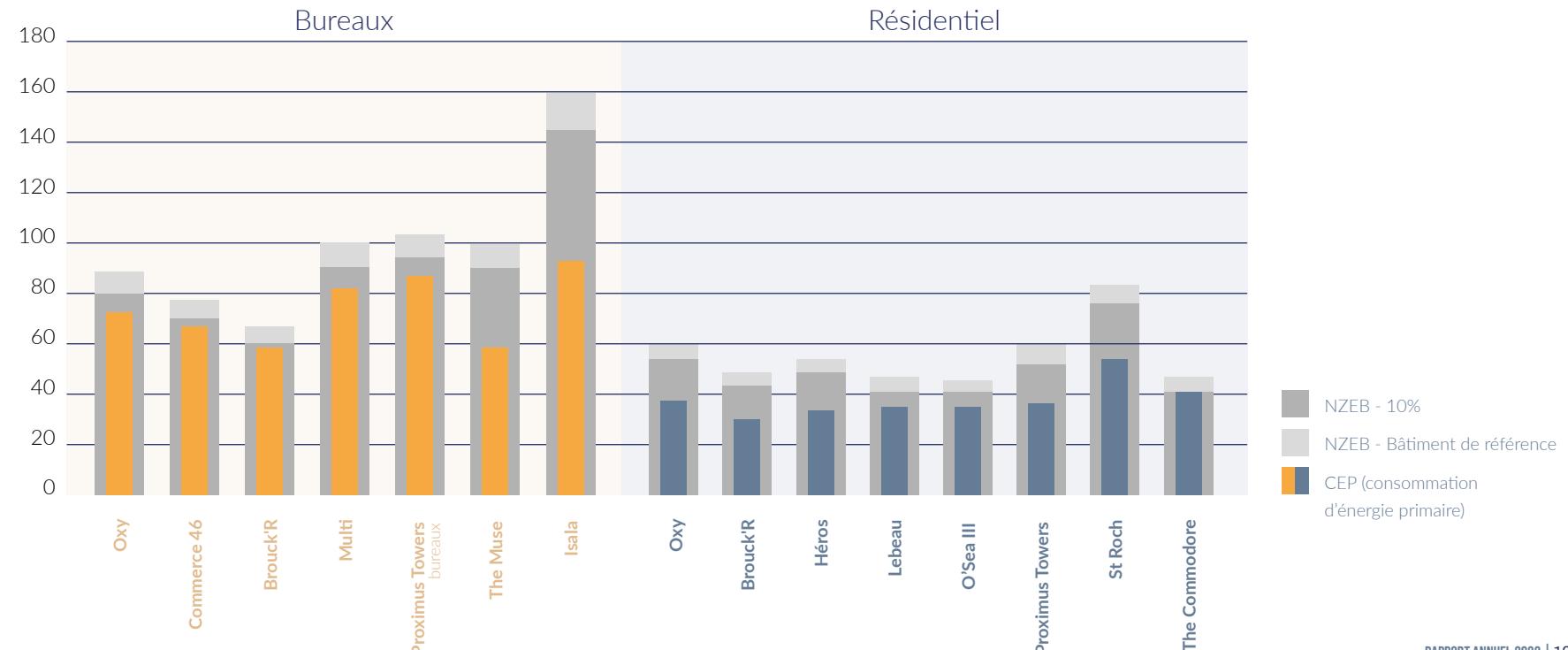
Efficacité énergétique et carbone opérationnel : les objectifs

Une solution sans énergie fossile est la norme obligatoire pour tous les nouveaux permis introduits. Dans la phase de conception, une attention particulière est accordée au remplacement des combustibles fossiles par des alternatives telles que l'énergie géothermique, les pompes à chaleur, les panneaux solaires et l'optimisation des techniques visant à réduire au maximum la consommation d'énergie pendant la phase d'exploitation. Immobel s'est fixé pour objectif d'avoir en 2025 un portefeuille totalement aligné sur la taxonomie en ce qui concerne la consommation d'énergie. Immobel veut par ailleurs arriver à une neutralité carbone opérationnelle totale dans ses développements en maximisant la production d'électricité

sur site et en encourageant les locataires à souscrire des contrats auprès de fournisseurs d'énergie verte.

Efficacité énergétique et carbone opérationnel : les rapports

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de la consommation d'énergie primaire pour les grands développements résidentiels et de bureaux du portefeuille d'Immobel par rapport à la valeur de référence imposée par la norme Nearly Zero Energy Building (NZEB). En préparation de notre alignement sur la taxonomie, nous avons également indiqué notre *alignement sur l'objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique* qui est fixé à 10 % en dessous de la norme NZEB. ►



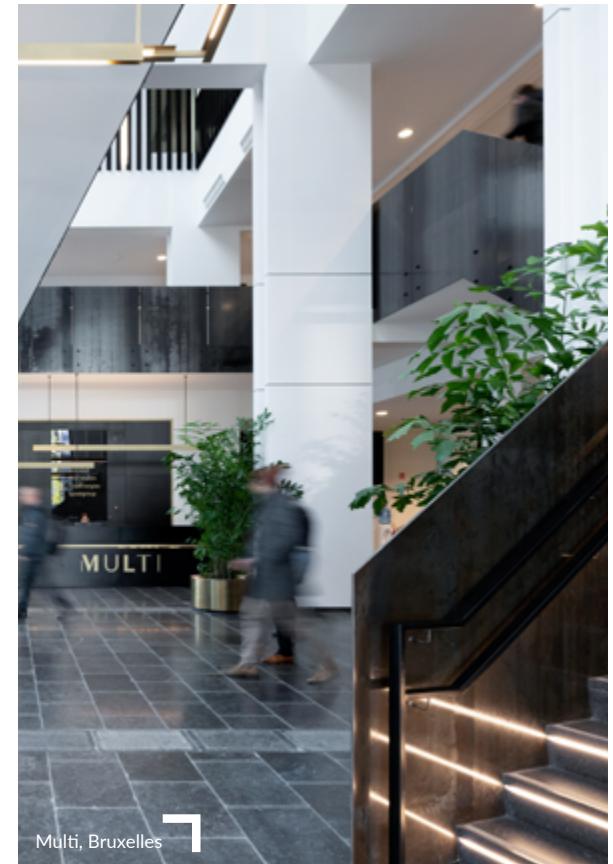
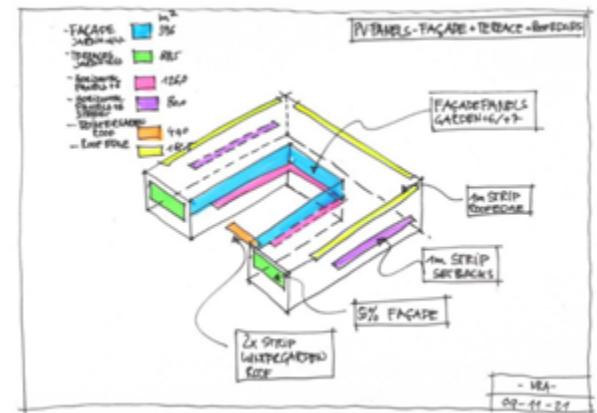
Notre décision de développer des bâtiments sans énergie fossile implique automatiquement des changements de sources d'énergie, le remplacement des chaudières au gaz par des pompes à chaleur électriques ou par du chauffage urbain, et une augmentation de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique.

Dans la feuille de route vers la neutralité carbone, la production d'électricité sur site jouera un rôle essentiel pour limiter la dépendance à l'électricité (grise) du réseau.

En éliminant progressivement le gaz non vert, 100 % de nos projets livrés seront exempts d'énergie fossile d'ici 2030 et seront moins dépendants du réseau grâce à une maximisation de la production d'électricité sur site pour couvrir la demande sur site. Immobel établira des pistes d'alignement avec de grands locataires et des acheteurs résidentiels, afin de stimuler l'achat d'électricité verte et de se rapprocher d'une neutralité carbone totale.

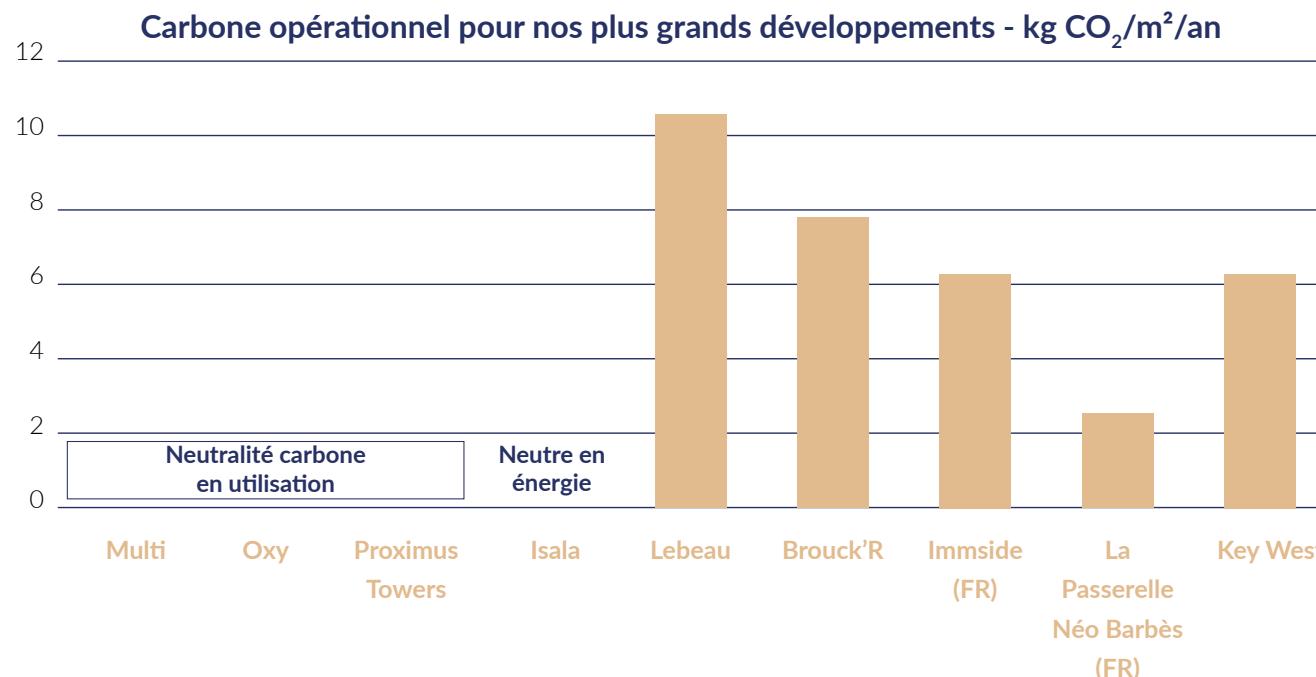
En ce qui concerne ce carbone opérationnel (limité à l'électricité du réseau), notre objectif consiste à atteindre un maximum de 10 kg de CO₂/m² pour les développements dont les permis sont introduits à partir de 2022. Nous assurerons un suivi permanent de nos performances et mettrons en œuvre des programmes d'alignement avec les locataires afin que les contrats d'énergie verte deviennent la norme et présentent une neutralité carbone sur le plan opérationnel.

Des projets de développement pour lesquels une analyse de cycle de vie a été réalisée présentent des résultats égaux ou inférieurs à 10 kg de CO₂/m²/an, ce qui est bien en deçà de la trajectoire de décarbonation du CREEM. Vu que tous les développements sont exempts d'énergie fossile, le carbone opérationnel se rapporte à l'électricité provenant du réseau et échappe dès lors au contrôle direct d'Immobel. Dans la mesure du possible et en étroite collaboration avec les futurs locataires, nous mettrons en place des contrats d'énergie verte afin d'atteindre la neutralité carbone en phase d'exploitation (Multi et Proximus Towers). Le projet Isala est neutre en énergie sur une base annuelle, vu que la production des panneaux photovoltaïques couvre la totalité de la consommation d'énergie : l'ensemble du toit (70-80 %) est recouvert de panneaux PV à haut rendement tandis que des panneaux BIPV sont intégrés sur les façades supérieures du jardin (voir le visuel). ►



Multi, Bruxelles

- Carbone intrinsèque
- **Carbone opérationnel**
- Biodiversité
- Leadership environnemental



Les systèmes de chauffage et de refroidissement urbain joueront un rôle essentiel dans la décarbonation de nos bâtiments. Un réseau de chauffage ou de refroidissement implique une distribution d'énergie thermique sous forme de vapeur, d'eau chaude ou de liquides refroidis depuis une installation centrale de production à travers un réseau de canalisations vers plusieurs bâtiments ou sites, pour le chauffage ou le refroidissement de locaux.

Nous allons nous focaliser sur deux développements Immobel qui auront recours à ces solutions de chauffage collectif : le site de Slachthuis à Anvers et La Passerelle Néo Barbès à Paris. ■

Focus sur des projets clés - chauffage urbain

Slachthuis, Anvers

Le site de Slachthuis à Anvers sera totalement indépendant du gaz grâce à l'intégration d'alternatives énergétiques innovantes et durables (énergie verte).

L'envergure du site de Slachthuis, avec un potentiel de développement de ± 240 000 m², permet d'envisager l'intégration d'un réseau de chaleur basé sur la riothermie, une source d'énergie verte

et durable. Le réseau de chaleur pourra alimenter l'ensemble du nouveau développement en chauffage et en refroidissement (passif) grâce à la récupération de chaleur des eaux usées. La chaleur résiduelle est amenée à la bonne température à l'aide de pompes à chaleur et sert à chauffer (et à refroidir) les bâtiments du site de Slachthuis, tout en garantissant une neutralité climatique.

Les 2 500 futurs ménages pourront bénéficier de ce système efficace, indépendant des combustibles fossiles, à un prix avantageux. ■



Slachthuis, Anvers

- Carbone intrinsèque
- Carbone opérationnel
- Biodiversité
- **Leadership environnemental**

Les atouts environnementaux du projet :

Le projet de restructuration de La Passerelle Néo Barbès s'inscrit dans une démarche environnementale plus large, visant à obtenir les certifications et labels suivants :

- HQE Bâtiment Durable
- BREEAM International Refurbishment and Fit Out
- Label BEE, Profil Ville de Paris, mention Effinergie Rénovation

Social

- 30% préservés pour le logement social
- plusieurs commerces de proximité
- un projet d'occupation temporaire en guise de prototype

Biodiversité et eau

- Traitement de l'eau : réutilisation de l'eau de pluie
- Patio extérieur dans le cadre d'un projet paysager visant à améliorer la biodiversité urbaine

Préservation - circularité

- Toutes les façades existantes sont soit conservées, soit réalisées en bois.
- Le projet de restructuration prévoit une ossature en bois pour la façade rénovée.
- 75% des planchers en bois existants ont été conservés
- L'enlèvement minutieux de matériaux et d'équipements spécifiques lors du décapage du site a permis de faire don de ces matériaux pour être réutilisés dans d'autres projets de rénovation.

Mobilité

- Le projet ne dispose pas de places de stationnement
- Une station de métro et 2 gares ferroviaires internationales accessibles à pied
- Deux espaces de stationnement pour vélos (117 places), y compris une plate-forme pour l'entretien et la réparation des vélos, ainsi que des casiers, équipés de bornes de recharge, pour ranger les casques de vélo, les gilets de sécurité et les batteries.

Energie

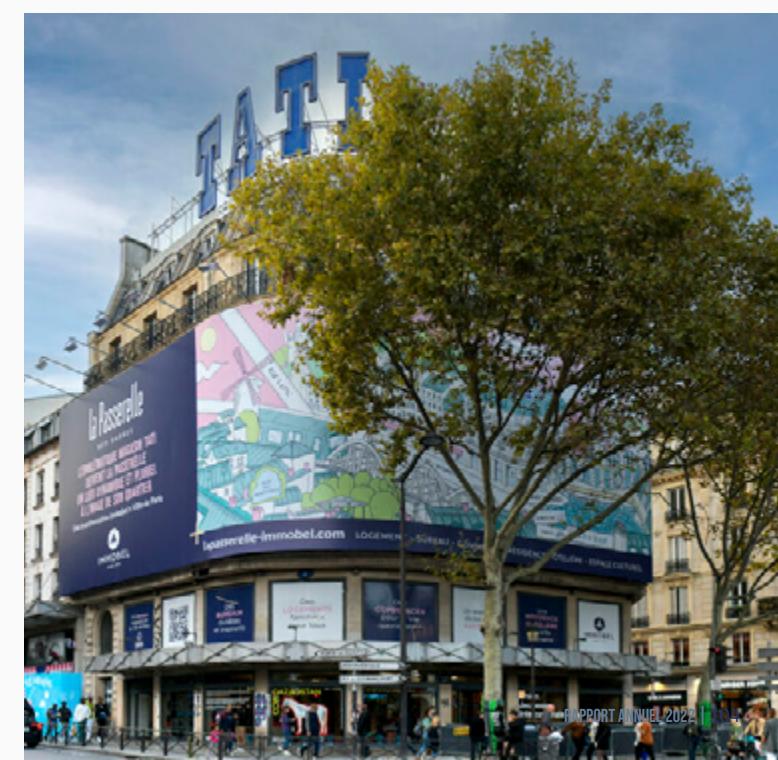
- Le développement fait partie d'un projet de rénovation énergétique, en accord avec les objectifs nationaux du "Dispositif Eco-Energie Tertiaire" et s'appuie sur les frigories et les calories de l'eau non potable de la Ville de Paris.
- Le projet s'appuie sur le réseau de chauffage urbain, qui fonctionne avec 53% d'énergie renouvelable.

Bien-être

- Confort thermique optimal dans les bureaux grâce à un chauffage au plafond
- Des patios extérieurs pour les appartements et une terrasse sur le toit de 140 mètres carrés avec beaucoup de verdure comme lieu de rencontre communautaire pour tous les résidents ainsi qu'un espace extérieur de 100 m² pour les utilisateurs des bureaux. ■

La Passerelle Néo Barbès, Paris

La transformation du bâtiment emblématique de Tati Barbès implique une conception qui respecte le bâtiment actuel et préserve un maximum de structures existantes, le tout combiné à un programme qui répond aux besoins humains, sociaux et culturels du quartier.



Pour l'environnement 3. Biodiversité

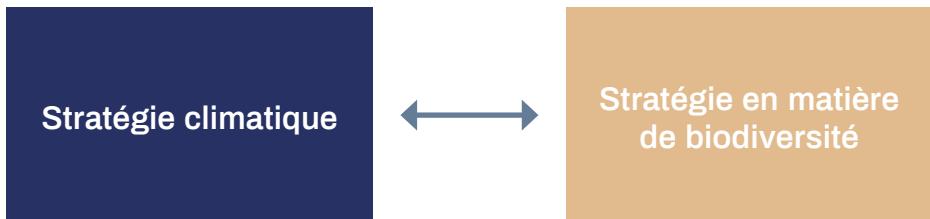
Importance du thème

La biodiversité désigne la richesse des espèces, des écosystèmes et leurs interactions. En plus de leur valeur intrinsèque, ces espèces et écosystèmes rendent plusieurs précieux services à notre société, comme réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain (une hausse de température dans les zones urbaines), améliorer la qualité de l'air, absorber le CO₂ ou réguler le ruissellement des eaux de pluie. La perte de biodiversité et l'effondrement des écosystèmes représentent l'une des plus grandes menaces auxquelles l'humanité devra faire face au cours de la prochaine décennie : les espèces disparaissent à un rythme accéléré à cause des activités humaines.

L'augmentation continue de la surface bâtie et de l'urbanisation induit de nouvelles façons de réfléchir à la biodiversité. Les écosystèmes et la biodiversité dans les villes sont importants, et parfois uniques. À ce titre, ils doivent être protégés et renforcés. D'aucuns s'accordent à dire que les stratégies de biodiversité pour l'environnement bâti joueront un rôle essentiel dans la protection et la restauration de la biodiversité en général. Il faut agir pour enrayer et inverser la perte de biodiversité.

Immobel développera une approche d'intégration de la biodiversité dans toutes ses activités, en l'utilisant comme force motrice tout au long du cycle de vie d'un bâtiment ou d'un développement. Comme la crise de la biodiversité et la crise climatique sont profondément liées, nous sommes convaincus qu'elles doivent être appréhendées conjointement.

Cette approche permettra à Immobel de devenir un partenaire actif et favorable à l'amélioration de la résilience et de la ré-

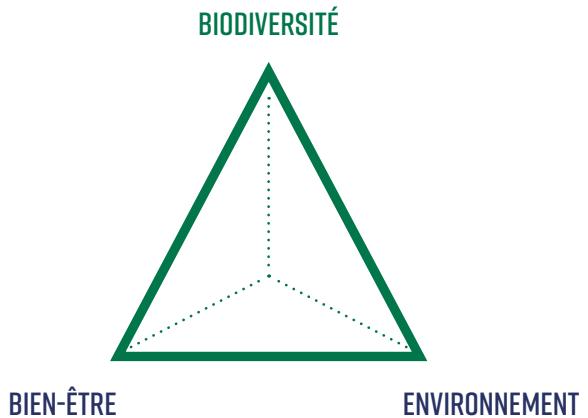


sistance au changement climatique de nos villes et communautés, en associant les objectifs d'amélioration de la biodiversité et de réduction/capture du CO₂.

Tout au long de nos développements, nous laisserons la biodiversité dans un état sensiblement meilleur. Étant donné qu'il n'existe aucun cadre législatif en matière de biodiversité, Immobel souhaite ouvrir la voie à l'application du gain net de biodiversité (Biodiversity Net Gain) en définissant de bonnes pratiques et en mettant en œuvre des programmes.

Il nous arrive parfois, lors de développements, de supprimer des espaces verts ou des habitats pour faire de la place à de nouveaux bâtiments. Nous nous engageons toutefois à respecter les principes du gain net de biodiversité (BNG). Cela signifie fournir les bons habitats, encourager des espèces appropriées et améliorer la qualité de la biodiversité restaurée. Nous visons une augmentation de 10 % de la biodiversité par rapport aux conditions antérieures au développement pour tous les nouveaux projets, ce qui représente un gain net significatif.

Pour mesurer cette augmentation, Immobel utilise un outil reconnu qui calcule le gain net de biodiversité. Cet outil permet de mesurer la valeur de la biodiversité d'un site en fonction du type d'habitat présent et de son état relatif. Il est ensuite possible de concevoir des projets dont l'objectif est une amélioration de la biodiversité après le développement. Un projet pilote a été lancé pour notre développement résidentiel à Ciney en Belgique. ►



Les interventions visant à restaurer et à améliorer la valeur de la biodiversité peuvent et doivent évidemment être mutuellement bénéfiques pour la santé des utilisateurs et l'environnement. Les différents habitats devraient apporter une valeur ajoutée pour :

- La résilience climatique (gestion de l'eau, gestion des risques d'inondation, séquestration du carbone)
- Le microclimat (qualité de l'air, confort thermique local)
- Le bien-être (sur le plan sensoriel, relaxation et stimulation, engagement social et interaction)

Nous allons dès lors privilégier les éléments de conception suivants :

- Un aménagement paysager comprenant un large éventail d'espèces dont l'importance pour les polliniseurs est connue.
- Maximisation de la diversité et de la structure des habitats. Les possibilités de création d'habitats innovants (appropriés du point de vue de l'écologie ou de l'utilisation des sols) seront exploitées, comme l'aménagement de toitures vertes, de pièces d'eau et de zones arborées urbaines.

- Création de corridors verts et bleus le long desquels la faune peut circuler librement.
- La couverture de toitures vertes (idéalement des toits biodiversifiés) sera optimisée.
- Minimisation du risque d'inondation au moyen de solutions d'infiltration naturelle telles que des jardins de pluie ou d'autres mesures SuDS (systèmes durables d'évacuation des eaux).
- La conception d'espaces verts qui appliquent les recommandations pertinentes de la norme de construction WELL, comme outil pour quantifier les bénéfices pour les occupants et les communautés locales.

Objectifs et rapports

Tous les développements futurs qui utilisent des terrains existants seront évalués à l'aide du calculateur du gain net de biodiversité afin de garantir un gain net malgré nos activités de construction. Une amélioration de 10 % est le seuil minimum à atteindre d'ici 2025.

Il n'existe pas de mesure universelle de la biodiversité, comme c'est le cas pour le carbone. Par conséquent, les métriques de la biodiversité doivent nécessairement simplifier certaines des complexités de la biodiversité.

Pour commencer à étudier la manière dont la biodiversité peut être davantage intégrée dans le mode de fonctionnement d'Immobel, il a été décidé de mener une étude pilote pour un projet concret. Immobel a pour cela sélectionné un projet de développement de nouveaux logements à Ciney en Belgique : le projet Crahiat.

Le calculateur du gain net de biodiversité (BNGC - Biodiversity Net Gain Calculator) utilise le « Mean Species Abundance » (MSA - abondance moyenne des espèces), qui est l'indicateur généralement reconnu en matière de biodiversité. Cet indicateur est défini comme l'abondance moyenne des espèces originelles par rapport à leur abondance dans l'écosystème non perturbé. Par écosystème non perturbé, on entend ici l'équivalent d'un état vierge, intact et non perturbé par l'activité humaine. ►

- Carbone intrinsèque
- Carbone opérationnel
- **Biodiversité**
- Leadership environnemental

Dès qu'une situation de départ a été calculée et exprimée en termes de MSA.ha, les changements conséquents de la valeur de la biodiversité (tant en surface qu'en qualité) peuvent être identifiés et exprimés avec la même métrique. Les changements dans la biodiversité peuvent être soit négatifs (causés, par exemple, par

une réduction de la surface disponible d'espaces verts et/ou par la dégradation de la qualité de l'habitat), soit positifs (grâce, par exemple, à des mesures positives pour la biodiversité). ►

État actuel



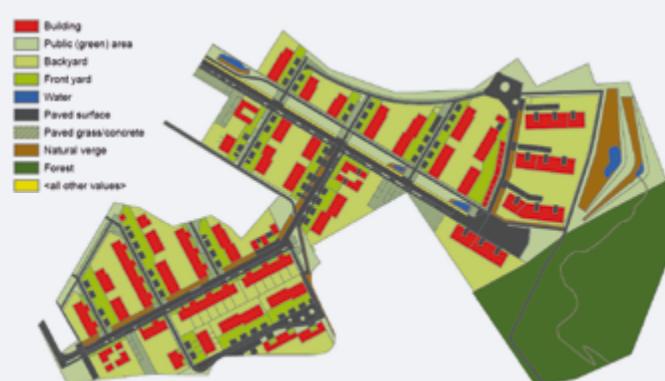
Baseline 9,16 MSA.ha

11,46 MSA.ha
Cas le plus défavorable : toute la zone bâtie

Design: 8,93 MSA.ha

La parcelle totale de 11,4 hectares a une empreinte biodiversité de référence de 9,16 MSA.ha. La conception actuelle du projet révèle que malgré le développement d'unités résidentielles, **un gain de biodiversité de 2,5 %** par rapport

État après le développement immobilier prévu



0 MSA.ha

Meilleur cas : la zone verte reste intacte

Building	■
Public (green) area	■
Backyard	■
Front yard	■
Water	■
Paved surface	■
Paved grass/concrete	■
Natural verge	■
Forest	■
<all other values>	■

Score MSA	Type
■ 0	Bâtiment
■ 0	Surface pavée
■ 0 - 0,1	Pavés de gazon/ béton
■ 0,1 - 0,2	Cour avant
■ 0,1 - ?	Cour arrière
■ 0,3 - 0,5	Berme naturelle/oued
■ 0,4 - 0,6	Forêt (restes)
■ 0,2 - 0,6	Eau

au référentiel agricole a été atteint, grâce à l'intégration d'arbres, de zones d'infiltration d'eau, de haies végétales bordant la parcelle, d'un arboretum, d'oueds, etc.

- Carbone intrinsèque
- Carbone opérationnel
- **Biodiversité**
- Leadership environnemental

Les résultats du projet pilote permettent à l'équipe de conception de travailler sur des possibilités d'amélioration de la biodiversité identifiées au cours de l'étude. L'équipe de conception travaillera sur :

- l'amélioration des parcelles privées telles que les jardins à l'avant ;
- la réalisation de toits et de murs verts ;
- l'amélioration des « dalles de gazon » en prévoyant plus d'espace entre elles pour de l'herbe et d'autres plantes ;
- des possibilités de mise en valeur des parcelles partagées par la création de jardins écologiques communautaires offrant un espace pour les loisirs, le jardinage et une biodiversité accrue. Le calculateur devrait devenir un outil de conception qui permet de prendre des décisions en matière de densité, d'utilisation des sols et de mesures spécifiques pour stimuler la biodiversité, jusqu'à la conception des jardins privés dans nos projets résidentiels ;
- l'intégration de couloirs et d'espaces verts de liaison.

Ces améliorations doivent nous permettre d'optimiser le score BNG.

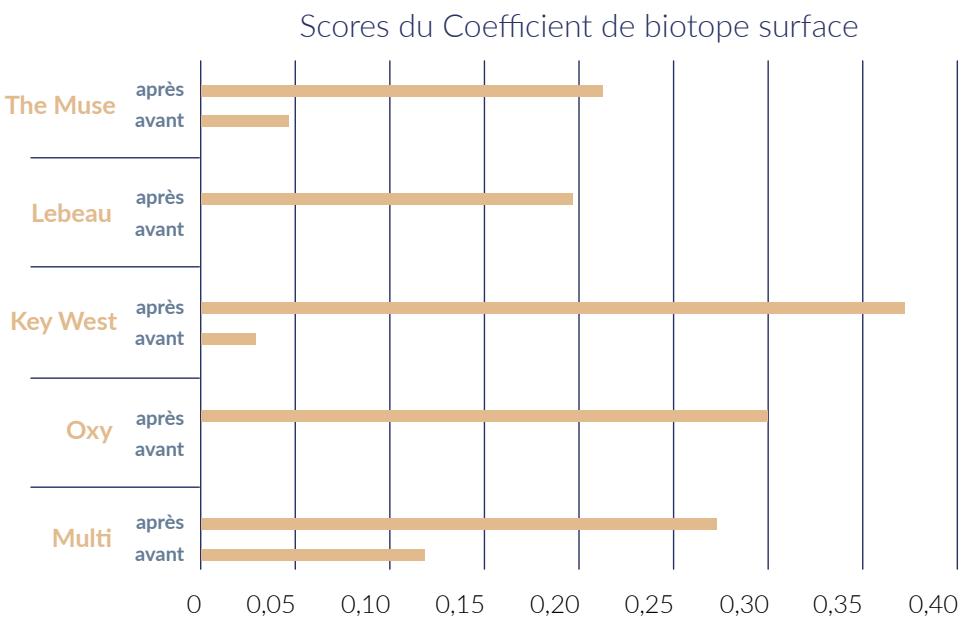
Dans le cadre de notre ambition de faire des déclarations quantitatives sur le gain net de biodiversité, Immobel fera en sorte que le calculateur BNG puisse être utilisé comme un outil de conception commun, dans le but d'atteindre un gain de 10 % d'ici 2025 pour des projets ruraux similaires. Il s'agira d'un principe directeur dans notre évolution vers une utilisation intelligente des sols, qui, à l'avenir, sera par définition basée sur des friches industrielles afin de limiter les constructions sur des terrains caractérisés par une grande fertilité du sol et une importante diversité biologique souterraine.

Les rapports nous fourniront aussi des données quantitatives pertinentes pour les publications liées à la biodiversité dans le

cadre de la taxonomie de l'UE et les KPI écologiques, tels que définis dans l'ESRS 4, dans le contexte de la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises.

Alors que le gain net de biodiversité est presque par définition obtenu dans un contexte urbain, le succès des développements urbains sera également mesuré au moyen du Biotope Area Factor (BAF) ou coefficient de biotope surface : en évaluant la proportion d'espace vert par rapport à la surface totale du site et à l'espace ouvert accessible. Le BAF est un outil utilisé pour mesurer les propriétés absorbantes d'une surface. Pour calculer cet indicateur, il convient de déterminer la relation entre la surface efficace sur le plan écologique et la surface totale d'une parcelle. Le BAF est particulièrement apprécié, car il offre une approche flexible pour réconcilier les politiques de densification et de verdurisation.

Pour nos grands projets de développement, notre conception se traduit souvent par une augmentation de 30 % du potentiel de biodiversité grâce à l'aménagement d'une série d'espaces verts à différents niveaux. ►

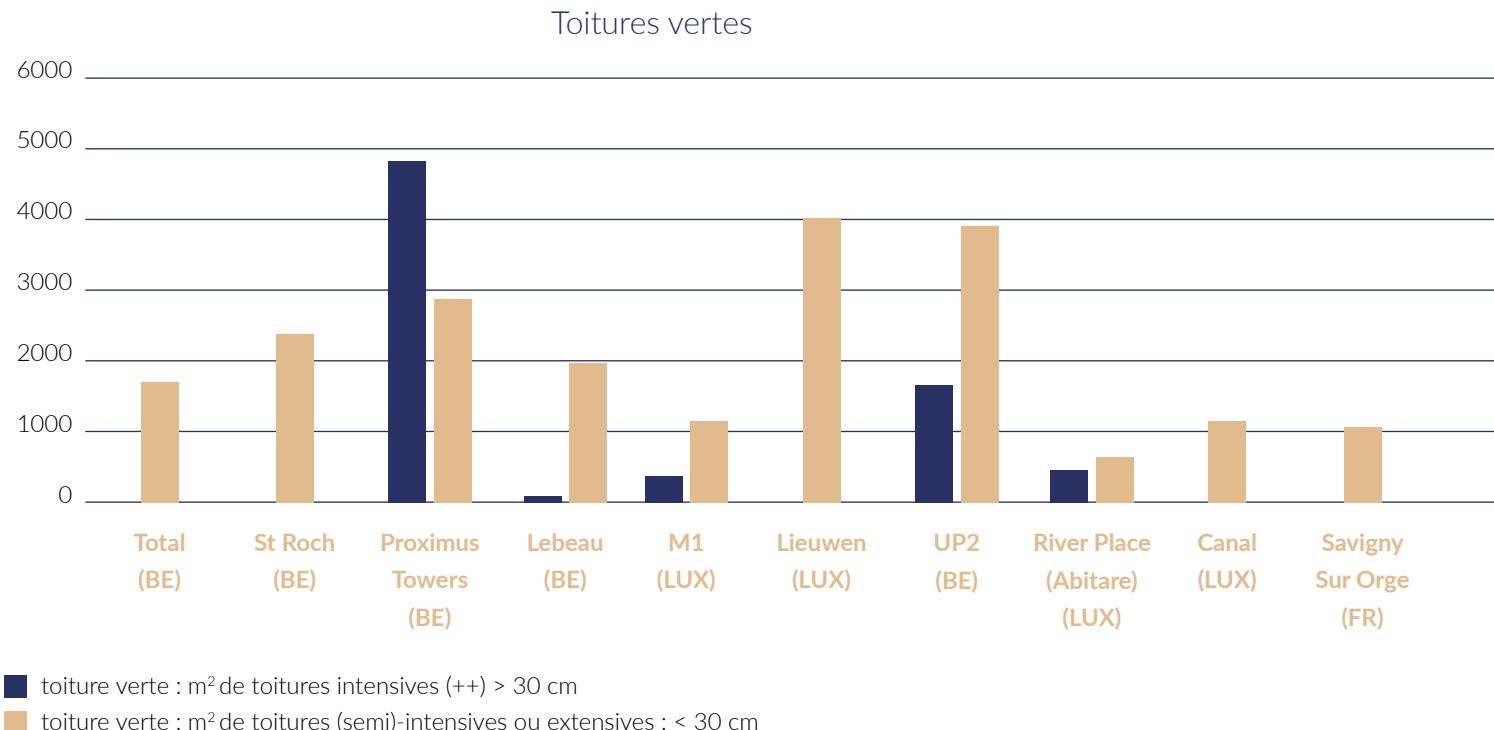


L'aménagement de toitures vertes est également un élément essentiel de la stratégie des espaces verts et bleus que nous utilisons dans nos projets. Notre développement résidentiel à Marbella comprend au total 21 000 m² de toits verts combinés à des espaces verts qui recouvrent 70 % de la surface totale. Cette vision paysagère unique crée un écosystème méditerranéen qui allie un paysage local typique (rochers, pierres) à un paysage végétal caractérisé par une grande densité et variation.

Le graphique ci-dessous donne un aperçu des toitures vertes prévues dans plusieurs autres grands projets de développement en cours de permis ou de construction dans les différents pays où Immobel est active.

Tous les projets de développement d'Immobel intègrent également une solution circulaire qui permet la récupération des eaux de pluie au moyen de bassins d'orage et/ou de réservoirs d'eaux pluviales. ■

- Carbone intrinsèque
- Carbone opérationnel
- Biodiversité**
- Leadership environnemental



Focus sur les projets clés (biodiversité et stratégie innovante pour l'eau)

Si nous regardons le réaménagement des Tours Proximus par exemple, plusieurs mesures ont été prises pour augmenter le score BAF. Il est prévu au total près d'un hectare de végétation sur les bâtiments, sous la forme de jardins de toit, de façades vertes, de jardins en patio couverts et surtout d'espaces publics au rez-de-chaussée.

L'empreinte des bâtiments sera réduite. Les bâtiments transformés occuperont donc une plus petite surface qu'à l'heure actuelle, c'est-à-dire 62 % au lieu de 82 %. De cette manière, 20 % (soit + 2 250 m²) de la surface du terrain seront rendus au quartier avoisinant en éloignant le périmètre du bâtiment existant des limites de la parcelle et en créant un jardin intérieur au centre du bâtiment.

Différents espaces verts sont pris en compte dans le calcul, comme les toitures vertes et les terrasses à différents niveaux des tours (avec des habitats adaptés), comme indiqué ci-après. Ces mesures se traduisent par une amélioration du score BAF qui est nettement supérieur à celui d'autres développements dans la région de Bruxelles.

L'un des moyens que nous avons choisis pour tenir cet engagement à l'avenir consiste à enregistrer nos plus gros projets auprès du label BiodiverCity®. Créé en 2013 par le Conseil International Biodiversité & Immobilier (CIBI), ce label évalue la performance des projets immobiliers sur la base d'un référentiel. Ce contrôle, réalisé par des experts indépendants, garantit que le programme répond aux quatre critères suivants : l'engagement de l'entreprise, les moyens mis en œuvre, l'évaluation des bénéfices écologiques et les bénéfices pour les utilisateurs. Immobel a commencé avec un projet pilote avant d'étendre ses ambitions à de nouveaux développements futurs. Le premier projet à viser ce label est le réaménagement des Tours Proximus. ►

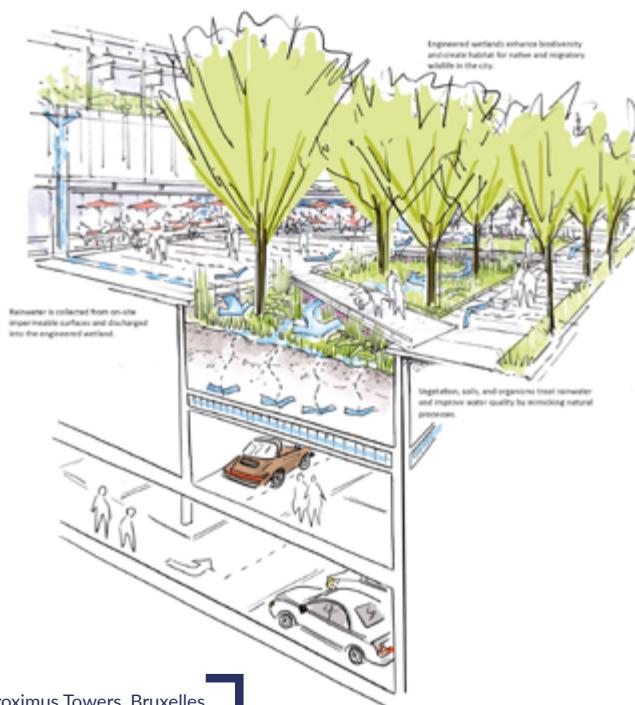
- Carbone intrinsèque
- Carbone opérationnel
- **Biodiversité**
- Leadership environnemental



Proximus Towers, Bruxelles

Le projet se caractérise également par une stratégie innovante pour la gestion de l'eau. L'espace libéré par la diminution de l'empreinte des bâtiments sera utilisé pour créer un énorme réservoir d'eau de 2 213 m³. Ce réservoir d'eau récoltera 100 % de toute l'eau de pluie qui tombe sur le site.

Dans la même catégorie de solutions vertes verticales, Immobel est fière d'avoir intégré plus de 2 000 m², soit un total de 185 000 plantes, sur la façade de la tour résidentielle Eden à Francfort. Cela représente une surface presque trois fois plus grande que le terrain sur lequel se trouve le bâtiment. Les plantes sont arrosées à l'aide d'un système d'irrigation automatique. Si toute la bande de verdure recevait la même quantité d'eau, cela ne serait pas optimal. Pour obtenir la bonne quantité d'eau au bon endroit, on utilise un système d'irrigation avancé avec des capteurs de température et plusieurs groupes d'eau. De cette manière, chaque plante reçoit exactement la quantité d'eau dont elle a besoin.



Focus sur les projets clés (utilisation intelligente des sols)

Immobel a une stratégie clairement axée sur les projets de rénovation urbaine. Malheureusement, il est peu probable que la rénovation du parc immobilier existant réponde aux besoins des citoyens en matière de logement. Immobel s'engage néanmoins pleinement à respecter les principes « no net land take in 2050 » (zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050), ce qui implique d'appliquer un principe de sobriété foncière adapté aux conditions sociales et économiques de chaque région et de prévenir l'expansion urbaine.

Par conséquent, en ce qui concerne l'utilisation des sols, Immobel appliquera une politique d'acquisition basée sur les reconversions de friches industrielles (terrains qui ont déjà été développés) en vue de réduire l'occupation des sols tout en protégeant les sols dans les environnements périurbains.

En 2022, Immobel a commencé la reconstruction du Fort d'Aubervilliers à Paris. Les deux résidences Fort'lzy et Fort'Immo sont composées de 157 logements en accession libre et de 256 logements locatifs sociaux et intermédiaires. L'intégralité du projet se déroule sur un ancien site militaire et s'inscrit dès lors totalement dans une reconversion de friche industrielle, évitant ainsi l'affectation de nouveaux terrains. En outre, cet écoquartier offre 13 hectares de verdure, partiellement accessibles aux résidents. Le projet intègre également une solution avancée de récupération des eaux de pluie qui consiste en un système de cascade comprenant un toit de rétention, un bassin d'infiltration, un bassin spécifique pour l'irrigation des espaces verts qui dispose d'un réservoir tampon supplémentaire dans un second bassin d'infiltration pour éviter tout écoulement vers le système d'égouts.

Les projets résidentiels réalisés à travers l'Europe accordent la même attention à la reconversion de friches industrielles. C'est le cas du site de Polvermillen au Luxembourg, où un ancien site industriel sera transformé en un écoquartier avec un tiers du terrain dédié aux espaces verts, ou encore le projet Eden à Francfort, où un ancien parking a été transformé en tour résidentielle avec des jardins verticaux exceptionnels.

Globalement, dans notre portefeuille de « nouvelles constructions », 70 % sont développés sur des friches industrielles plutôt que sur des terres naturelles ou agricoles. ►

Programme de compensation

Immobel s'est engagée sur la voie de la neutralité carbone et considère que la compensation doit être le dernier recours après avoir épuisé tous les moyens possibles pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de ses activités. Un programme de compensation carbone sera lancé pour chaque projet n'atteignant pas les objectifs en matière de carbone opérationnel et intrinsèque. À cette fin, des partenariats locaux seront établis en Belgique, au Luxembourg et en France et des projets répondant aux normes les plus élevées seront soigneusement sélectionnés.

L'objectif est de fournir une compensation locale équivalente à l'écart par rapport à l'objectif au moyen de solutions de séquestration de carbone, comme l'agriculture régénérative et la reforestation.

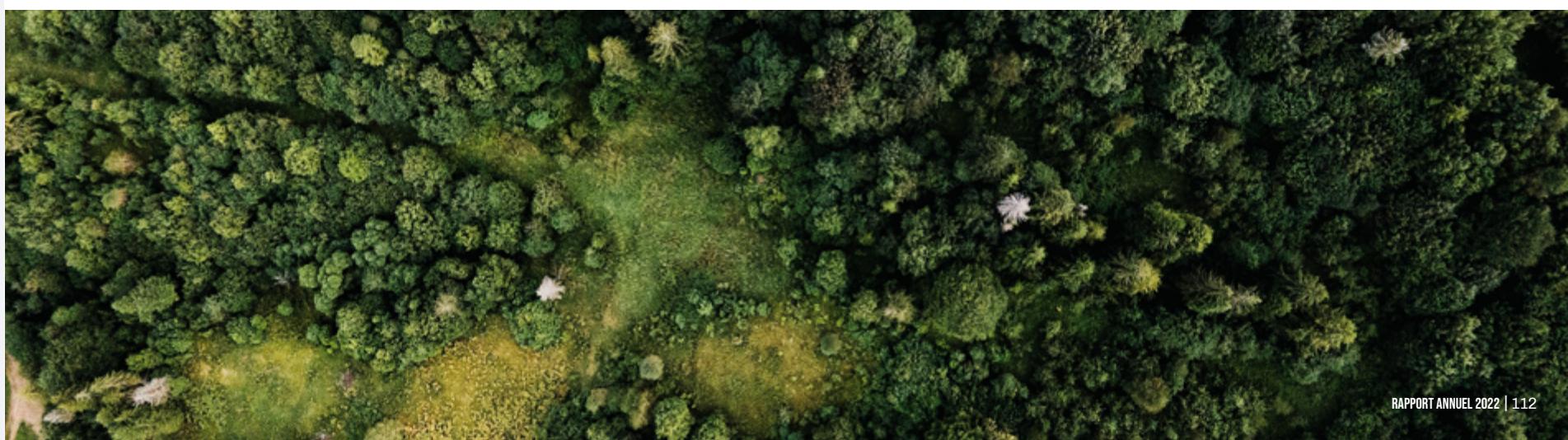
Au cours des années à venir, l'accent sera mis sur la réduction du carbone et l'amélioration de la biodiversité. Notre objectif est d'arriver à une transparence totale sur les émissions de carbone d'ici 2025. En attendant, nous préférerons établir les partenariats nécessaires avec des partenaires locaux dans le domaine de la biodiversité ou de l'agriculture régénérative, plutôt que de nous lancer dans des programmes de crédits carbone qui font souvent porter le fardeau aux pays en développement.

Nous continuerons à exploiter les partenariats existants et à les étendre progressivement, comme dans le cas de la collaboration avec Reforest'Action en France. Cette collaboration a déjà permis d'obtenir les résultats suivants au cours des deux dernières années :

- 4 000 arbres plantés
- 12 000 refuges pour animaux créés
- 16 000 mois d'oxygène généré

Les projets de Reforest'Action sont alignés sur le « Label Bas Carbone » en France. Adopté depuis 2019 pour atteindre les objectifs climatiques de la stratégie nationale bas carbone (SNBC), le Label Bas Carbone est le premier cadre de certification climatique volontaire en France (qui inclut une certification par un organisme de certification international indépendant).

En Belgique et au Luxembourg, Immobel continuera à analyser si des parcelles de son portefeuille peuvent être dédiées à des projets de compensation de carbone. Immobel participera également en 2023 à des initiatives locales telles que la plantation d'une forêt d'entreprise. ■



Pour l'environnement 4. Leadership environnemental

Leadership environnemental : objectifs et rapports

Certifications

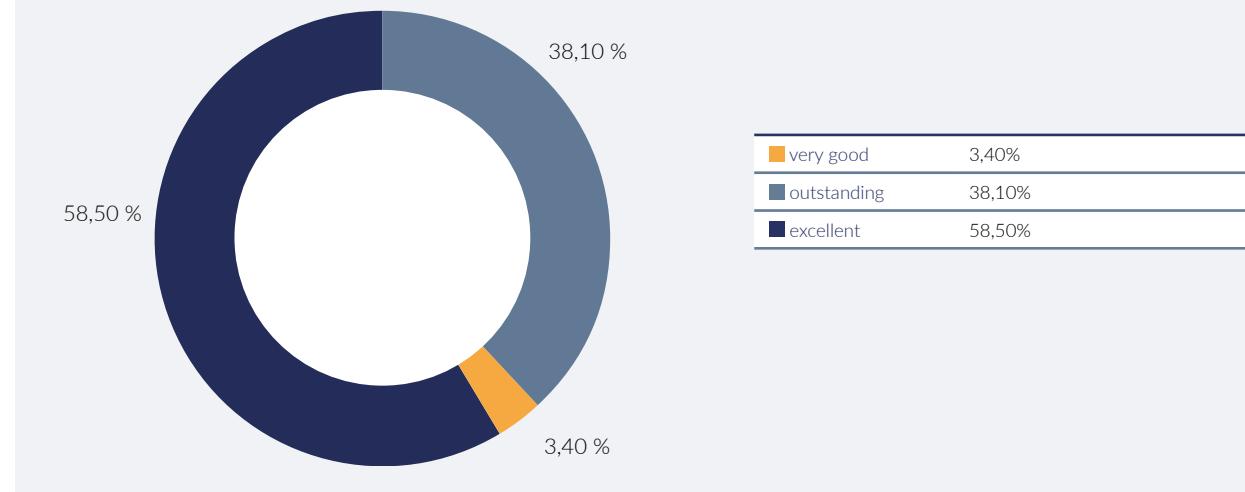
Pour les projets de (re)développement, Immobel veut que ses bâtiments atteignent une performance environnementale qui dépasse les exigences réglementaires. Tous ses projets de (re)développement de bureaux sont dès lors certifiés par des normes reconnues (BREEAM, HQE, DGNB, WELL). Tous les développements de bureaux en cours visent un minimum de certificats BREEAM Excellent, le but étant d'arriver à 100 % de certification BREEAM Outstanding d'ici 2025.

100 % de nos projets de bureaux (conception – permis – construction) sont en cours de **certification BREEAM** :

Science-based Targets

Immobel démontrera la compatibilité de ses objectifs de neutralité carbone avec l'Accord de Paris et la trajectoire de 1,5 °C au moyen de **l'initiative Science Based Targets (SBTi)**. Cette initiative nous montre clairement la voie à suivre vers une croissance pérenne en spécifiant dans quelle mesure et à quelle vitesse nous devons réduire nos émissions de gaz à effet de serre. La fixation d'un objectif basé sur la science (Science Based Target) est l'une des méthodes les plus connues et reconnues à l'échelle internationale quand il s'agit de montrer de l'ambition et de faire la distinction entre de l'écoblanchiment et une réelle action efficace pour le climat. Les objectifs de neutralité carbone d'Immobel, y compris les émissions de scope 1 et 2 liées à l'entreprise, seront introduits en 2023, dans le but d'être validés en 2025. ►

Répartition en fonction de la surface des projets



En 2022, Immobel a finalisé un calcul de référence pour les **émissions de scope 1 et 2 liées à l'entreprise**. Bien que les **émissions de scope 1 et 2** liées aux actifs de l'entreprise ne représentent même pas 1 % des émissions globales de carbone, Immobel estime qu'il est essentiel de définir des objectifs ambitieux pour ce scope, afin de donner le bon exemple et d'impliquer tous les collaborateurs dans l'effort global de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Immobel a finalisé ces calculs pour ses propres émissions de carbone, en tenant compte de la **consommation d'énergie** des bâtiments occupés par Immobel ainsi que des **voyages d'affaires et des déplacements domicile-travail** des collaborateurs d'Immobel.

Le déménagement dans le bâtiment Multi – le nouveau siège d'Immobel - se traduit déjà par une réduction significative des émissions de carbone puisqu'il s'agit du premier immeuble de bureaux neutre en CO₂ en activité, grâce à des pompes à chaleur et des panneaux solaires combinés à un contrat d'électricité verte : 100 % de la consommation est couverte par des contrats d'énergie renouvelable. Le bâtiment a également obtenu la certification BREEAM In-Use avec une note Excellent.

Divulgation d'informations sur le climat

Nous visons une visibilité totale sur la manière dont la stratégie climatique est mise en œuvre au sein de l'entreprise ainsi qu'une transparence sur les progrès réalisés par rapport aux objectifs. Immobel s'engage dès lors à divulguer publiquement, sur une base annuelle, ses progrès en matière d'émissions de GES par rapport aux objectifs publiés.

Immobel s'engage à mettre en place une documentation CO₂ complète d'ici 2025. Cela implique que tous les projets de développement devront rendre compte du carbone intrinsèque et opérationnel (émissions de scope 3) en utilisant systématiquement des études d'analyse de cycle de vie. ■

- Carbone intrinsèque
- Carbone opérationnel
- Biodiversité
- **Leadership environnemental**

PÉRIMÈTRE DU BILAN CARBONE



Vie de bureau
Scopes 1/2/3

DESCRIPTION

Émissions associées aux activités de la vie de bureau d'Immobel

PÉRIMÈTRE

Siège et filiales

POSTES D'EMISSIONS

- Énergie consommée dans les locaux
- Déplacements domicile - travail
- Déplacements professionnels
- Achats de biens et services
- Déchets
- Immobilisation (équipements IT, etc.)

INDICATEURS

totaux: 580 tonnes CO₂

MONTRER L'EXEMPLE

Envers nos collaborateurs

Objectif actuel	2025	2030
Diversité et égalité à tous les niveaux au sein de l'entreprise	<p>Formaliser nos ambitions dans une politique de diversité et d'inclusion (D&I) reposant sur un objectif d'élimination totale des inégalités (égalité des salaires, égalité des chances), élaborer des politiques RH équitables et inclusives, employer une main-d'œuvre diversifiée et inclusive (sexe, race/ethnicité, handicap)</p> <p>40 % de diversité de genre et d'ethnicité/race à tous les niveaux de direction : Équipe de direction, Comité exécutif et Conseil d'administration</p>	<p>Endosser un rôle de leader dans le secteur en matière de diversité et d'inclusion en prenant ou en soutenant des initiatives communautaires, en rejoignant des écosystèmes/réseaux ou en obtenant une reconnaissance externe pour nos efforts en matière d'égalité et d'inclusion.</p>
Encourager un environnement de travail sain	<p>Développement et croissance personnelle : 75 % des salariés ont un plan de développement individuel (« Immobel Academy »)</p> <ul style="list-style-type: none">• Atteindre un minimum de 50 heures de formation par travailleur• Enquête de satisfaction des travailleurs, augmenter :<ul style="list-style-type: none">– la participation à >80 %– le score à >80 %	<ul style="list-style-type: none">• Développement et croissance personnelle : 95 % des salariés ont un plan de développement individuel (« Immobel Academy »)• Enquête de satisfaction des travailleurs, augmenter :<ul style="list-style-type: none">– la participation à >90 %– le score à >85 %

- Diversité et égalité
- Environnement de travail sain

Envers nos collaborateurs 1. Diversité et égalité

Importance de la thématique

L'argument commercial en faveur de la diversité et de l'inclusion est plus fort que jamais : les organisations sont plus performantes lorsqu'elles emploient des talents divers. Cependant, pour véritablement favoriser la diversité, celle-ci doit être traitée comme une priorité stratégique et commerciale, soutenue au plus haut niveau de l'organisation et intégrée à tous les niveaux.

Objectifs et rapports

Au **niveau du Groupe**, où les personnes sont notre principal atout, nous avons identifié 4 KPI :

- Égalité : une politique de zéro inégalité avec 100 % d'égalité salariale et aucune discrimination basée sur le sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, la religion ou les convictions philosophiques... Nous voulons promouvoir une culture d'égalité globale où chaque collaborateur peut développer ses talents au sein de l'entreprise, peu importe sa fonction.
- 40 % de diversité au niveau du genre et de l'ethnicité/race à tous les niveaux de direction. Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la composition du conseil d'administration par sexe :



• **Main-d'œuvre diversifiée et inclusive** : déployer des initiatives visant à accroître la diversité de notre personnel, en mettant l'accent sur le recrutement d'un plus grand nombre de collaborateurs souffrant d'un handicap.

• **Leader de la communauté** : endosser un rôle de leader dans le secteur en matière de diversité et d'inclusion, en prenant ou en soutenant des initiatives communautaires, en rejoignant des écosystèmes/réseaux ou en obtenant une reconnaissance externe pour nos efforts en matière d'égalité et d'inclusion. ►

Niveau	Hommes	Femmes	% Femmes
Conseil d'administration	4	3	43 %
Comité exécutif	5	1	20 %
Équipes de direction locales	22	13	37 %
Tous les collaborateurs	142	120	46 %

Les engagements d'Immobel envers ses collaborateurs

Immobel sait que le talent et la diversité de ses collaborateurs constituent un avantage concurrentiel essentiel dans le secteur de l'immobilier. Le succès d'une entreprise dépend de la qualité et des compétences de tous ses collaborateurs. Immobel est consciente que chacun apporte son expérience et ses capacités dans son domaine d'expertise. Cette diversité est un élément clé pour réussir à tous les niveaux de l'entreprise. Immobel estime que la diversité présente un intérêt commercial et qu'elle améliore les performances globales de l'entreprise, ainsi que la qualité des produits, services et décisions commerciales. Immobel s'efforce de créer un environnement propice au développement du potentiel de chacun, quelles que soient ses différences. Immobel tâche de recruter des travailleurs et des collaborateurs experts dans leur domaine afin de fournir la meilleure qualité possible. Immobel tient à ce que son personnel reflète la diversité de ses clients et de ses marchés. Cette diversité englobe les différences de sexe, de langue, d'ethnie, d'âge, d'orientation sexuelle, de religion, de statut socioéconomique, d'expérience et d'éducation. Dans le cadre de ses activités de recrutement, de rétention et de gestion des talents en général, Immobel donne des chances égales aux individus, quelle que soit leur origine. La diversité des équipes sous tous ses aspects est une source d'innovation, de croissance et de prospérité.

Immobel s'engage à :

- Encourager l'égalité, la diversité et l'inclusion sur le lieu de travail, car elles constituent une bonne pratique et ont un sens commercial.
- Créer un environnement de travail exempt d'intimidation, de harcèlement, de victimisation et de discrimination illégale, en

promouvant la dignité et le respect de tous, et où les différences individuelles et les contributions de tout le personnel sont reconnues et valorisées. Cet engagement comprend la formation des managers et de tous les autres employés et collaborateurs sur leurs droits et responsabilités dans le cadre de la politique d'égalité, de diversité et d'inclusion.

- Immobel fait du développement de son personnel une priorité. Elle veille à la motivation et à l'implication de ses collaborateurs et s'assure qu'ils disposent toujours des compétences nécessaires à la réussite de leurs missions. En d'autres termes, l'ambition RH d'Immobel reflète ses promesses : améliorer et développer le capital humain du Groupe, riche de sa diversité, créer des opportunités pour tous et construire l'avenir de ses collaborateurs.

Les engagements d'Immobel en pratique

Nos collaborateurs sont essentiels à notre succès et nous nous engageons à attirer, développer et promouvoir des personnes talentueuses, diversifiées et multiculturelles. En ce sens, l'engagement d'Immobel en faveur de la diversité et de l'inclusion se reflète dans ses différentes pratiques :

Pratiques de recrutement :

Nos offres d'emploi sont décrites avec des critères et des attentes précis et sont diffusées en toute transparence sur le marché du travail (en interne et en externe). Le processus de recrutement est ouvert à la diversité et exempt de tout critère de sélection lié, directement ou indirectement, à l'âge, à l'orientation sexuelle, ►

à l'identité de genre, à la situation matrimoniale, à la naissance, à la fortune, aux convictions religieuses ou philosophiques, aux convictions politiques, aux convictions syndicales, à l'état de santé actuel ou futur, au handicap, à une caractéristique physique ou génétique, à l'origine sociale ou à toute autre caractéristique discriminatoire.

Lors du recrutement, les candidats sont évalués en regard de leurs connaissances, de leur expérience et de leurs compétences et en fonction des exigences objectives énoncées.

Formation continue et pratique du développement :

Tous nos collaborateurs ont la possibilité de continuer à apprendre et à se former. Les besoins de formation individuels sont passés en revue lors des entretiens d'évaluation semestriels et annuels et l'évolution de carrière fait l'objet

de réflexions tout au long de l'année. Immobel encourage également l'échange de connaissances entre les services et les pays à travers diverses initiatives telles que des sessions « lunch & learn ».

Récompenser les performances

Le respect de la politique de rémunération approuvée par Immobel (voir le rapport annuel) est la base d'une approche de rémunération non discriminatoire pour tous nos collaborateurs. Nous veillons à ce que les méthodologies et les processus d'évaluation des performances soient appliqués de manière cohérente. ■



- Diversité et égalité
- Environnement de travail sain

Envers nos collaborateurs 2. Environnement de travail sain

Importance de la thématique

Nos collaborateurs sont notre plus grand atout. Pour nous, la diversité et la résilience de notre personnel sont essentielles pour renforcer notre entreprise. C'est pourquoi nous investissons dans le soutien de nos collaborateurs à chaque étape de leur carrière chez nous.

Le bien-être étant un pilier central du monde du travail actuel, Immobel prend également un certain nombre de mesures pour



Les bases

Nous voulons offrir des formations pour développer les compétences de base. Par ex. : langues, utilisation efficace de l'outil Microsoft, compétences de présentation, mais aussi des sujets autour du bien-être...



Le leader en moi

Programmes spécifiques de préparation à l'avenir à l'attention des cadres supérieurs
Leadership participatif Feedback ouvert et continu, etc.



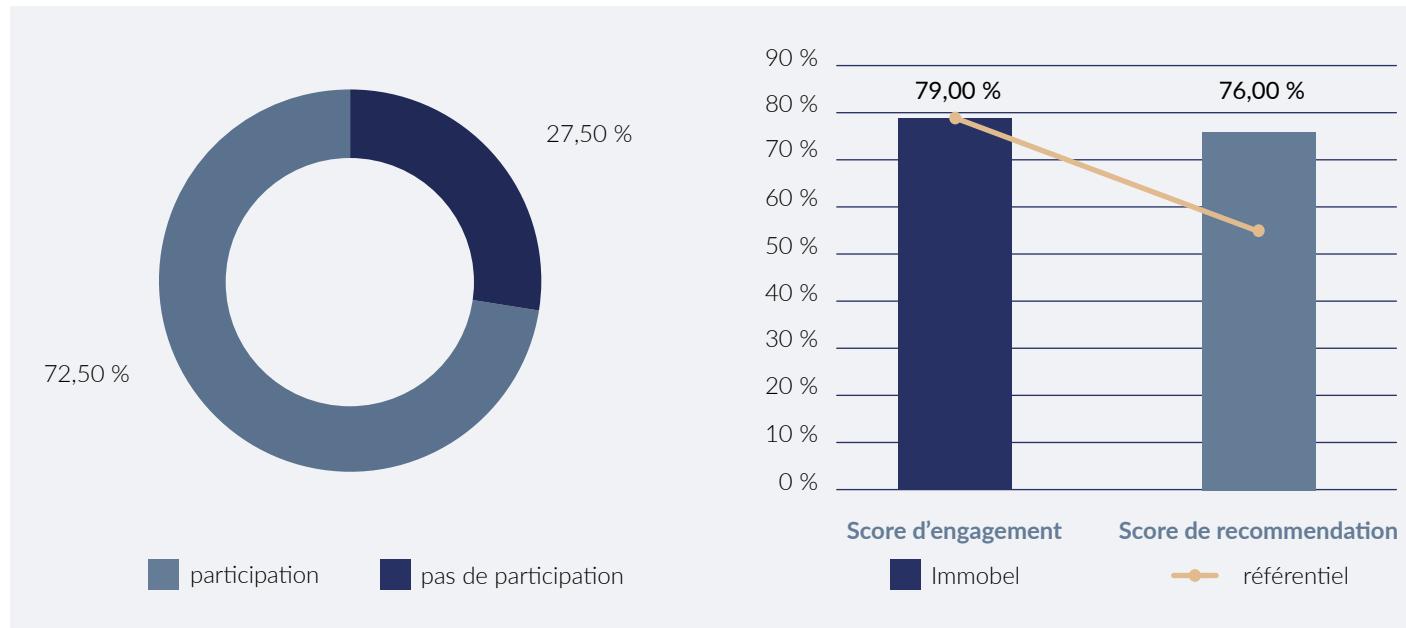
Nos experts/ sujets spécifiques à l'immobilier

Nos experts internes partagent leurs connaissances sur des sujets spécifiques. Nous invitons régulièrement des intervenants externes à faire de même.

1. L'Immobel Academy est le principal outil et processus qui permet de consigner et de gérer les plans de développement individuels.

Bien-être/Santé et Sécurité/Enquête d'engagement

En 2022, une enquête d'engagement a été menée chez **Immobel Belgique et au siège d'Immobel**. Cette enquête, portant sur le bien-être et la vie au travail, nous a fourni des informations très utiles.



L'engagement des collaborateurs correspond à la relation affective et mentale des collaborateurs avec leur travail, leurs équipes et leur organisation.

Un **score global d'engagement de 79 %** a été atteint, ce qui correspond parfaitement au référentiel.

Le Promoter Score est utilisé pour mesurer la fidélité et l'engagement. Nous demandons aux collaborateurs s'ils suggéreraient Immobel à un ami ou à un membre de leur famille. En 2022, **le Promoter score (ou score de recommandation) était de 76 %**. Ce chiffre est nettement supérieur aux 55 % du référentiel.

Les ambitions d'Immobel n'ont pas d'impact négatif sur la perception de la charge de travail (9/100, référence = 31/100) ni sur l'interférence entre vie professionnelle et vie privée (20/100, référence = 19/100). Les collaborateurs semblent avoir trouvé ici un bon équilibre, ce qui est très important pour le bien-être (mental). Immobel vise à améliorer progressivement ces scores dans les années à venir.

Le déménagement en 2022 dans le nouveau siège s'est accompagné d'un accent mis sur **la santé et le bien-être** des collaborateurs en leur fournissant quotidiennement des aliments sains (comme des paniers de fruits et des soupes fraîches) et en lançant des initiatives telles que des séances de yoga. ■

MONTRER L'EXEMPLE

dans le secteur

Objectif actuel	2025	2030
<p>Un leadership positif : promouvoir un comportement durable tout au long de la chaîne de valeur et dans le secteur</p>	<p>Lancement d'un due diligence pour la chaîne d'approvisionnement</p>	<ul style="list-style-type: none">• Alignement total sur la CSRD• Leadership environnemental : notation GRESB de 4 étoiles (top 40 %)• Politique d'achat responsable intégrée dans tous les contrats des fournisseurs

• Leadership positif

Importance du thème

Les enjeux décrits dans ce rapport ne peuvent avoir un impact structurel que si nous collaborons au niveau sectoriel. Il est dès lors important de prendre part à diverses initiatives sectorielles sur l'impact social, communautaire et environnemental et de collaborer et s'entendre sur ces thèmes avec toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur.

Dans le même temps, nous observons une multitude de normes (environnementales) mondiales dans le domaine de l'immobilier. Un aussi grand nombre de normes donne lieu à des interprétations divergentes et, par conséquent, à de l'écoblanchiment. Parler un langage commun, comme celui de la classification taxonomique, sera essentiel pour aligner toutes les parties prenantes et obtenir des données standardisées et transparentes.

CSRD¹ – Directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises.

Les rapports non financiers se sont considérablement améliorés au cours des dernières années. L'application des nouvelles directives européennes en matière de publication d'informations non financières va élargir le périmètre des entreprises qui sont tenues de rendre compte des aspects liés à l'ESG.

Plus spécifiquement, Immobel devrait entrer dans le champ d'application de la prochaine directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD). Bien que les exigences exactes de cette directive restent incertaines, les principaux éléments ont été rédigés et les premières mesures sont prises aujourd'hui pour pouvoir se conformer aux exigences de la directive CSRD à venir.

¹ Corporate Sustainability Reporting Directive

Dans l'état actuel du projet de CSRD de la Commission européenne, ce texte législatif entrera en vigueur pour Immobel à partir de l'exercice 2025 (rapport publié en 2026).

La CSRD nous obligera à intensifier nos efforts actuels en matière de durabilité afin d'établir des rapports conformes aux futures exigences de la CSRD. Il ne s'agira pas seulement de se mettre en conformité, mais aussi de créer et de maintenir de la valeur dans son trajet de durabilité, dans la mesure du possible.

Comme première étape de ce trajet, Immobel a réalisé une évaluation de l'état de préparation (readiness assessment) par rapport aux exigences de la CSRD, en identifiant les écarts entre la situation actuelle chez Immobel et ce qui est exigé par la législation CSRD proposée. Immobel a également élaboré, sur la base de cette évaluation de l'état de préparation, une feuille de route de haut niveau réaliste comprenant des actions et des initiatives (exigences structurelles).

Cela a donné lieu à un plan d'action structuré en initiatives claires et concises qui ont toutes été inscrites sur une feuille de route jusqu'en 2025.

La feuille de route permet à Immobel une mise en conformité pour l'exercice 2024 afin d'avoir une première année de reporting « test » en 2025 et de réaliser une « assurance readiness assessment » concernant ces informations. Une « assurance readiness assessment » aidera Immobel à remédier à temps aux manquements et la préparera à une mise en conformité totale pour l'exercice 2025 (rapport en 2026). ►

Mesures, évaluations comparatives et rapports

Les rapports ESG prennent une part de plus en plus importante dans notre activité. Immobel aligne ses KPI sur les normes européennes d'information en matière de durabilité (ESRS) qui seront la norme à respecter dans le cadre de la directive CSRD. En outre, pour la deuxième année consécutive, Immobel a participé au **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)**, obtenant un **score de 79 %**, ce qui représente une amélioration de 6 points par rapport à notre première participation et est à la hauteur de notre ambition de figurer dans le top 40 % des participants d'ici 2025.

Ces normes d'information nous ont poussés à être plus stratégiques et plus pragmatiques sur le plan de l'ESG et à affiner notre approche en matière de collecte des données afin de permettre une publication d'informations plus efficace et plus transparente.

Des initiatives au niveau sectoriel

Dès le début, Immobel a joué un rôle actif dans des initiatives sectorielles telles que l'**Urban Land Institute (ULI)**. En 2022, nous avons joué un rôle actif dans le partage de connaissances au sein de plusieurs conseils de produits ULI, ainsi que dans le soutien et la contribution à des programmes spécifiques tels que C-Change. C-Change a été créé fin 2021 par un groupe d'acteurs majeurs de l'immobilier avec un objectif commun : mettre l'accent sur la collaboration pour permettre à l'ensemble du secteur d'accéder à des solutions pratiques et à des formations pour la décarbonation. En tant que partenaire fondateur, Immobel est convaincue que, pour accélérer la voie de la décarbonation, le secteur a besoin d'un langage commun, d'outils communs ainsi que d'un accès aux connaissances.

D'autres initiatives ou engagements au niveau sectoriel sont présentés dans le chapitre sur l'engagement des parties prenantes.

Dialogue avec les parties prenantes

Entretenir un dialogue constant et proactif avec ses parties prenantes permet à la Société de rester en phase avec leurs attentes et avec une société en constante évolution. L'aperçu ci-dessous précise le type de dialogue avec les parties prenantes internes et externes. ■



Parties prenantes internes

Pour les collaborateurs

Immobel est une entreprise qui permet à chacun de réfléchir à son métier et de lui donner du sens, de travailler dans un environnement professionnel bienveillant et d'avoir une vie personnelle équilibrée.

Personnel

- Communication interne : intranet
- Ateliers tels que la sensibilisation à l'ESG et sessions de co-création
- Formations
- Enquête auprès des collaborateurs
- Évaluations annuelles
- Événements d'équipe
- Outils informatiques collaboratifs (Teams, Sharepoint)
- Processus d'intégration des nouveaux collaborateurs
- Lunch & meet together - newsletters internes (flash news et « hello immobel »)

Conseil d'administration - Comité exécutif

Le Comité exécutif propose au Conseil d'administration la mise en œuvre d'une politique de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE) afin de garantir la prise en compte des questions environnementales, sociales, économiques et éthiques dans les activités de la société.

• Leadership positif

Parties prenantes externes

Pour les utilisateurs

Immobel conçoit des programmes immobiliers pour préserver la santé des occupants, faciliter des modes de vie plus sains et plus durables et interagir avec le voisinage.

Pour les entreprises

Immobel propose des biens immobiliers situés dans des quartiers vivants, qui contribuent à un positionnement moderne de leur marque d'entreprise et aident leur organisation à se connecter à la société.

Clients

- Enquêtes de satisfaction sur une base régulière
- Pack de bienvenue lors de la réception provisoire
- Newsletters mensuelles pour le suivi
- Flux d'automatisation du marketing (Hubspot)
- Conseiller en projets résidentiels (suivi du client) Interlocuteur unique : réunions avec le Conseiller en projets résidentiels (suivi du client) pour personnaliser les finitions
- Contrat de vente numérique
- Suivi numérique au moyen d'un logiciel client
- Processus de traitement des plaintes géré par un département dédié
- Programme People for Excellence : un programme d'amélioration continue (méthodologie lean) dans notre équipe de suivi du client pour améliorer la satisfaction des clients, l'engagement des collaborateurs et augmenter efficacité.
- Showrooms spécifiques pour les clients en Belgique et au Luxembourg - cadeaux de bienvenue à la livraison (remis à l'utilisateur final)

Pour les investisseurs

Immobel construit des bâtiments sobres et attrayants, qui créent de la valeur par leur positionnement, et qui sont conçus pour s'adapter à l'évolution des usages et maximiser l'intensité d'utilisation. ►



• Leadership positif

Communauté financière : investisseurs, actionnaires individuels et institutionnels, banques et compagnies d'assurance

- Lettres aux actionnaires
- Communiqués de presse et rapports financiers
- Informations sur le site web et sur les médias sociaux
- Conférences/roadshows
- Identification et ciblage des actionnaires
- Dialogue direct
- Journée consacrée aux marchés des capitaux en 2022
- Assemblée annuelle des actionnaires

Pour les autorités locales

Immobel développe des projets qui contribuent aux engagements de la ville. Nous participons à des transitions écologiques et sociétales qui tiennent compte des besoins du quartier.

Autorités publiques

- Signature de la charte lancée par la Ville de Paris pour stimuler l'occupation temporaire.
- Participation active à des initiatives visant à encourager les transitions sociétales et environnementales telles que l'écosystème RENOLAB, mis en place pour stimuler les projets circulaires.

Pour les fournisseurs

Immobel s'engage à soutenir ses fournisseurs qui développent des produits et services hautement performants tout en épaulant totalement les fournisseurs moins avancés.

Partenaires et fournisseurs : architectes, entreprises de construction, partenaires industriels, start-up, etc.

- Charte d'approvisionnement local et responsable.
- Dialogue permanent entre les équipes de développement et techniques d'Immobel et les fournisseurs concernant la conception de projet et les certifications de durabilité, par le biais de réunions de conception, de visites sur site, etc.
- Partenariats avec d'autres promoteurs dans le cadre d'une approche commune pour les acquisitions et les développements (par ex. les partenariats avec Whitewood, Triple Living, Besix, etc.).►

Pour les communautés

Pour participer à la diversification sociale et économique des quartiers où nous opérons, Immobel s'appuie sur l'écosystème des acteurs locaux. Nous cherchons à améliorer leurs connaissances et à les intégrer dans l'écosystème du site du projet. Les immeubles d'Immobel ont un impact positif sur la communauté et l'économie locale, et hébergent des initiatives menées par des personnes et des groupes locaux.

Associations, plateformes d'échange, ONG, communautés locales, quartiers

- Dialogue, ateliers et séances d'information avec les intervenants des quartiers avant et pendant le (re)développement (méthodologie interne de co-création IMPULSE).
- Plusieurs collaborations avec des associations locales comme une collaboration Street art pour le développement NOVA au Luxembourg.

Partenariats public-privé :

Membre actif de plusieurs partenariats public-privé afin de repenser les quartiers dans lesquels nous sommes actifs :

- Trajet de co-création avec d'autres promoteurs et la Ville de Bruxelles pour repenser les rez-de-chaussée et les espaces publics dans et autour de nos développements dans le centre de Bruxelles (« Rez-de-Ville »).
- Membre de l'association Up4North pour repenser le quartier Nord de Bruxelles.
- Membre de l'association Biestebroeck afin de prototyper le nouveau quartier de Biestebroeck à Bruxelles.
- Membre du Fonds Quartier Européen à Bruxelles

Associations, ONG

- Partenaire de Reforest'Action en France
- Fondateur et parrain du Fonds d'Engagement Immobel (géré par la Fondation Roi Baudouin)
- Parrain de la Fondation Pallatio (France)

Secteur académique

Le Managing Director d'Immobel Belgique est professeur invité pour le Master en Immobilier de l'Université Saint-Louis à Bruxelles.

Pour notre secteur :

Immobel contribue à l'avancement du secteur immobilier et de sa capacité à faire face aux grands défis sociaux et environnementaux des années à venir (dialogue sectoriel).

Associations

- Madaster Max : partenaire pour le lancement de la plate-forme Madaster en Belgique.
- Présidence et membre actif de l'Urban Land Institute (Conseils des produits, programme de décarbonation, etc.)
- Plusieurs collaborateurs sont membres de Young ULI.
- Collaboration et membre de Proptech Lab (BeLux).
- Dialogue avec l'European Public Real Estate Association (EPRA).
- Membre actif de plusieurs cercles professionnels : Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI et Young UPSI).
- Membre de la Belgian Investor Relations Association (BIRA).
- Partenaire du Pavillon de l'Arsenal (France), qui regroupe et fédère les acteurs des secteurs de l'urbanisme et de l'architecture, les promoteurs, et les entreprises générales publiques et privées
- Membre de LuxReal au Luxembourg ■

MONTRER L'EXEMPLE

Pour la communauté

Objectif actuel	2025	2030
Immobel Engagement Fund	<ul style="list-style-type: none">Aide les associations sans but lucratif actives dans les domaines de l'intégration sociale, de la santé et de la culture, à hauteur de 1 % du bénéfice net annuel	<ul style="list-style-type: none">Tous les collaborateurs consacrent une journée de travail par an à une œuvre caritative

Importance du thème

En plus de ses développements, Immobel souhaite, en tant que groupe, **s'engager sur le plan sociétal et avoir un impact positif envers la communauté**. Dans cette perspective, l'**Immobel Engagement Fund** œuvre depuis plusieurs années en tant que pilier caritatif d'Immobel.

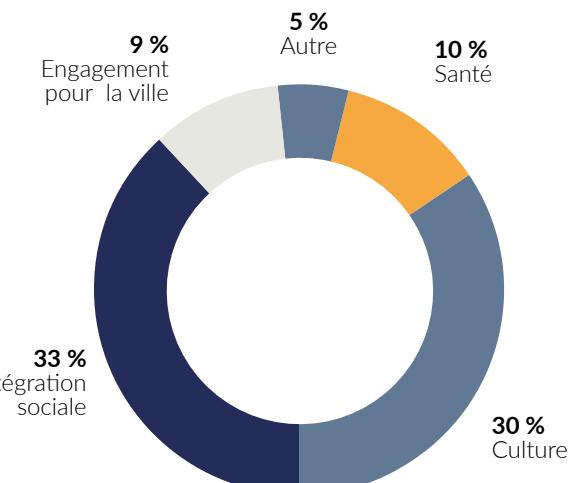
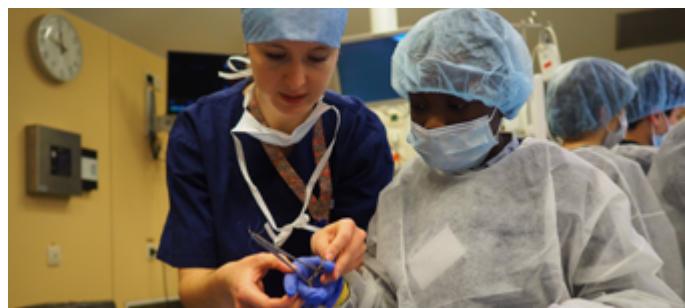
Reporting

L'objectif du Fonds d'engagement Immobel est double :

- d'une part, allouer des montants à des associations afin de soutenir leurs activités ayant un but sociétal ;
- d'autre part, permettre au personnel d'Immobel de s'impliquer dans des actions de solidarité et renforcer les objectifs liés à la responsabilité sociale des entreprises (RSE) définis par Immobel.

Un Comité composé de membres internes et externes sélectionne régulièrement des **initiatives dans les domaines de l'intégration sociale, de la culture, de la santé et du développement urbain inclusif** qui seront soutenues par Immobel.

Pour l'intégration sociale, Immobel a choisi de travailler avec la **Fondation Roi Baudouin** pour gérer la sélection et assurer le suivi des associations ou initiatives retenues.



Voici les initiatives qui ont été soutenues en 2022 :

- **TADA (TOEKOMSTATELIERDELAVENIR)**: Un réseau qui implique les citoyens, la société civile et les entreprises dans l'inclusion et l'émancipation d'adolescents bruxellois issus de milieux socialement vulnérables ainsi que de leur entourage.
- **CALAME ASBL**: Une association qui soutient les jeunes dans leur parcours scolaire.
- **YOUTH START**: Opportunités de formation pour les jeunes.
- **VUB KINDERUNIVERSITEIT**: Rapprocher la science des jeunes.
- **SCHOLA ULB**: Soutenir des étudiants en difficulté pour éviter un décrochage scolaire.
- **OPENING THE FUTURE**: Un programme de santé de la KU Leuven, actif dans la recherche contre le cancer et les maladies neurodégénératives.

L'Immobel Engagement Fund encourage également l'équipe à consacrer du temps à des actions soutenues par la Société. Pour susciter une prise de conscience, différentes associations soutenues sont invitées lors de **sessions « Lunch and learn »** afin d'expliquer à nos collaborateurs l'impact que ces associations ont sur la société grâce au soutien d'Immobel.

Parmi les actions de solidarité en 2022, citons :

- Nos designers d'intérieur sont allées à la rencontre d'enfants de l'association sans but lucratif ToekomstATELIERdelAvenir (TADA). Elles ont partagé leurs compétences avec eux au travers de différents ateliers qu'elles avaient préparés.
- Les collaborateurs d'Immobel ont également participé à des actions de solidarité en faveur d'Arc-en-Ciel (qui offre des cadeaux aux enfants défavorisés) et à des opérations Shoe-Box de l'ASBL Les Samaritains (cadeaux de Noël aux sans-abri).
- Grâce aux dons individuels de ses collaborateurs et via le Fonds d'Engagement Immobel, Immobel a fait un don de 100 000 euros à Ukraine Support, qui sera consacré à la formation médicale et au soutien des ONG locales.
- Don à la « Fondation Kriibskrank Kanner » qui accompagne au quotidien les familles d'enfants atteints d'un cancer ou d'une maladie rare à danger vital au Luxembourg.
- Depuis plusieurs années, Immobel est également le principal sponsor de l'Immorun. En plus d'être un événement sportif et de teambuilding, l'Immorun a aussi pour objectif de soutenir l'association @SPORT2BE qui œuvre pour aider les enfants défavorisés à faire du sport.
- Les collaborateurs font également preuve de solidarité dans le cadre de nos projets de développement. Avant le démarrage

Atelier du samedi organisé par nos designers d'intérieur pour les enfants du programme TADA. ■



Événement de teambuilding pendant l'action de distribution de matériaux de construction à Oxy.



Sessions « Lunch and learn » par TADA pour les collaborateurs d'Immobel. ■

des travaux de rénovation du développement Oxy à Bruxelles, des collaborateurs d'Immobel et de Whitewood ont participé à une grande opération de distribution de matériaux à des particuliers et des associations.

- Don de matériel de bureau à des écoles et associations lors de notre déménagement interne dans le nouveau siège. ■

IV. RISQUES ESG

Risques	Description	Lien avec la stratégie d'entreprise	Indicateur clé de risque	Planification financière
Risque lié au changement climatique				
	<ul style="list-style-type: none"> TRANSITION – incapacité à atteindre notre objectif de réduction des émissions de carbone, d'où des répercussions d'ordre réglementaire, réputationnel et commercial PHYSIQUE – incapacité à atténuer l'impact physique sur les biens d'Immobel 			
Réglementations environnementales (risque de transition juridique)	<ul style="list-style-type: none"> Dans tous les pays européens, des réglementations imposent aux bâtiments d'atteindre au moins un certain niveau de performance énergétique. Certains pays ont également fixé des objectifs en matière d'utilisation des matériaux et d'adaptabilité au climat 	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les rénovations et toutes les nouvelles constructions seront entièrement conformes aux exigences fixées par la taxonomie européenne Immobel a effectué une analyse des lacunes au regard de la CSRD. Un plan d'action sur trois ans a été mis en place pour garantir un alignement total d'ici 2024 Certifications de durabilité des bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> Intensité énergétique Électricité renouvelable Notations CPE Émissions de carbone opérationnelle Carbone intrinsèque pour les nouveaux développements Réutilisation des matériaux 	<ul style="list-style-type: none"> Les dépenses en capital liées à la rénovation, y compris l'amélioration de l'efficacité énergétique, sont intégrées aux plans d'affaires des actifs
Accès au capital	<ul style="list-style-type: none"> Les investisseurs privilient de plus en plus les opportunités d'investissement dotées de références en matière de durabilité, induisant une moindre disponibilité et un coût du capital plus élevé pour les entreprises qui n'affichent pas de solides performances et/ou de progrès en ce domaine 	<ul style="list-style-type: none"> Afin de garantir notre accès au capital, Immobel a mis au point un Cadre de financement vert (CFV). Le CFV définit les critères d'attribution du produit des instruments de financement vert 	<p>Critères définis dans le Cadre de financement vert d'Immobel :</p> <ul style="list-style-type: none"> Nouvelles acquisitions, construction de nouveaux bâtiments (principalement des bureaux et des ensembles à usage mixte) qui ont reçu ou seront conçus pour recevoir l'une des classifications suivantes : * BREEAM, HQE ou équivalent : minimum « Excellent » Pour les actifs qui ne sont pas soumis à une norme de classification officielle (principalement les projets résidentiels), les projets éligibles doivent atteindre un niveau élevé d'efficacité énergétique avec une demande d'énergie primaire (« DEP ») maximale de : <ul style="list-style-type: none"> BELGIQUE, LUXEMBOURG ET ESPAGNE: 100 kWh/m²/an ALLEMAGNE: jusqu'à 75kWh/m²/an FRANCE: 70 kWh/m²/an 	

Risques	Description	Lien avec la stratégie d'entreprise	Indicateur clé de risque	Planification financière
Comportement des clients et attentes des parties prenantes (risque de transition)	<ul style="list-style-type: none"> Les clients et autres parties prenantes attendent des bâtiments présentant des références en matière de durabilité Le fait de ne pas tenir compte des attitudes sociales et des comportements et préférences des clients pourrait en outre nuire à notre réputation et réduire l'attrait et la valeur de nos actifs 	<p>Afin de faire face aux risques liés au changement climatique, nous avons fixé des objectifs ambitieux dans ce domaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> Tous les nouveaux développements sont exempts d'énergie fossile et intègrent au maximum les énergies renouvelables. Tous les sites incluent également des solutions paysagères étendues qui renforcent la biodiversité. Les locataires sont incités à adopter des solutions de mobilité à faible émission de carbone Des objectifs spécifiques sont fixés en termes d'émissions de carbone. Ces objectifs d'ordre climatique seront validés par les <i>Science Based Targets</i> Chaque développement entend contribuer à l'économie locale ou à la communauté dans son ensemble par la création d'espaces publics et d'équipements publics 		<ul style="list-style-type: none"> Les dépenses en capital liées aux enjeux de durabilité sont intégrées aux plans d'affaires des actifs
Inondations - précipitations - élévation du niveau de la mer (risque physique)	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des coûts d'assurance en raison de l'accroissement des risques d'inondation Augmentation des coûts d'entretien et de réparation Augmentation des investissements dans les solutions de drainage et les ouvrages de protection contre les inondations Impact négatif sur l'évaluation des actifs 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les nouveaux investissements (acquisitions et développements) intègrent des évaluations des risques d'inondation Les mesures prises pour atténuer le risque d'inondation comprennent le recyclage de l'eau de pluie (comme les systèmes de collecte d'eau de pluie pour l'usage interne des bâtiments et l'aménagement paysager) et les solutions de biodiversité 		<ul style="list-style-type: none"> Mesures intégrées aux évaluations financières des acquisitions, des rénovations et des développements
Chaleur extrême - hausse des températures moyennes (risque physique)	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de la demande de refroidissement 	<ul style="list-style-type: none"> Les techniques d'adaptation comprennent des solutions pour prévenir le phénomène d'îlot thermique urbain, la production d'énergie renouvelable sur place pour gérer les besoins de refroidissement supplémentaires, la modélisation thermique, les choix d'orientation, etc. 		

Risques	Description	Lien avec la stratégie d'entreprise	Indicateur clé de risque	Planification financière
Risque environnemental				
Utilisation des sols : nécessité de limiter l'artificialisation des sols et de protéger la biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> Définir une feuille de route pour l'utilisation des sols en appliquant une politique d'acquisition alignée sur les objectifs concernant l'artificialisation des sols (étalement urbain intelligent en tenant compte des besoins en nouveaux logements et en multipliant les projets de rénovation urbaine), politique active de perméabilisation. Cela implique de privilégier la construction de nouveaux projets résidentiels sur des friches industrielles (ex. : démolition et reconstruction, réutilisation de bâtiments existants) 	<ul style="list-style-type: none"> Gain net de biodiversité Coefficient biotope de surface 	
Risque social				
Lors des chantiers, il existe un risque de pollution des eaux et des sols lié à la présence d'hydrocarbures, de produits chimiques, etc.		<ul style="list-style-type: none"> Immobel tâche de s'aligner à 100 % sur la taxonomie européenne, ce qui inclut des mesures pour la prévention et le contrôle de la pollution 		
Risques liés à l'environnement de travail, à la corruption et aux droits humains - risque que ses contreparties ne respectent pas pleinement les normes éthiques d'Immobel	<ul style="list-style-type: none"> Ces risques se retrouvent aussi bien au sein de l'entreprise que chez les fournisseurs et les partenaires qui travaillent sur des missions pour Immobel Ce risque lié à la responsabilité d'entreprise peut causer des préjudices importants aux opérations et à la marque d'Immobel 	<ul style="list-style-type: none"> Immobel concevra un processus de cycle de vie des tiers pour les domaines de risque concernés (environnement et droits humains sur l'ensemble de la chaîne de valeur) en imposant une due diligence aux tiers 	<ul style="list-style-type: none"> Code de conduite envers les fournisseurs intégré au contrat 	

Risques	Description	Lien avec la stratégie d'entreprise	Indicateur clé de risque	Planification financière
Risque lié à la santé, à la sécurité et au bien-être de l'équipe	<ul style="list-style-type: none"> Défaut d'identification, d'atténuation et/ou de réaction efficace à un incident majeur en matière de santé, de sûreté ou de sécurité 		<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'incidents de santé et de sécurité à signaler 	
Guerre des talents	<ul style="list-style-type: none"> En proposant à nos équipes des activités d'apprentissage et de développement, nous permettons à l'entreprise d'atteindre ses objectifs commerciaux et aux collaborateurs de progresser professionnellement et de se préparer à l'avenir 	<ul style="list-style-type: none"> La formation et le développement personnel jouent un rôle stratégique dans l'entreprise. Nous pensons que la formation et le développement contribuent à attirer de nouveaux talents ainsi qu'à retenir les talents existants 		
Rareté des ressources et gestion de la production de déchets	<ul style="list-style-type: none"> La gestion des ressources et des déchets, que ce soit en limitant les déchets ou en les réutilisant et les recyclant, est une question cruciale. Plus que jamais, la circularité constitue un enjeu majeur pour nos entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> Immobel marque pour les développements futurs une forte préférence pour les rénovations et les réaménagements de friches industrielles 		
Opportunité	Description	Lien avec la stratégie d'entreprise	Indicateur clé de risque	Planification financière
		Aménagement paysager		
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Intégration de solutions basées sur la nature ou diversité d'habitats dans nos développements Intégrer la biodiversité dans toutes les activités, en en faisant une force motrice tout au long du cycle de vie d'un bâtiment ou d'un développement. Rechercher les avantages combinés : résilience, piégeage de CO₂ et biodiversité, en reliant le site au réseau bleu-vert existant L'argument commercial en faveur de la biodiversité est parfaitement clair. Les services écosystémiques fournis augmentent la valeur des propriétés et contribuent à la sécurité énergétique, améliorent la qualité de vie des usagers et des habitants et accroissent le bien-être social et mental Capture du CO₂ Santé et bien-être Augmenter la perméabilité du sol de nos développements 	<ul style="list-style-type: none"> Immobel fait la démonstration du gain net de biodiversité sur tous ses projets de développement Des partenariats locaux sont conclus avec des acteurs de la biodiversité / projets de reforestation Lors de la construction de nouveaux bâtiments, Immobel veille toujours à ce qu'il y ait au moins un gain de biodiversité à l'achèvement du projet, comme avant la construction du bâtiment. Pour ce faire, un outil a été spécialement produit et adapté aux développements d'Immobel. Plusieurs mesures distinctes, comme la planification de la flore et la préservation des cours d'eau, ont été prises afin de renforcer la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> Gain net de biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> Le coût d'aménagement paysager est intégré aux dépenses en capital des développements

V. GOUVERNANCE ESG

A. Structure de gouvernance

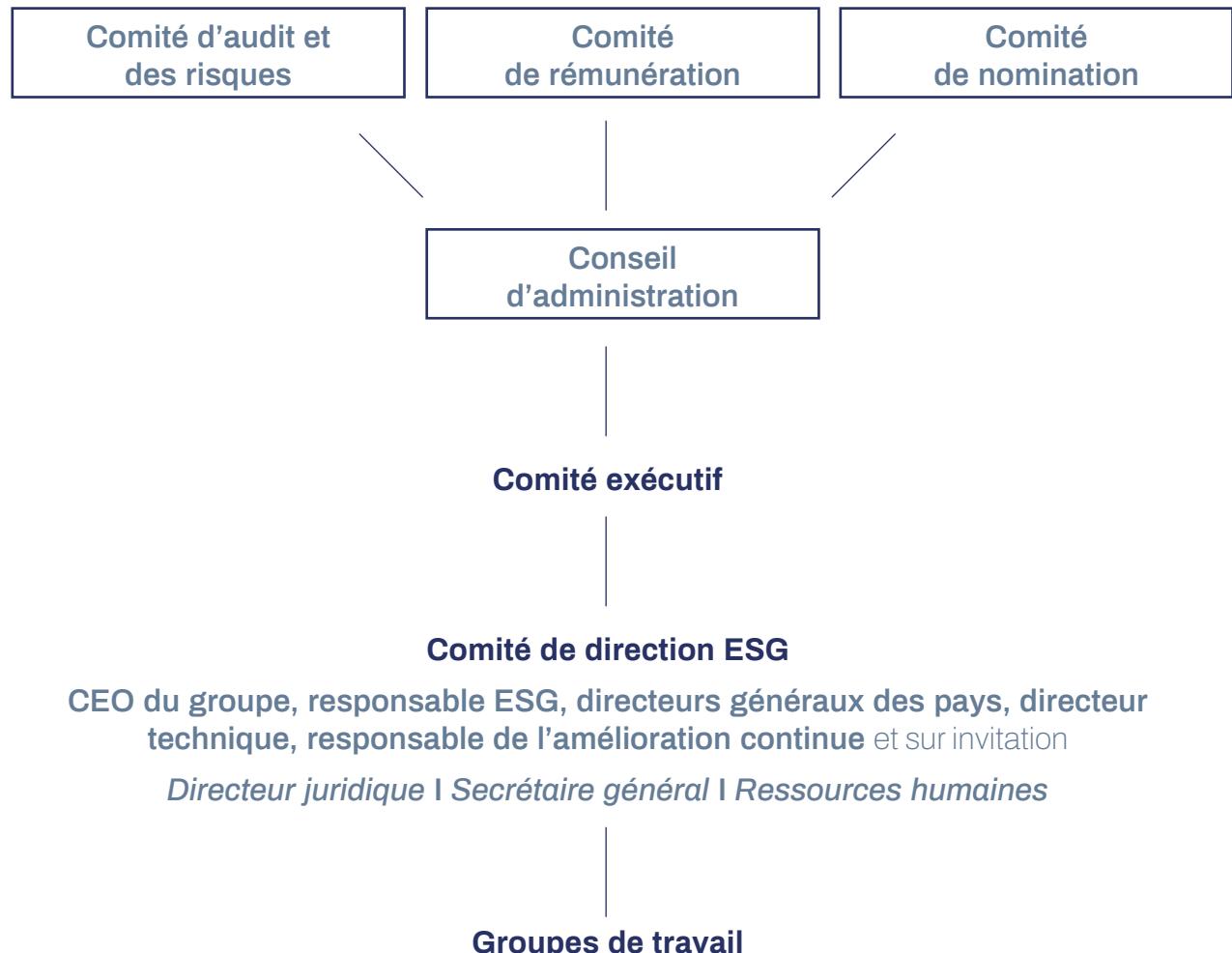
Immobel a mis en place une structure de gouvernance pour gérer et standardiser la définition et le déploiement de sa stratégie ESG au sein de l'entreprise.

Conseil d'administration (CA)

Le Conseil d'administration est chargé de poursuivre la création de valeur durable de l'entreprise. Pour ce faire, il a un rôle crucial à jouer en supervisant la gestion efficace de la responsabilité sociale, dans toutes ses dimensions, au sein de l'entreprise.

En particulier, sur proposition du Comité exécutif, le Conseil d'administration examine et/ou approuve :

- Le **Cadre ESG¹**, en partie intégrante de la stratégie commerciale
- Le **Plan d'action ESG**, avec les investissements y afférents, pour atteindre les objectifs opérationnels [d'ici 2025]
- L'**Analyse de scénarios** dans la planification stratégique et/ou la gestion des risques d'entreprise
- Le **Plan d'incitation à court terme** avec des objectifs liés à la réduction des émissions de gaz à effet de serre pour le P.D.G. et les membres du Comité exécutif investis de responsabilités stratégiques
- Le **Rapport ESG** intégré au Rapport annuel ►



2. Le processus 2021 a débouché sur le Cadre ESG « Crée des espaces sains », qui repose sur six piliers.

- Les **Publications**, à l'appui de l'évaluation du Comité d'audit et des risques, dont le Rapport de gestion semestriel et le Rapport de gestion annuel (y compris la Publication consolidée des informations non financières).

Comité d'audit et des risques

- Il soutient le CA dans l'examen des Publications, dont le Rapport de gestion semestriel et le Rapport de gestion annuel (y compris la Publication consolidée des informations non financières).

Le Comité d'audit et des risques est responsable du suivi de la gestion des risques d'entreprise et des stratégies d'atténuation, y compris des risques ESG.

Comité de rémunération

- Il propose au CA les critères généraux pour la rémunération variable du P.D.G. et des membres du Comité exécutif, incluant des objectifs spécifiques associés à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Comité de nomination

- Les connaissances ESG sont prises en considération à chaque nomination. Une attention particulière est accordée aux aspects ESG au niveau de la nomination.

Comité d'acquisition

Surveille le test de validité ESG (risques climatiques compris) dans le cadre de la diligence raisonnable.

CEO / Comité exécutif

Le CEO, en collaboration avec le Comité exécutif, est responsable en dernier ressort de la gestion efficace de la responsabilité sociale de l'entreprise et est soutenu par :

- le Comité directeur ESG.
- des groupes de travail thématiques dédiés pour renforcer les connaissances sur des sujets ESG spécifiques au sein de l'entreprise.

Comité directeur ESG

Objectif : engager des conversations régulières et approfondies sur tous les sujets ESG et fixer les priorités pour le programme ESG dans sa globalité et les initiatives à l'échelle de l'entreprise (y compris le lancement de groupes de travail thématiques)

Fréquence : mensuelle

Sujets possibles : stratégie ESG, actualisation de la politique ESG, rapport sur les actions de mise en œuvre de 2022, définition des actions de 2023, gouvernance ESG, mise à jour de la CSRD, sessions d'experts sur des sujets spécifiques. ►

Comité de direction ESG

Responsabilités	Participants
Présider la réunion et donner le ton au plus haut niveau	CEO (président)
Gestion globale du programme	Responsable ESG (agissant en qualité de gestionnaire du programme ESG)
Rapports sur les actions de mise en œuvre et les indicateurs clés de performance	
Surveiller les tendances et évolutions du marché, en rendre compte et partager des informations avec les groupes de travail thématiques	Responsable ESG
Élaborer des propositions, coordonner l'intégration des aspects ESG dans les activités principales et piloter la mise en œuvre	Espaces sains : (Délégué) Directeurs généraux des pays et directeur technique Engagement des employés : RH* Gouvernance : Directeur juridique / Secrétaire général*
Veiller à ce que les projets opérationnels soient conformes à la stratégie intégrée	Responsable ESG - Responsable de l'amélioration continue

* Participation en fonction des sujets à l'ordre du jour.

Groupes de travail thématiques

Objectif : renforcer les connaissances sur des sujets ESG spécifiques au sein de l'entreprise et échanger des bonnes pratiques autour de sujets spécifiques.

Groupes de travail au niveau du groupe

- **Le Programme de neutralité carbone** vise à contrôler les objectifs et les actions de réduction des émissions et à identifier de nouvelles initiatives de réduction à long terme pour les champs d'application 1 et 2, y compris l'identification de technologies pour soutenir la transition énergétique dans les bâtiments.
- **Programme de biodiversité** pour l'identification, le développement et le suivi de l'impact des projets visant la conservation, la restauration et la gestion durable de la biodiversité.
- **Le Programme d'économie circulaire** a pour objectif d'accélérer le processus d'identification et de mise en œuvre de solutions technologiques, de produits et de processus qui minimisent la consommation de ressources et d'énergie dans toutes les entreprises tout en améliorant la réutilisation et l'exploitation des déchets.
- **Le Programme RH / gouvernance** a pour but d'accélérer le processus d'alignement des politiques dans toutes les entités. ■



B. Gouvernance des questions ESG

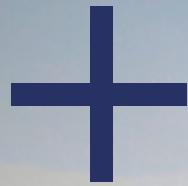
Toutes les opérations d'Immobel sont concernées par les initiatives de durabilité, qui sont régies par des politiques, des directives, des objectifs mesurables à court et à long terme et des plans d'action détaillés

à l'échelle du groupe. L'objectif de ce travail est de surveiller, de documenter, d'évaluer et d'améliorer les

activités d'Immobel en matière de durabilité avec des responsabilités stratégiques.

	Usagers	Quartier	Environnement	Montrer l'exemple (collaborateurs, parties prenantes, industrie)	Impact social / communautaire
Enjeux de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments sains Promotion d'une mobilité à faible carbone Soutien aux communautés/à l'économie locale(s) Accessibilité financière 	<ul style="list-style-type: none"> Promotion d'une mobilité à faible carbone Soutien aux communautés/à l'économie locale(s) Accessibilité financière 	<ul style="list-style-type: none"> Protéger, restaurer et améliorer la biodiversité et les services écosystémiques Accroître la circularité Énergie renouvelable Utilisation responsable de l'eau pendant toute la construction Adaptation au changement climatique et résilience Énergie et émissions de carbone Matériaux de construction durables et circulaires Certification et labellisation des bâtiments Risques climatiques 	<ul style="list-style-type: none"> Formation et engagement des travailleurs Lieu de travail attrayant Achats responsables 	<ul style="list-style-type: none"> Bonne éthique des affaires et lutte contre la corruption Diversité et égalité des chances Financement durable Respect des droits humains
Documents liés aux différentes politiques			<ul style="list-style-type: none"> Feuille de route de la neutralité carbone Feuille de route pour une biodiversité positive 	<ul style="list-style-type: none"> Politique de diversité et d'inclusion Politique de santé et bien-être Code de conduite et comportemental Politique de rémunération Manuel RH Politique d'achats durables (2023) Code de conduite des fournisseurs 	<ul style="list-style-type: none"> Code de conduite du partenariat associatif
Documents liés aux politiques en matière d'ESG					
	<ul style="list-style-type: none"> Liste de contrôle de santé et bien-être / certificat WELL Enquête sur la qualité de vie après la livraison 	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un diagnostic du quartier ou de l'économie locale et organiser une table de co-création (ou une méthodologie d'analyse des enjeux régionaux/locaux) 	<ul style="list-style-type: none"> Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) comme référence pour l'intensité carbone Liste de contrôle de diligence raisonnable en matière d'ESG et bilan carbone dans le cadre d'une évaluation plus large de la taxonomie pour les nouvelles acquisitions Analyse du cycle de vie Calculateur du gain net de biodiversité Inventaire de réemploi Passeport des matériaux (Madaster) Certifications Audit GRESB 	<ul style="list-style-type: none"> Enquête auprès des travailleurs (santé et bien-être) Immobel Academy (apprentissage et développement) Audit GRESB 	

Usagers	Quartier	Environnement	Montrer l'exemple (collaborateurs, parties prenantes, industrie)	Impact social / communautaire
Indicateurs clés de performance (ICP) pour l'évaluation des performances	<ul style="list-style-type: none"> Distance par rapport aux transports publics Nombre de parkings à vélos / nombre par type : standard, cargo, électrique Nombre de bornes de recharge électrique Équipements publics (m²) ou espaces (semi-)publics Nombre de projets disposant d'un programme d'occupation temporaire Part de logement social ; part de l'offre résidentielle réservée à des groupes spécifiques (personnes âgées, étudiants, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> BNG (gain net de biodiversité), BAF (coefficients biotope de surface), CES (coefficients d'entreprise au sol) Carbone intrinsèque et opérationnel (kgCO₂/m²) Demande d'énergie primaire (kWh/m²/an) Consommation totale d'énergie primaire provenant de sources renouvelables (kWh/m²/an) Toitures vertes Capacité tampon hydrique % du bâtiment préservé Inventaire de réemploi : indication des options de réemploi (infrarecyclage - suprarecyclage - réutilisation) indiquées en poids Nombre de développements avec un système de certification (score) 	<ul style="list-style-type: none"> Parité des sexes dans les conseils d'administration Score GRESB 	
Projets, initiatives et programmes spéciaux	<ul style="list-style-type: none"> Lancement du programme Rez-de-Ville pour renforcer l'économie locale autour de nos développements dans l'hypercentre de Bruxelles Lancement d'un projet pilote offrant des emplois aux jeunes et aux chômeurs dans le cadre de notre projet de développement Participation à des programmes autour des formes de vie alternatives Collaboration avec la SLRB (BE) 	<p>Projets phares à neutralité carbone</p> <ul style="list-style-type: none"> Lancement d'un projet pilote de développement par pays ciblant le label BiodiverCity ou un label local mettant en exergue la biodiversité Lancement d'un projet pilote concernant la réutilisation des eaux de drainage (ex. : à Bruxelles via l'association Open Source) pour l'arrosage des espaces verts publics Développement d'un calculateur dynamique permettant de réaliser toutes les Études ACV exécutées, en vue de lancer un Appel d'offres pour de futures études ACV Lancement de projets pilotes d'ACV sur le marché résidentiel pour établir une base de référence Partenariats locaux avec des acteurs de la biodiversité positive, tels que l'agriculture régénérative et la reforestation (Reforest'Action) 	<ul style="list-style-type: none"> Formations et séances de sensibilisation à la durabilité Initiatives de dialogue avec les parties prenantes (sessions d'information) Immobel est un partenaire fondateur du programme de décarbonisation « C-change » de l'ULI Adhésion à Real Estate Balance (diversité et inclusion) 	<ul style="list-style-type: none"> Cadre de financement vert



DÉCLARATION DE gouvernance d'entreprise



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Outre le respect des lois et réglementations applicables, Immobel se fixe des normes de gouvernance d'entreprise élevées et réévalue en permanence ses méthodes sur la base de principes, de pratiques et d'exigences acceptables. Dans ce cadre, la Société applique le Code belge de gouvernance d'entreprise¹ (le « Code 2020 ») en tant que code de référence au sens de l'article 3:6, §2, section 1 du Code belge des sociétés et des associations (le « CSA »).

Le 31 décembre 2022, le Conseil d'administration a déclaré qu'à sa connaissance, sa pratique de gouvernance d'entreprise était conforme au Code 2020, à l'exception des points suivants et sous réserve de modifications :

1. le Chair (tel que défini à la section 2.2.4 de la Charte de gouvernance d'entreprise, la « Charte GE »), non seulement membre du Conseil d'administration, mais également de l'Executive Management (à ce titre dénommé Executive Chair, tel que défini à la section 4.1 de la Charte GE) exerce également les fonctions de CEO (tel que défini à la section 4.2 de la Charte GE). De ce fait, la Société s'écarte de la disposition 3.12 du Code. Cet écart s'explique par le fait que Marnix Galle soit actuellement considéré comme la personne la mieux placée pour remplir à la fois les fonctions d'Executive Chair et de CEO, compte tenu de son expérience unique dans l'immobilier, y compris ses connaissances, ses compétences, son expérience et son ancienneté au sein de la Société, ainsi que ses relations et son engagement de longue date à l'égard de la Société et des actionnaires/parties prenantes de la Société. Ce point est donc considéré conforme aux intérêts de la Société. Par conséquent, les références ci-dessous au « Chair » et au « CEO » doivent être interprétées et considérées comme faisant référence à la même personne ;
2. le comité de nomination (tel que défini à la section 3.5 de la Charte GE) sera présidé par Marnix Galle, agissant en tant qu'Executive Chair et CEO de la Société (voir ci-dessus). De ce fait, la Société s'écarte de la recommandation de la disposition 4.19 du Code. Cet écart

s'explique par le fait que Marnix Galle dispose d'un réseau étendu et soit considéré comme la personne la plus apte à présider le comité de nomination ;

3. les membres non exécutifs du conseil ne sont pas partiellement rémunérés par des actions de la Société. La Société s'écarte ainsi de la disposition 7.6 du Code. Cet écart s'explique par le fait que les intérêts des administrateurs non exécutifs sont actuellement considérés comme suffisamment orientés vers la création de valeur à long terme pour la Société et, par conséquent, que l'émission d'actions en leur faveur n'est pas jugée nécessaire. Sur proposition du comité de rémunération, le Conseil d'administration a toutefois décidé le 10 décembre 2020 qu'il serait demandé à chaque administrateur d'acquérir des actions Immobel avant l'AGA d'avril 2022, pour un montant minimum de 20 000 EUR, soit la rémunération annuelle fixe pour chacun d'eux, et de conserver les actions au moins quatre ans après leur acquisition et jusqu'à un an après la fin du mandat ;
4. aucun seuil minimum d'actions à détenir par les dirigeants n'a encore été fixé. La Société s'écarte donc de la disposition 7.9 du Code. Cet écart s'explique par le fait que les intérêts des dirigeants sont actuellement considérés comme suffisamment orientés vers la création de valeur à long terme pour la Société. Dès lors, la fixation d'un seuil minimum d'actions à détenir par les dirigeants n'est pas jugée nécessaire.

La Charte de gouvernance d'entreprise décrit en détail la structure de gouvernance de la Société ainsi que ses politiques et procédures en matière de gouvernance. Cette Charte peut être consultée sur le site Internet de la Société, www.immobelgroup.com.

En ce qui concerne la politique de diversité, le Conseil d'administration d'Immobel tient à souligner que le critère selon lequel au moins un tiers des membres doivent être de genre différent est rempli. Davantage d'informations sur la diversité sont disponibles au point III. Règlements et procédures (voir ci-dessous).

Cette section du rapport financier annuel contient des informations concernant la manière dont Immobel a mis en pratique les principes de gouvernance au cours de l'année écoulée.

¹ Le « Code 2020 » a été publié au Moniteur belge le 17 mai 2019 et est disponible sur le site Internet www.corporategovernancecommittee.be.

I. Structure de gouvernance (au 31 décembre 2022)

Conformément aux articles 7:85 du CSA, Immobel a opté pour un modèle de gouvernance moniste, dans lequel le Conseil d'administration détient tous les pouvoirs, sauf ceux réservés à l'assemblée générale des actionnaires par la loi ou les statuts.

A. Conseil d'administration

A) Composition et fonctionnement

Conformément aux statuts d'Immobel et tel que précisé par la Charte de gouvernance d'entreprise, la Société est administrée par un Conseil d'administration composé d'au moins cinq administrateurs, dont au moins trois administrateurs indépendants répondent aux critères énoncés à l'article 7:87, §1 du CSA et à l'article 3.5 du Code 2020. Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale pour une durée maximale de quatre ans. Ils sont rééligibles.

Le conseil se réunit au moins quatre fois par an. Cette périodicité permet, entre autres, l'examen des comptes semestriels en septembre, des comptes annuels en mars, ainsi que des budgets en décembre. Des réunions supplémentaires peuvent en outre être organisées

à tout moment, dans un délai raisonnable, chaque fois que cela est jugé nécessaire ou opportun pour son bon fonctionnement.

En 2022, le conseil s'est réuni à six reprises. Outre les points relevant de ses pouvoirs ordinaires, il s'est prononcé sur les principaux sujets suivants :

- l'analyse et l'approbation de projets d'investissement et de désinvestissement, parmi lesquels l'acquisition d'un bien immobilier en Belgique ;
- l'analyse des scénarios macro-économiques et l'impact sur les activités de la Société ;
- le suivi du financement de la Société ;
- la structure organisationnelle ;
- l'évaluation du Comité exécutif, la fixation de ses objectifs et les rémunérations fixe et variable.

Le conseil a été régulièrement informé des activités du comité d'audit et des risques, du comité d'investissement, du comité de nomination, du comité de rémunération et du Comité exécutif.

B) Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, le conseil était composé de sept administrateurs, à savoir :

- un Executive Chair

- six administrateurs non exécutifs, dont cinq administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:78, §1 du CSA et de l'article 3.5 du Code 2020, et un administrateur lié à un actionnaire.

Nom Fonction	Date de la première nomination	Fin du mandat	Adresse professionnelle	Mandats d'administrateur dans d'autres sociétés cotées
Marnix GALLE ² Executive Chair/CEO	25/09/2014	AGA 2026	Siège social de la Société	Aucun
Astrid DE LATHAUWER ³ Administratrice (indépendante)	26/08/2015	AGA 2024	Siège social de la Société	Établissements Fr. Colruyt – Etablissementen Fr. Colruyt SA, cotée sur Euronext Bruxelles
Wolfgang DE LIMBURG STIRUM ⁴ Administrateur (indépendant)	01/01/2019	AGA 2024	Ergon Capital Advisors SA, Avenue Louise 326, 1050 Bruxelles	Aucun
Pierre NOTHOMB ⁵ Administrateur (indépendant)	25/09/2015	AGA 2023	Deminor SA Rue Joseph Stevens 7, 1000 Bruxelles	Aucun
Michèle SIOEN ⁶ Administratrice liée à un actionnaire	20/12/2018	AGA 2025	Sioen Industries SA Fabriekstraat 23, 8850 Ardoye	D'Ieteren SA et Sofina SA, toutes cotées sur Euronext Bruxelles
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁷ Administratrice (indépendante)	28/09/2016	AGA 2026	PQ Belgium SA Avenue du Port 86/C, 1000 Bruxelles	Financière de Tubize SA, cotée sur Euronext Bruxelles
Patrick ALBRAND ⁸ Administrateur (indépendant)	30/11/2021	AGA 2024	Siège social de la Société	Aucun

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

³ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Astrid DE LATHAUWER agit en qualité de représentante permanente de la société ADL CommV.

⁴ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Wolfgang DE LIMBURG STIRUM agit en qualité de représentant permanent de la société LSIM SA.

⁵ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Pierre NOTHOMB agit en qualité de représentant permanent de la société Pierre Nothomb SRL.

⁶ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Michèle SIOEN agit en qualité de représentante permanente de la société M.J.S. Consulting SRL.

⁷ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Annick VAN OVERSTRAETEN agit en qualité de représentante permanente de la société A.V.O. - Management SRL.

⁸ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Patrick ALBRAND agit en qualité de représentant permanent de la société SKOANEZ SAS depuis le 17 février 2022.

L'objectif de mixité au niveau du conseil, d'atteindre au moins un tiers de membres de genres différents, a été atteint. Fin 2022, le Conseil d'administration était composé de trois femmes et de quatre hommes, dépassant donc le critère minimum d'au moins un tiers de 42 %. Davantage d'informations sur la diversité sont disponibles au point : III. Règlements et procédures (voir ci-dessous).

Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'année 2022

Les mandats des administrateurs suivants se sont achevés à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 20 avril 2022 :

- Marnix Galle
- Annick van Overstraeten

Les mandats suivants ont été renouvelés au cours de la même assemblée générale ordinaire :

- Marnix Galle, en tant qu'Executive Chair, pour un nouveau mandat de quatre ans, expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2026 ;
- Annick van Overstraeten, en tant qu'administratrice indépendante, pour un nouveau mandat de quatre ans, expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2026.

L'assemblée générale ordinaire a décidé de nommer Patrick Albrand suite à sa cooptation à l'issue du mandat de Karin Koks jusqu'au 17 février 2022 et a nommé la société SKOANEZ SAS, représentée de manière permanente par Patrick Albrand depuis le 17 février 2022, jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024.

Une brève description du parcours professionnel de chaque administrateur est présentée ci-dessous.

C) Propositions de nominations et/ou renouvellements au cours de l'assemblée générale ordinaire de 2023

Le mandat de Pierre Nothomb s'achève lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 avril 2023. La proposition de renouvellement sera soumise à l'assemblée générale ordinaire du 20 avril 2023.

Résumé des curriculum vitae :

Marnix GALLE (59) commença sa carrière professionnelle en 1987 chez Cegos Belgique en qualité de consultant, après avoir étudié l'économie à l'Université Tulane à la Nouvelle-Orléans, en Louisiane, aux États-Unis. Il fit ses premiers pas dans le secteur immobilier en 1989 (portefeuille familial). Sa société Allfin (2001) est aujourd'hui l'un des principaux promoteurs immobiliers en Belgique. En 2014, Allfin prit une participation de 29 % au capital d'Immobel, société cotée à la Bourse de Bruxelles depuis 1863. Suite à la fusion entre Allfin Group et Immobel en 2016, Marnix Galle en devint l'Executive Chair.

Patrick ALBRAND (67) est titulaire d'un master en architecture délivré par l'École des Beaux-Arts de Paris (1980) et d'un master en promotion immobilière délivré par l'Université de Columbia (1988). Il rejoignit Hines en 1995 et joua un rôle déterminant dans la création et la supervision de sa filiale française. Il prit part au développement global de Hines France, tant en ce qui concerne le développement que la gestion des investissements. Avant de rejoindre Hines, il fut Director en charge du développement chez Bouygues Immobilier à Paris (1989-1995), où il organisa des joint-ventures avec des promoteurs et des investisseurs extérieurs. Il fut Senior Research Associate au Lawrence Berkeley Laboratory à Berkeley, en Californie (1983-1987). Avant cela, il travailla pour le ministère de l'Intérieur du Maroc (1980-1982).

Astrid DE LATHAUWER (59) est titulaire de diplômes en politique internationale et en sciences diplomatiques (KU Leuven), d'un bachelier en histoire de l'art (Université de Gand) et d'un Executive MBA obtenu à Stanford, en Californie. Elle détient une expérience de plus de 30 ans, à l'échelle internationale, dans le domaine des ressources humaines. Elle commença sa carrière dans le marketing, puis rejoignit les ressources humaines très tôt dans son parcours, en tant que HR Manager pour l'Europe de l'Est chez Monsanto. En 1990, elle devint HR Leader pour l'Europe centrale et orientale, puis pour l'ensemble de la région EMEA, au sein de la Division des services de communication de la société AT&T. Elle s'installa aux États-Unis en 1994 et y occupa d'abord le poste de HR Director au sein de la Division microélectronique d'AT&T, à l'échelle internationale. Elle fut ensuite nommée Executive HR Director au siège, gérant les conditions d'emploi de tous les dirigeants en dehors des États-Unis. En 2000, après être rentrée en Belgique, elle rejoignit Proximus en tant que CHRO et membre du Comité exécutif, jusqu'en 2011. Elle occupa ensuite les fonctions d'HR/VP et de membre du Comité exécutif chez Ontex, jusqu'en 2022.

Wolfgang DE LIMBURG STIRUM (51) est titulaire d'un MBA délivré par la Booth School of Business de l'Université de Chicago (États-Unis), d'un bachelier en ingénierie de gestion, ainsi que d'un master en économie appliquée et gestion obtenu à la Louvain School of Management (Belgique). Au cours des vingt dernières années, il bâtit une solide expérience dans le domaine de la finance et du capital-investissement, en Europe et aux États-Unis,

procédant à des investissements dans un large éventail de secteurs, tels que la santé, la chimie de spécialités, les produits de niche industrielle, les services, le divertissement et les médias. Il est aujourd’hui Managing Partner d’Ergon Capital, un fonds de capital-investissement mid-market doté d’un portefeuille d’environ 2,5 milliards d’euros qu’il rejoignit en 2005. Avant cela, l’essentiel de sa carrière se déroula dans le secteur de la banque d’investissement (fusions et acquisitions), chez Lehman Brothers à New York et à Londres, où il devint Co-Head de l’équipe European Healthcare M&A. Il est actuellement également administrateur pour Haudecoeur, Telenco, Sausalitos, Opseo, SVT, Stationary Care Group, Dental Service Group et VPK Group.

Pierre NOTHOMB (60) est titulaire d’un master en sciences économiques appliquées (UCLouvain). Il rejoignit Deminor il y a 32 ans, lors de sa création. Il exerce un mandat d’administrateur au sein de plusieurs sociétés et associations, notamment Sibelco, la Fondation ULB, Build UP, le FIIS Kimbal, Imperbel-Derbigum et Epsilon. Il est également Chairman des sociétés Deminor et membre du comité consultatif de DIM Funds (avec Degroof Petercam ManCo). Membre du comité d’audit d’Imperbel et du réseau de soins psychiatriques de La Ramée-Fond’Roy, il est en outre médiateur agréé en matière civile et commerciale depuis 2022. Avant de rejoindre Deminor en 1991, il occupa le poste de Senior Auditor chez Coopers & Lybrand (aujourd’hui PricewaterhouseCoopers), puis de consultant financier chez Petercam Securities. Il fut également administrateur de FORsettlement (Fortis), membre du comité d’audit de la Sabam et CEO du détaillant de jouets Christiaensen International.

Michèle SIOEN (58) est titulaire d’un master en économie et a suivi des formations en gestion à la Vlerick Business School, entre autres. Elle est aujourd’hui CEO de Sioen Industries, une multinationale spécialisée dans la production de textiles techniques et de vêtements de protection professionnels. Elle fut Chair au sein de la FEB entre 2015 et 2017 et en est aujourd’hui l’Honorary Chair. En plus de son engagement quotidien au sein de Sioen Industries, elle exerce un mandat d’administratrice au sein de diverses sociétés belges cotées, dont D’Ieteren et Sofina, ainsi que d’associations, telles que Fedustria et la Vlerick Business School. Enfin, elle se montre fortement impliquée dans le domaine de l’art et de la culture en tant que Chair de KANAL et membre du Conseil d’administration de la Chapelle Musicale Reine Elisabeth.

Annick VAN OVERSTRAETEN (57) est diplômée en sciences économiques (KU Leuven, 1987) et titulaire d’un master en gestion (IAG-UCLouvain, 1992). Elle débuta sa carrière chez Philips en 1987, en tant que Project Manager au sein du département des ressources humaines. Elle travailla dans le commerce de détail entre 1991 et 1999, notamment dans le secteur du textile (New-D, Mayerline). Elle occupa ensuite le poste de Commercial & Marketing Director au sein de la société Confiserie Leonidas (1999-2004). Elle fut également Operational Director pour Quick Restaurants Belux SA, de 2004 à 2009. De 2010 à 2020, elle fut CEO et administratrice de Lunch Garden Group. Elle fut nommée CEO de

la société Le Pain Quotidien en 2020. Elle est également administratrice indépendante pour Financière de Tubize SA, ainsi que pour Euro Shoe Group SA.

B. Comités du Conseil d’administration

Conformément aux statuts, le Conseil d’administration peut constituer un ou plusieurs comités. Conformément aux statuts, le Conseil d’administration a constitué, pour l’assister, le comité d’audit et des risques, le comité de nomination, le comité de rémunération et le comité d’investissement.

A) Comité d’audit et des risques

Conformément à l’article 4.3 du Code 2020, le comité d’audit et des risques (CAR) est composé d’au moins trois membres. Tous ses membres sont des administrateurs non exécutifs et l’un d’eux au moins répond aux critères de l’article 7:78, §1 du CSA et de l’article 3.5 du Code 2020.

Le Conseil d’administration s’assure que le comité d’audit et des risques dispose d’une expertise pertinente et suffisante pour remplir efficacement sa mission, notamment en ce qui concerne les questions comptables et d’audit. Tous les membres sont compétents en matière de comptabilité et d’audit.

Le Chair du comité d’audit et des risques est nommé par le comité lui-même, parmi ses membres. Les rôles de Chair du comité d’audit et des risques et de Chair du Conseil d’administration sont remplis par deux personnes différentes.

Au 31 décembre 2022, le comité d’audit et des risques était composé comme suit :
Pierre NOTHOMB, administrateur indépendant et Chair du comité d’audit et des risques ;
Patrick ALBRAND, administrateur indépendant ;
Wolfgang DE LIMBURG STIRUM, administrateur indépendant ;
Michèle SIOEN, administratrice non exécutive, liée à un actionnaire.

Les membres ont la compétence collective dans le domaine d’activité d’Immobel et possèdent des compétences particulières en comptabilité et en audit.

L’Executive Chair n’est pas membre du CAR mais il est invité à assister à ses réunions.

Le comité d'audit et des risques assiste le Conseil d'administration et le Comité exécutif dans les tâches suivantes :

- suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés, y compris suivi des éventuelles questions et recommandations formulées par l'auditeur externe ;
- suivi du processus de réalisation des rapports financiers, et recommandations ou suggestions dans le but d'assurer l'intégrité du processus ;
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société ;
- en cas d'audit interne, suivi de son déroulement et de son efficacité ; et
- examen et suivi de l'indépendance de l'auditeur externe, notamment en ce qui concerne la fourniture de services supplémentaires à la Société (article 7:99 du Code belge des sociétés et des associations).

Le comité d'audit et des risques se réunit au moins quatre fois par an et chaque fois qu'une réunion est jugée nécessaire, à la demande de son Chair.

Activités en 2022

En 2022, le comité d'audit et des risques s'est réuni quatre fois, à la demande de son Chair. Les sujets suivants ont été abordés, entre autres :

- comptes semestriels et annuels et rapport financier ;
- besoins de financement ;
- examen du plan d'affaires pour les années à venir (scénario de base et scénario de stagflation inclus) ;
- examen des scénarios macro-économiques et des implications immobilières par marché et pour les projets clés.

B) Comité de rémunération

Le comité de rémunération est composé d'administrateurs non exécutifs dont une majorité doivent être indépendants, conformément aux exigences énoncées à l'article 3.5 du Code 2020 et à l'article 7:87 du CSA.

Le comité de rémunération est composé uniquement d'administrateurs non exécutifs, dont une majorité au moins doivent être indépendants et bénéficier d'une expertise en matière de rémunération. Un administrateur non exécutif ayant une connaissance particulière dans le domaine de la politique de rémunération préside le Comité de rémunération.

Au 31 décembre 2022, le comité de rémunération était composé comme suit :

Astrid DE LATHAUWER, administratrice indépendante et Chair du comité de rémunération ;
Pierre NOTHOMB, administrateur indépendant ;
Annick VAN OVERSTRAETEN, administratrice indépendante.

Les tâches de la Commission de rémunération consistent en :

- Il soumet des propositions au Conseil d'administration sur les points suivants :
 - politique de rémunération des administrateurs non exécutifs et des membres de l'Executive Management, ainsi que, le cas échéant, sur les propositions en résultant que le Conseil d'administration soumettra aux actionnaires ;
 - rémunération des administrateurs et des membres de l'Executive Management, y compris rémunération variable et incitations à long terme, liées ou non à des actions, prenant la forme d'options d'achat d'actions ou d'autres instruments financiers, et concernant les modalités de résiliation anticipée et, le cas échéant, sur les propositions en résultant que le Conseil d'administration soumettra aux actionnaires ;
 - examen annuel des performances de l'Executive Management ;
 - mise en œuvre de la stratégie de la Société par rapport aux mesures et objectifs de performance ; et
- remise d'un rapport de rémunération au conseil d'administration et explication de ce rapport lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

En 2022, le comité de rémunération s'est réuni trois fois, à la demande de sa Chair. Les dossiers et sujets principaux suivants ont été abordés :

- budget relatif à la rémunération des administrateurs non exécutifs ;
- évaluation de l'Executive Chair et des membres du Comité exécutif et de leur rémunération, critères d'attribution de la rémunération variable inclus ;

- définition des objectifs 2023 pour l'Executive Chair et les membres du Comité exécutif ;
- préparation du rapport de rémunération.

C) Comité de nomination

Le comité de nomination est composé d'administrateurs non exécutifs dont une majorité doivent être indépendants, conformément aux exigences énoncées à l'article 3.5 du Code 2020 et à l'article 7:87 du CSA.

Le Chair du conseil préside le comité. Le Chair peut être impliqué mais ne peut pas présider le comité de nomination lorsqu'il est question de la nomination de son successeur.

Au 31 décembre 2022, le comité de rémunération était composé comme suit :

Marnix GALLE, Executive Chair et Chair du comité de nomination ;

Astrid DE LATHAUWER, administratrice indépendante ;

Annick VAN OVERSTRAETEN, administratrice indépendante.

Les tâches incombant au comité de nomination sont les suivantes :

- rédaction des procédures de (renouvellement de) nomination des membres du Conseil d'administration et de l'Executive Management ;
- évaluation périodique de la taille et de la composition du Conseil d'administration et recommandations au Conseil d'administration en ce qui concerne tout changement ;
- identification et proposition, pour approbation par le Conseil d'administration, de candidats en vue de combler les vacances de postes, à mesure qu'elles se présentent ;
- garantie de l'organisation objective et professionnelle du processus de nomination et de réélection ;
- avis sur les propositions (dont celles faites par le Management ou les actionnaires) de (renouvellement de) nomination et de révocation des administrateurs et des membres de l'Executive Management ;
- réponse adéquate aux problématiques liées à la planification de la succession ; et

- garantie qu'une attention suffisante et régulière est portée à la succession des dirigeants et que les programmes appropriés de développement des talents et de promotion de la diversité au sein du leadership sont en place.

En 2022, le comité de nomination s'est réuni trois fois, à la demande de son Chair. Les sujets principaux suivants ont été abordés :

- renouvellement des mandats des membres ;
- composition du comité d'investissement, du comité d'audit et des risques, du comité de nomination, du comité de rémunération, du Comité exécutif et du comité d'acquisition ;
- nomination du secrétaire général ;
- structure organisationnelle de la Société.

D) Comité d'investissement

Le comité d'investissement est composé d'au moins quatre membres, dont l'Executive Chair, également Chair du comité d'investissement.

Les membres du comité d'investissement sont nommés par le Conseil d'administration pour une durée maximale de quatre ans.

Au 31 décembre 2022, le comité d'investissement était composé comme suit :

Marnix GALLE, Executive Chair et Chair du comité d'investissement ;

Patrick ALBRAND, administrateur indépendant ;

Olivier THIEL⁹, Head of Development pour la Belgique ;

Thierry VANDEN HENDE, administrateur non exécutif ;

Piet VERCRUYSE, administrateur non exécutif.

Olivier BASTIN (Managing Director Immobel Luxembourg et Allemagne) a été remplacé par Olivier THIEL en tant que membre du comité d'investissement le 8 septembre 2022.

Le comité d'investissement est en charge des points suivants :

⁹ Agissant en qualité de représentant permanent de la société Queen-K SRL.

- formulation des objectifs, des politiques et des stratégies en lien avec les investissements immobiliers de la Société ; et
- suivi des projets en cours lorsque ces projets représentent une part substantielle du portefeuille de la Société et lorsque l'Executive Management signale qu'un projet s'écarte considérablement de son plan d'affaires initial.

Le Conseil d'administration a délégué au Comité exécutif le pouvoir d'approuver toutes les décisions relatives à l'acquisition, au développement, à la syndication et à la cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci, jusqu'à un coût d'investissement total estimé à 70 MEUR par actif (qui comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des parties tierces).

Le Conseil d'administration a en outre délégué au comité d'investissement le pouvoir de statuer sur et d'approuver l'ensemble des acquisitions, développements, syndications et cessions d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci, jusqu'à un coût d'investissement total estimé à 200 MEUR par actif (qui comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des parties tierces).

Le Chair des comités respectifs informera le Conseil d'administration des décisions relatives aux investissements ainsi prises, lors de la réunion suivante du Conseil d'administration.

En 2022, le comité d'investissement s'est réuni cinq fois, à la demande de son Chair. Les sujets principaux suivants ont été abordés :

- analyse et approbation de projets d'investissement et de désinvestissement, parmi lesquels l'acquisition d'actifs immobiliers en Belgique, au Luxembourg et au Royaume-Uni, la cession d'actifs immobiliers en Belgique ; et
- suivi du portefeuille de projets.

C. Comité exécutif

Le Comité exécutif de la Société est composé de l'Executive Chair et des membres du Comité exécutif (tel que mentionné sur le site Internet de la Société).

Au 31 décembre 2022, le Comité exécutif était composé comme suit :

Marnix GALLE, Executive Chair et Chair du Comité exécutif ;

Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg ;

Karel BREDA¹⁰, Chief Financial Officer ;

Stephanie DE WILDE¹¹, Chief Legal Officer ;

Duncan OWEN, Managing Director Immobel Capital Partners ;

Adel YAHIA¹², Managing Director pour la Belgique, membres.

Duncan Ownen (Managing Director Immobel Capital Partners) a rejoint le Comité exécutif le 1er janvier 2022. En outre, Stephanie De Wilde (Chief Legal Officer) a rejoint le Comité exécutif le 8 septembre 2022. Fabien Acerbis (Managing Director Immobel France) a mis fin à sa mission au sein de la Société le 2 décembre 2022.

Le Conseil d'administration définit les responsabilités du Comité exécutif. Le comité est principalement en charge des tâches suivantes :

- étude, définition et préparation, sous la direction de l'Executive Chair, des propositions et options stratégiques susceptibles de contribuer au développement de la Société. Cette responsabilité recouvre (i) la planification stratégique, y compris l'analyse des stratégies, des plans d'activités et des budgets soumis par les départements de la Société ; et (ii) la réalisation du plan d'affaires et l'établissement des budgets de la Société pour proposition, discussion et approbation par le Conseil d'administration ;
- suivi des développements de la Société en analysant la conformité des études de faisabilité, du calendrier et de la qualité des projets, tout en veillant au maintien ou à l'amélioration des normes de qualité du Groupe ;

¹⁰ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Karel BREDA agit en qualité de représentant permanent de la société KB Financial Services SRL.

¹¹ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Stephanie DE WILDE agit en qualité de représentante permanente de la société Lady at Work SRL.

¹² Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Adel YAHIA agit en qualité de représentant permanent de la société Adel Yahia Consult SRL.

- présentation au Conseil d'administration d'un rapport complet, fiable, exact et en temps opportun des états financiers de la Société, conformément aux normes et politiques comptables applicables de la Société ;
- préparation de la communication des comptes annuels et des autres informations importantes, financières et non financières, tel que requis par la Société ;
- proposition de la stratégie financière au Conseil d'administration ;
- suivi de la performance des départements de la Société, conformément à leurs objectifs stratégiques, leurs plans d'affaires et leurs budgets ; et
- élaboration et mise en œuvre des politiques de la Société, que l'Executive Chair considère comme relevant de la compétence du Comité exécutif ;
- dans la limite du mandat confié par le Conseil d'administration, approbation de l'ensemble des acquisitions, développements, syndications et cessions d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci (voir ci-dessus).

En 2022, le Comité exécutif s'est réuni quatorze fois, à la demande de son Chair.

Résumé des curriculum vitae des membres du Comité exécutif en fonction (à l'exception de celui de Marnix GALLE, déjà présenté ci-dessus) :

Olivier BASTIN (52) commença sa carrière dans le secteur bancaire (BACOB, 1994-1995), avant de rejoindre le département immobilier de la société Intermarché. Il contribua alors à l'expansion de la marque en Wallonie (1995-1996). Il rejoignit Jones Lang LaSalle en 1997. Il prit la tête de l'Office Department pour la Belgique (1997-2005), avant de devenir Managing Director de la succursale luxembourgeoise du groupe (2005-2011). À partir de 2010, il cumula cette fonction avec celle de Head of Capital Markets pour le Belux. Il quitta JLL fin 2011 pour rejoindre Allfin Group en tant que CEO de l'entité luxembourgeoise. Depuis 2018, il est également en charge du marché allemand. Il est diplômé en économie appliquée (Université de Liège, 1988-1992) et titulaire d'un MBA (Université de Liège et Université de Maastricht, 1993-1994).

Karel BREDA (47). Après avoir étudié l'économie appliquée à la KU Leuven et obtenu un MBA à la Booth School of Business de l'Université de Chicago, il commença sa carrière professionnelle en 1999, en développant plusieurs start-up Internet en Europe. Il rejoignit GDF Suez (aujourd'hui Engie) en 2002, où il occupa différentes fonctions managériales

liées aux fusions et acquisitions et au financement de projets en Europe, en Asie du Sud, au Moyen-Orient et en Afrique. Il fut promu Chief Financial Officer pour la région Asie du Sud, Moyen-Orient et Afrique en 2011, et fut alors basé à Dubaï, puis pour Engie Exploration et Production aux Pays-Bas, en 2014. Avant de rejoindre Immobel le 1^{er} août 2018, Karel Breda occupait le poste de Managing Director pour le Moyen-Orient, l'Asie du Sud et centrale et la Turquie au sein d'Engie Solar, à Dubaï et en Inde.

Stephanie DE WILDE (40) est titulaire d'un master en droit, d'un master de spécialisation en droit des sociétés, tous deux délivrés par l'Université de Gand, et d'un master en immobilier obtenu à la KU Leuven. Elle commença sa carrière professionnelle en tant qu'avocate spécialiste du droit des sociétés et des fusions-acquisitions. Elle acquit de l'expérience au sein de plusieurs cabinets d'avocats, dont Monard Law et EY Law, ainsi qu'une expérience interne en tant que Corporate Legal Counsel chez Lotus Bakeries. Elle rejoignit Immobel Group en 2016, en tant que Senior Legal Counsel, puis Head of Legal (2020), avant d'être promue Chief Legal Officer et Compliance Officer en 2022.

Duncan OWEN (55) détient une longue expérience de la création d'entreprises de gestion d'investissements immobiliers et de la réalisation de performances d'investissement pour de multiples parties prenantes, à travers plusieurs cycles économiques. Fort d'une carrière de plus de 30 ans, il possède une connaissance approfondie des marchés immobiliers européens et une solide expérience en matière d'investissement Core+ et value added, de développement, de gestion d'actifs, de rénovation et de restructuration de portefeuille. Il occupa le poste de Global Head of Real Estate chez Schroders pendant neuf ans puis, en 2021, celui de Special Advisor. Avant de travailler pour Schroders, il fut CEO au sein d'Invista Real Estate PLC, qu'il fonda. La société est aujourd'hui cotée à la Bourse de Londres.

Adel YAHIA (44) rejoignit Immobel en décembre 2017, en tant que Chief Operating Officer en charge des départements Development, Technical, Sales et Land Banking. Avant cela, il travailla pour AG Real Estate, en tant que Head du département Residential et Co-Head of Development. Entre 2010 et 2015, il fut responsable de différentes unités commerciales chez Matexi. Il débute sa carrière en 2004 en tant que promoteur immobilier. Il travailla également dans le secteur de la banque d'investissement immobilier. Après des études de droit à la KU Leuven, il obtint un master en gestion générale (MGM) à la Vlerick Business School, puis un master en immobilier (programme de troisième cycle d'études en immobilier) en 2006, à la KU Leuven. En 2014, il suivit la formation « Executive Programme in Real Estate » à la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il est actuellement chargé de cours à la KU Leuven, à la Solvay Brussels School of Economics and Management et à l'Université Saint-Louis, au sein de différents programmes liés à l'immobilier.

D. Comité d'acquisition

Le comité d'acquisition de la Société est composé de l'Executive Chair et des membres du comité d'acquisition (tel que mentionné sur le site Internet de la Société).

Le Conseil d'administration définit les responsabilités du comité d'acquisition et supervise les tâches suivantes :

- analyse, définition et préparation des propositions d'investissements immobiliers susceptibles de contribuer au développement de la Société, à l'exception des décisions relevant de la compétence du Comité exécutif ;
- décisions relatives à l'acquisition, au financement, au développement, à la syndication et à la cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci, jusqu'à un coût d'investissement total estimé à 70 MEUR par actif (qui comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des parties tierces), étant entendu que le Chair du comité d'acquisition informera le Conseil d'administration des décisions relatives aux investissements ainsi prises lors de la réunion suivante du Conseil d'administration ;
- analyse de toutes les propositions d'acquisition de nouveaux projets immobiliers ; gestion des projets immobiliers en cours ainsi que des contrats y afférents ;
- analyse de la conformité des études de faisabilité, du calendrier et de la qualité des projets, tout en veillant au maintien ou à l'amélioration des normes de qualité du Groupe et à la gestion efficace et durable des risques juridiques et techniques.

En 2022, le comité d'acquisition s'est réuni quatorze fois, à la demande de son Chair.

E. Équipes managériales

Le Comité exécutif a mis en place des équipes dans chaque pays, afin de l'assister dans la mise en œuvre pratique des pouvoirs exécutifs (les « Équipes managériales »). Leur création a été approuvée par le Conseil d'administration. Le Comité exécutif détermine l'affectation des Équipes managériales, leur composition et leurs responsabilités.

Ces Équipes managériales sont responsables de l'exercice de leurs pouvoirs vis-à-vis du Comité exécutif.

II. Contrôle interne et gestion des risques

Le cadre législatif belge en matière de contrôle interne et de gestion des risques repose sur la loi du 17 décembre 2008 (en application de la Directive européenne 2006/43, relative au contrôle financier des sociétés), le Code belge 2020 et la loi du 6 avril 2010 (loi Corporate Governance).

La norme IFRS 7 définit également des exigences supplémentaires en matière de gestion des risques liés aux instruments financiers.

Néanmoins, les cadres législatifs et normatifs belges actuels ne précisent ni le modèle de contrôle interne auquel les sociétés concernées doivent se conformer, ni les modalités de sa mise en œuvre (niveau de détail requis).

Le système de gestion des risques et de contrôle interne utilisé par Immobel a été élaboré en interne, sur la base du modèle de contrôle interne « COSO¹³ ». La méthodologie COSO est organisée autour de cinq éléments :

- l'environnement de contrôle interne ;
- l'analyse de risque ;
- les activités de contrôle ;
- l'information et la communication ;
- la supervision et le suivi.

A. Environnement de contrôle interne

L'élément « environnement de contrôle interne » est centré sur les points suivants :

A) Définition précise des objectifs de la Société

Immobel est le plus grand promoteur immobilier coté en bourse en Belgique. Le Groupe, fondé en 1863, se spécialise dans les projets immobiliers mixtes et crée des environnements urbains de haute qualité, pérennes et ayant un impact positif sur la vie, le travail et les loisirs des personnes. Avec une capitalisation boursière de près de 450 millions d'euros¹⁴ et un portefeuille de plus de 1 500 000 m² de projets de développement dans sept pays (la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, la Pologne, la France, l'Espagne, l'Allemagne et le Royaume-Uni), Immobel occupe une position de premier plan dans le paysage immobilier européen. Le Groupe poursuit un objectif de durabilité dans le

¹³ Abréviation de « Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ».

¹⁴ Le 31 décembre 2022.

développement urbain. Il consacre en outre une partie de ses bénéfices au soutien de bonnes causes dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Immobel emploie quelque 160 personnes. Pour plus d'informations, consultez le site www.immobelgroup.com

B) Définition des rôles des organes décisionnels

Immobel dispose d'un Conseil d'administration, d'un comité d'investissement, d'un comité d'audit et des risques, d'un comité de rémunération, d'un comité de nomination, d'un Comité exécutif et d'un comité d'acquisition.

La responsabilité de la stratégie d'Immobel et de la surveillance de ses activités incombe principalement au Conseil d'administration. Les principales attributions des différents comités ont été évoquées ci-dessus (voir Organes décisionnels).

C) Attitude face au risque

Immobel adopte une attitude prudente dans la gestion de son portefeuille de projets variés, créateurs de valeur à long terme dans ses domaines d'activité.

D) Application des normes éthiques et intégrité

Immobel dispose d'un Code de bonne conduite décrivant les principes d'éthique et d'intégrité applicables à chacun des administrateurs et aux membres du Comité exécutif, ainsi qu'à tous les employés et collaborateurs externes. Ce Code évoque différents aspects du conflit d'intérêts, du secret professionnel, de la corruption, de l'abus de biens sociaux et même des cadeaux d'affaires. Immobel dispose également d'un Code de négociation et de divulgation, dont l'objectif principal est de garantir l'absence d'abus ou de soupçons d'abus des personnes exerçant des responsabilités dirigeantes, à l'égard de certaines informations susceptibles d'influencer les prix (« informations privilégiées », telles que définies dans le Code de négociation et de divulgation). Certaines obligations sont également imposées aux personnes qui leur sont étroitement liées (certains de leurs proches ou certaines personnes liées aux entités contrôlées par elles). Le Compliance Officer veille au respect de ces Codes.

Voir également le point C. « Activités de contrôle », ci-dessous.

E) Mesures visant à assurer le niveau de compétence

- Compétence des administrateurs : compte tenu de leur expérience, les administrateurs disposent des compétences et qualifications nécessaires pour assumer leurs

responsabilités, notamment en matière financière, comptable, d'investissement et de politique de rémunération.

- Compétence des membres du Comité exécutif et des autres collaborateurs : un processus de recrutement adapté aux profils recherchés, une formation adéquate et une politique de rémunération et d'évaluation basée sur la réalisation d'objectifs réalisistes et mesurables, permettent d'assurer la compétence du personnel d'Immobel.
- Immobel a mis en place une procédure de rémunération conforme aux dispositions de la loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise et du Code 2020, quant à la politique de rémunération des administrateurs et des membres du Comité exécutif. Tout écart par rapport au Code 2020 est dûment expliqué, si requis.
- Jalon important : sur proposition du comité de rémunération, l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2020 a décidé de réviser et d'augmenter la rémunération des administrateurs non exécutifs à compter de l'exercice 2021.
- Actuellement, un seul plan d'attribution d'actions de performance existe pour certains membres du Comité exécutif. Ce plan d'attribution d'actions de performance a été approuvé le 28 mai 2020, au profit de certains membres du Comité exécutif pour les années 2020 à 2022.
- Les membres du Comité exécutif exerçant un rôle de Country Managing Director peuvent bénéficier d'un plan d'incitation à long terme, incitant à la surperformance de l'activité du pays concerné.

B. Analyse de risque

Immobel procède régulièrement à des exercices d'identification et d'évaluation des risques. Ils sont ainsi cartographiés et des plans d'actions formalisés sont élaborés, dans le but de faire face aux risques pour lesquels le niveau de contrôle est jugé insuffisant. Le comité d'audit et des risques suit la mise en œuvre de ces plans d'actions.

Les principaux risques auxquels la société Immobel est exposée sont détaillés dans la section I.B.C du rapport de gestion.

C. Activités de contrôle

Les activités de contrôle correspondent aux réglementations et procédures utilisées pour faire face aux principaux risques identifiés. Les principales réglementations et procédures établies au sein d'Immobel, et que nous souhaitons mentionner, sont les suivantes :

- Des études de faisabilité sont réalisées systématiquement, permettant le suivi des marges du projet. Les études de faisabilité sont ensuite analysées par un contrôleur financier, un développeur, un directeur technique, le Head of Technical du Groupe et le CFO, ainsi que l'Executive Chair.
 - Le comité d'acquisition peut, à sa discrétion, approuver toutes les décisions relatives à l'acquisition, au développement, à la syndication et à la cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci, jusqu'à un coût d'investissement total estimé à 70 MEUR par actif (qui comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des parties tierces), sans l'accord préalable du comité d'investissement ou du Conseil d'administration. Par ailleurs, le comité d'investissement peut, à sa discrétion, déléguer au Comité exécutif le pouvoir d'approuver toutes les décisions relatives à l'acquisition, au développement, à la syndication et à la cession d'actifs ou, dans le cas d'un actif développé en partenariat ou syndiqué avec une partie tierce, la quote-part de la Société dans celui-ci, jusqu'à un coût d'investissement total estimé à 200 MEUR par actif (qui comprendra le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement, tels que les coûts de construction, les coûts de financement et les honoraires dus à des parties tierces), sans l'accord préalable du Conseil d'administration.
 - Chaque année, un budget est défini pour les revenus et les coûts prévus, ainsi que les moteurs opérationnels sous-jacents pour l'année ou les années données. Le budget est validé par le Comité exécutif et est présenté au Conseil d'administration. Les écarts entre le budget et les chiffres réels, tant au niveau de la Société qu'au niveau des projets, sont suivis sur une base trimestrielle. Les écarts significatifs constatés sont soumis aux instances dirigeantes.
 - Un plan pluriannuel est en outre défini, puis validé par le Comité exécutif et présenté au Conseil d'administration une fois par an. Un examen des écarts entre le plan et la situation financière prévue des projets et d'Immobel est effectué trimestriellement, par les responsables financiers.
 - Comme mentionné ci-dessus, un ensemble d'indicateurs clés de performance opérationnelle est défini chaque année, puis suivi mensuellement et présenté régulièrement au Comité exécutif.
 - Trois fois par an, un cycle de réunions de revue d'affaires (business review meetings - BRM) est organisé dans les pays respectifs, afin d'examiner les opportunités commerciales et les autres activités opérationnelles : RH, Juridique, IT ou ESG.
- Les comptes et les obligations financières futures sont suivis et des rapports réguliers sont soumis aux instances dirigeantes.
 - Le principe des « quatre yeux » est ancré dans la gouvernance d'Immobel SA et de toutes ses filiales. Il existe un processus interne harmonisé « d'approbation des accords » dans l'ensemble des pays, qui exige que tous les engagements soient examinés et approuvés par tous les (Heads des) départements concernés, avant qu'un engagement ne soit effectivement pris.
 - Les contrôleurs vérifient en outre que toutes les demandes de paiement sont couplées à une approbation interne avant l'exécution du paiement. Les paiements sortants n'étant pas couverts par ce processus sont bloqués.

D. Supervision et suivi

Le comité d'audit et des risques est chargé de la surveillance du contrôle interne. Aucune fonction d'audit interne n'existe actuellement au sein de la Société. Une telle fonction sera créée conformément aux besoins futurs.

Afin d'évaluer régulièrement l'environnement de contrôle, le comité d'audit et des risques confie à l'auditeur certaines missions spécifiques d'examen plus approfondi du contrôle interne, consistant à tester les contrôles existants et à en identifier les éventuelles faiblesses. Le comité d'audit et des risques s'assure de la mise en œuvre des recommandations, le cas échéant.

III. Règles et procédures

A. Transactions et autres relations contractuelles entre la Société, sociétés associées comprises, et les administrateurs, les membres du Comité exécutif et les autres collaborateurs

Au cours de l'exercice 2022, aucune transaction n'a été effectuée entre Immobel (sociétés associées comprises) et un membre de son Équipe managériale, et entre Immobel et ses administrateurs, les membres du Comité exécutif et les autres collaborateurs.

B. Le 3 septembre 2017, suite à la publication d'informations non financières et d'informations relatives à la diversité

Dans le cadre des nouvelles dispositions dudit acte, Immobel précise que la politique de diversité appliquée dans l'ensemble des organes de la Société dépasse la notion de genre. L'âge et les compétences sont également pris en compte.

Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration

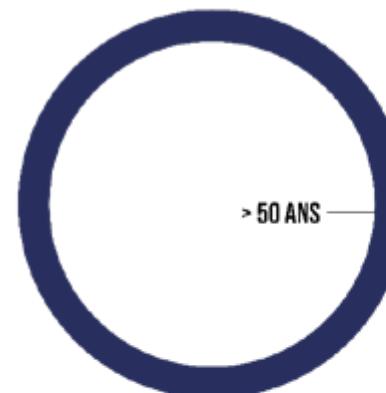
La Charte de gouvernance d'entreprise d'Immobel stipule que la composition de son Conseil d'administration garantit une prise de décision conforme à l'intérêt de la Société. À cette fin, le Conseil d'administration est attentif à la mixité et à la diversité d'un point de vue général, ainsi qu'à la complémentarité des compétences, des expériences et des connaissances. À cet égard, les dispositions de l'article 7:86 du Code belge des sociétés et des associations relatives à la mixité sont respectées.

Le Conseil d'administration est actuellement composé de sept membres. Suite à son adhésion aux principes de gouvernance d'entreprise contenus dans le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, et plus particulièrement aux dispositions 3.1 et 3.3 dudit Code, le Conseil d'administration estime que ce nombre est suffisamment bas pour permettre une prise de décision efficace et suffisamment élevé pour permettre à ses membres d'apporter leur expérience et leurs connaissances dans différents domaines, et qu'il permet une gestion fluide des changements dans sa composition. Le Conseil d'administration partage en effet le point de vue de la Commission européenne, selon lequel la diversité alimente le débat, incite à la vigilance et fait monter les enjeux au sein du conseil. La qualité des décisions en est améliorée.

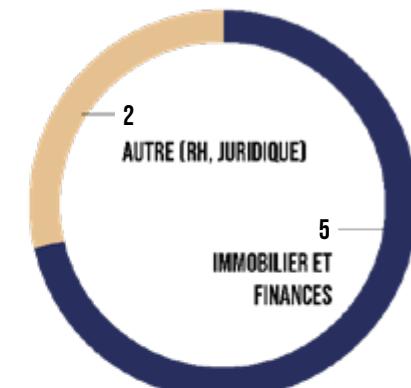
Conformément à la politique de diversité en vigueur chez Immobel durant l'année considérée, le détail de la composition du Conseil d'administration est le suivant (au 31 décembre 2022) :

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

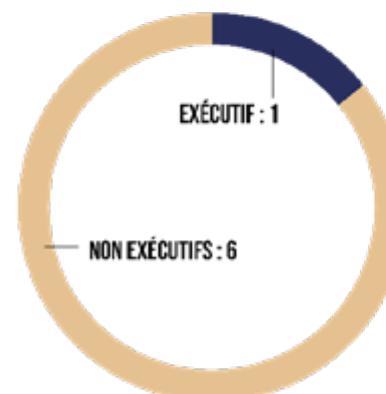
MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE :



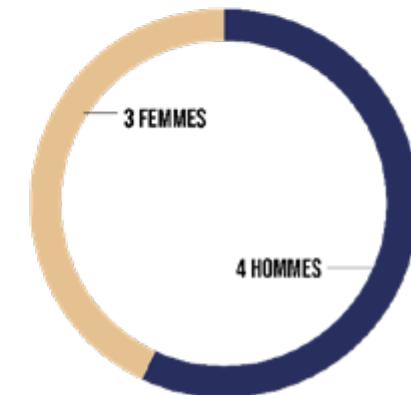
MIXITÉ DE L'EXPÉRIENCE ET DES PARCOURS (EDUCATIFS), PRINCIPALEMENT AU SEIN DE :



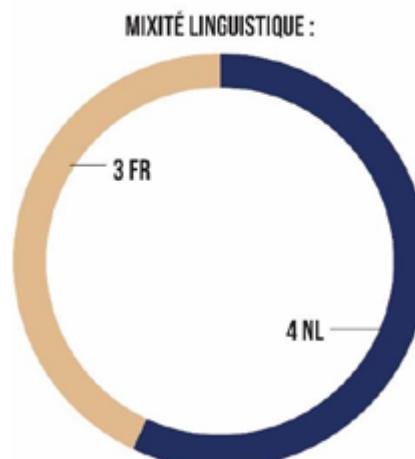
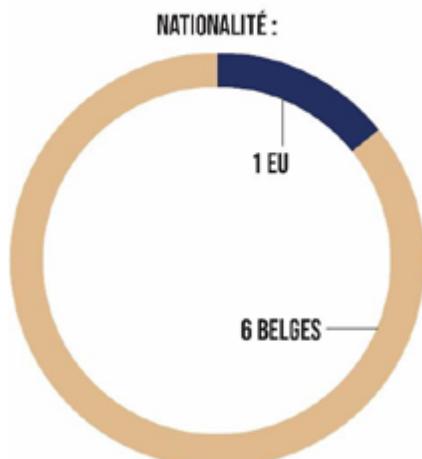
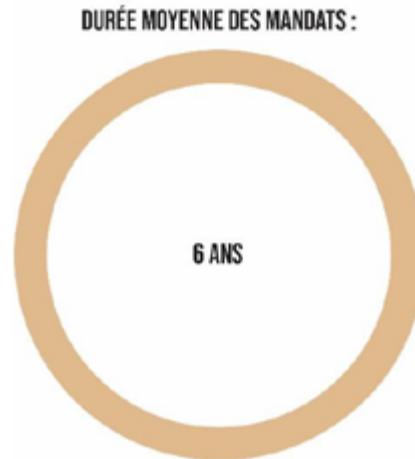
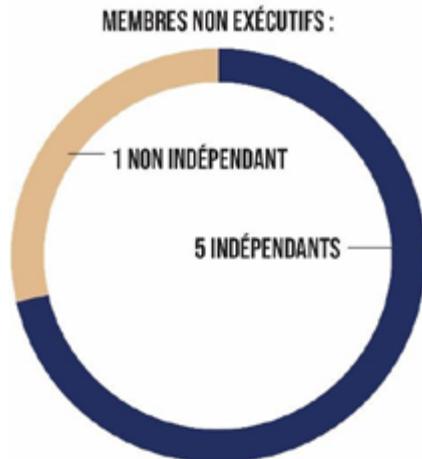
EXÉCUTIF VS NON EXÉCUTIFS :



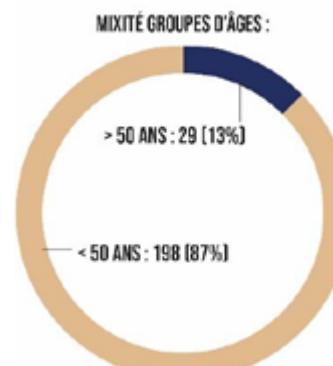
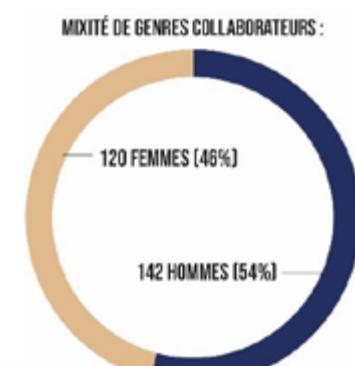
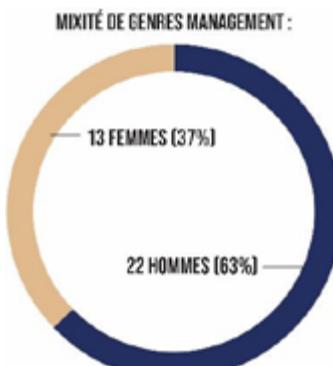
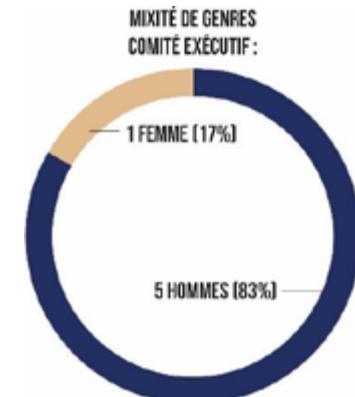
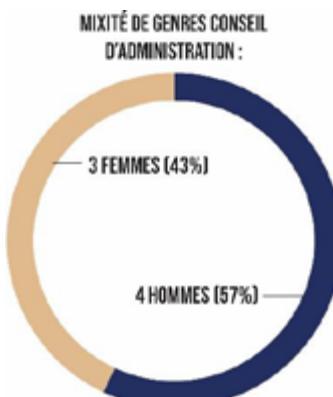
MIXITÉ DE GENRES :



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



MIXITÉ DE GENRES ET D'ÂGES



Politique de diversité appliquée à l'ensemble du personnel, membres du Comité exécutif et des Équipes managériales inclus

Pour la société Immobel, le talent et la diversité de son personnel représentent un avantage concurrentiel clé dans le secteur de l'immobilier. Les qualités et les compétences de l'ensemble des collaborateurs sont indispensables au succès d'une entreprise.

Immobel reconnaît que chacun apporte sa propre expérience et ses capacités, dans son domaine d'expertise. Cette diversité est un élément clé à la réussite de la Société, à tous les niveaux. Au sein d'Immobel, la diversité est considérée comme un intérêt commercial, conduisant à une amélioration des performances globales et garantissant la qualité élevée des produits, services et décisions commerciales.

Immobel s'efforce de créer un environnement favorable au déploiement du plein potentiel de chacun, quelles que soient ses différences. Immobel s'efforce d'employer les collaborateurs les plus compétents de leur domaine d'expertise, afin d'obtenir les meilleurs résultats possibles.

Immobel accorde de l'importance au fait que son personnel reflète la diversité de ses clients et de ses marchés. Cette diversité englobe les différences liées au genre, à la langue, à l'origine ethnique, à l'âge, à l'orientation sexuelle, à la religion, au statut socio-économique, à l'expérience et à la formation.

En matière de recrutement, de fidélisation et de gestion des talents en général, Immobel accorde les mêmes opportunités à chaque individu, quelle que soit son origine. La diversité des équipes sous tous ses aspects est source d'innovation, de croissance et de prospérité.

Engagements d'Immobel :

Immobel considère le développement de son personnel comme une priorité. La Société s'assure de la motivation et de l'implication de ses collaborateurs et veille à ce qu'ils disposent en permanence des compétences nécessaires au succès de leurs missions.

En d'autres termes, l'ambition d'Immobel en matière de ressources humaines reflète ses promesses : améliorer et développer le capital humain du Groupe, riche de sa diversité, par une politique de ressources humaines ouverte et innovante, créant ainsi des opportunités pour chacun et construisant l'avenir de ses collaborateurs et de ses clients.

Conformément à cette politique de diversité mise en œuvre par Immobel, la répartition des équipes opérationnelles d'Immobel, dans les sept pays, (au 31 décembre 2022) est présentée dans le Rapport ESG :

Dans le cadre de sa politique de diversité, Immobel promeut la diversité à tous les niveaux (équipes opérationnelles, membres des Équipes managériales, membres du Comité exécutif et administrateurs).

C. Commentaires relatifs aux mesures prises par la Société dans le cadre de la Directive concernant les opérations d'initiés et les manipulations du marché

Le Code de Dealing et de Communication vise à garantir que les administrateurs, cadres dirigeants et autres membres du personnel d'Immobel et des entités affiliées n'utilisent pas les informations qu'ils pourraient détenir sur Immobel, et qui ne sont pas accessibles aux autres investisseurs, à mauvais escient.

Ces règles ont été complétées par une note interne récapitulant les principales obligations légales en la matière, compte tenu notamment du nouveau Règlement relatif aux abus de marché, entré en vigueur le 3 juillet 2016, en vue de sensibiliser les personnes concernées à leurs obligations.

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect desdites règles, afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Le Compliance Officer tient à jour la liste des personnes qui disposent ou sont susceptibles de disposer d'informations privilégiées et qui connaissent, risquent de connaître ou ne peuvent raisonnablement pas ignorer le caractère privilégié de ces informations.

Ces règles prévoient, entre autres :

- L'interdiction, pour les personnes exerçant des responsabilités managériales, d'effectuer des transactions pour leur propre compte ou pour le compte de tiers, directement ou indirectement, portant sur les actions ou les titres de créance d'Immobel ou sur des produits dérivés ou d'autres instruments financiers qui y sont liés, pendant les périodes fermées et les périodes d'interdiction ;
- La possibilité donnée au Compliance Officer, sans qu'il n'y soit obligé, d'autoriser une personne exerçant des responsabilités managériales à négocier en période fermée ou en période d'interdiction (dans des cas particuliers) ;
- L'obligation, pour les personnes exerçant des responsabilités managériales, d'informer préalablement le Compliance Officer de la transaction, pour leur propre compte, sous leur propre responsabilité, portant sur les actions ou les titres de créance d'Immobel ou sur des produits dérivés ou d'autres instruments financiers qui y sont liés, en dehors des périodes fermées et des périodes d'interdiction ;

- L'obligation, pour les personnes exerçant des responsabilités managériales et les personnes qui leur sont étroitement liées, de notifier le Compliance Officer et l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) de toutes les transactions effectuées pour leur propre compte, portant sur des actions ou des titres de créance de tels émetteurs ou sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers liés. La notification doit être réalisée dans les trois jours ouvrables à compter de la date de la transaction. Cette obligation ne s'applique pas si le montant total des transactions effectuées au cours d'une même année civile ne dépasse pas le seuil de 5 000 EUR. Les personnes soumises à cette obligation peuvent, sans y être obligées, autoriser Immobel à notifier la FMSA en leur nom. Dans de tels cas, elles sont toujours dans l'obligation d'informer Immobel des transactions effectuées dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les deux jours ouvrables à compter de la date de la transaction ;
- L'obligation, pour les personnes exerçant des responsabilités managériales, de s'assurer que leurs gestionnaires d'investissement, les personnes qui organisent ou réalisent des transactions commerciales en leur nom ou toute autre personne qui organise ou réalise des transactions en leur nom, ne négocient pas en période fermée ou en période d'interdiction, y compris lorsque les gestionnaires d'investissement sont des intermédiaires financiers agréés agissant dans le cadre d'un mandat de gestion d'investissement entièrement discrétionnaire.

Au cours de l'exercice écoulé, la fonction de Compliance Officer au sein de la société Immobel a été exercée par Joëlle Micha¹⁵ jusqu'au 8 juin 2022 puis par Stephanie De Wilde¹⁶.

Au cours de l'année, Immobel a constaté la nécessité de renforcer la sensibilisation et les procédures concernant le Code de Dealing et de Communication auprès des administrateurs et des cadres dirigeants. À cet égard, Immobel a mis en place un nouvel

outil pour assurer la conformité avec le Règlement européen relatif aux abus de marché (MAR), au quatrième trimestre. Une mise à jour concernant la conformité est en outre prévue au cours du premier semestre 2023, afin de renforcer la sensibilisation des administrateurs, de la haute direction et des autres membres du personnel concernés au sein d'Immobel à leurs obligations.

D. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Conseil d'administration d'Immobel estime qu'à l'exception des procédures mentionnées à la Note 32 des états financiers consolidés « Principaux actifs et passifs éventuels », aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage pouvant raisonnablement avoir, ou avoir eu dans un passé récent, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'existe à l'heure actuelle.

¹⁵ Représentante permanente de la société JOMI SRL.

¹⁶ Représentante permanente de la société Lady at Work SRL.

IV. Informations relatives au capital émis

A. Structure actionnariale

Sur la base des déclarations de transparence ou des informations fournies par l'actionnaire à Immobel, les actionnaires suivants sont les plus importants :

Actionnaire	Droits de vote	% du nombre brut d'actions ¹⁷
A³ Capital SA (et une société liée) ¹⁸ dont le siège social se trouve : 1020 Bruxelles, Avenue des Trembles 2	5 898 644	59,00 %
Immobel SA (actions propres/actions autodétenues) dont le siège social se trouve : 1000 Bruxelles, Anspachlaan 1.	25 434	0,25 %

Il n'existe aucun droit de vote spécial et, dans la mesure connue par la Société, aucune convention entre actionnaires. Suite à une décision du Conseil d'administration, le droit aux dividendes lié aux actions autodétenues par Immobel est suspendu. En application du Code belge des sociétés et des associations, ces actions ne sont associées à aucun droit de vote.

B. Éléments pouvant avoir une influence en cas d'offre publique d'achat sur les titres émis par la société

Lors de l'assemblée générale du 28 mai 2020, les actionnaires ont autorisé le Conseil d'administration à :

- augmenter le capital de la Société d'un montant maximum de 97 000 000 EUR, en une ou plusieurs fois, dates et modalités à déterminer par le Conseil d'administration, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente autorisation au Moniteur belge.

La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions, conformément aux conditions fixées par la loi. Le Conseil d'administration est autorisé à vendre, en bourse ou

hors bourse, aux conditions qu'il déterminera, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, conformément à la loi.

- acquérir ou céder des actions de la Société lorsque cet achat ou cette cession sont nécessaires pour prévenir tout préjudice grave imminent, pour une durée de 3 ans à compter de ladite assemblée générale extraordinaire. Cette autorisation a été consentie pour une durée de trois (3) ans à compter de la publication de la présente autorisation aux annexes du Moniteur belge.
- acquérir ou céder des actions de la Société jusqu'à un maximum de vingt pour cent (20 %) des actions émises à un prix qui ne sera pas inférieur à dix (10) EUR ni supérieur à vingt pour cent (20 %), lors de la clôture la plus élevée des cinq derniers jours de bourse des actions de la Société sur Euronext Bruxelles, avant l'acquisition ou la cession. Cette autorisation est donnée pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2020.

Cette autorisation s'applique également à l'acquisition d'actions de la Société par une filiale directe, conformément à l'article 7:221 du Code belge des sociétés et des associations.

Le Conseil d'administration détient les pleins pouvoirs en ce qui concerne l'annulation des actions ainsi acquises par la Société, la certification de l'annulation par acte notarié, et la modification et al coordination des statuts afin de les rendre conformes aux décisions prises.

Les règles régissant la nomination et le remplacement des administrateurs, ainsi que la modification des statuts, sont celles prévues par le Code belge des sociétés et des associations et par la Charte de gouvernance d'entreprise d'Immobel.

Les conditions du changement de contrôle énoncées dans les conventions de crédit avec les établissements financiers ont été approuvées par l'assemblée générale du 28 mai 2020, conformément à l'article 7:151 du Code belge des sociétés et des associations.

¹⁷ Un nombre brut de 9 997 356 actions ont été émises.

¹⁸ Sociétés contrôlées par Marnix GALLE.

V. Autres contributeurs

A. Commissaire aux comptes

La société KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Filip De Bock, a été nommée commissaire aux comptes d'Immobel SA pour une période de 3 ans. Ce mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires de 2024.

Les honoraires d'audit facturés par KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL à Immobel SA pour l'audit des comptes annuels et consolidés se sont élevés à 114 000 EUR (hors TVA). Les honoraires pour l'audit des comptes annuels des filiales se sont élevés à 187 0000 EUR (hors TVA).

Le total des honoraires facturés par le commissaire aux comptes et son réseau en 2022, dans l'exercice du mandat au niveau du Groupe, s'est élevé à 540 000 EUR (hors TVA). Par ailleurs, 118 000 EUR ont été facturés par le commissaire aux comptes pour divers services liés à l'audit.

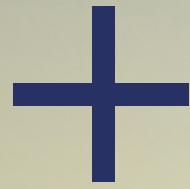
B. Agent payeur général

La banque BNP Paribas Fortis est l'agent payeur général d'Immobel, pour une durée indéterminée. La rémunération de la commission peut atteindre 0,20 % du montant net (hors TVA) du coupon et des titres à revenus présentés en compte-titres.

Convenu lors du conseil d'administration du 9 mars 2023.

PIERRE NOTHOMB SRL
représentée par Pierre Nothomb
Administrateur

A³ MANAGEMENT SRL
représentée par Marnix Galle
Executive Chair au sein du conseil



RAPPORT DE rémunération



RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Mesdames et Messieurs,

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

Introduction

Le présent rapport donne un aperçu complet des différentes composantes de la rémunération et d'autres avantages accordés ou dus au cours de l'exercice 2022 aux Administrateurs, à l'Executive Chair / CEO et aux autres Membres du Comité exécutif.

Le rapport de rémunération est établi conformément aux dispositions de l'article 3:6 §3 du Code des sociétés et associations (CSA), au Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 et à la Politique de rémunération de la Société.

Il n'y a eu aucun écart ni aucune dérogation par rapport à la Politique de Rémunération actuelle, telle qu'elle a été approuvée par l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société qui s'est tenue le 21 avril 2022.

Au cours de l'exercice 2022, les changements suivants sont intervenus parmi les Administrateurs et les Membres du Comité exécutif :

- Le 17 février 2022, Patrick Albrand, qui exerce un mandat en tant qu'Administrateur, Membre du Comité d'Audit et des Risques et Membre du Comité d'Investissement, a été remplacé par la société SKOANEZ SAS, représentée par le représentant permanent Patrick Albrand.
- Le 1er janvier 2022, Duncan Owen est devenu Managing Director d'Immobel Capital Partners et Membre du Comité exécutif.

- Le 8 septembre 2022, Stephanie De Wilde¹ (Head of Legal d'Immobel Belgium) a été promue Chief Legal Officer et désignée en tant que Membre du Comité exécutif.
- Le 2 décembre 2022, Fabien Acerbis (Managing Director d'Immobel France et Membre du Comité exécutif) a mis fin à son contrat avec la Société.

Enfin, le Conseil d'administration a lancé une analyse comparative des rémunérations pour tous les Membres du Comité exécutif, ce qui aura un impact sur les rémunérations en 2023.

A. Administrateurs non exécutifs

Les montants individuels des rémunérations accordées ou dues à l'ensemble des Administrateurs pour 2022 figurent dans le tableau ci-dessous. Tous les montants indiqués sont, le cas échéant, des montants bruts, c'est-à-dire avant déduction de l'impôt.

Il est rappelé que le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Rémunération, a décidé le 10 décembre 2020 d'inviter tous les Administrateurs à acquérir des actions Immobel pour un montant minimum de 20 000 euros avant l'Assemblée Générale qui doit se tenir en avril 2022, ce qui correspond à la rémunération annuelle fixe pour l'année 2022, et à conserver les actions pendant au moins 3 ans après leur acquisition et jusqu'à un an après la fin de leur mandat.

En application de la disposition 7.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, les Administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, c'est-à-dire directement liées aux résultats de la Société.

¹ Dans le cadre de l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Stephanie De Wilde agit en tant que représentante permanente de la société Lady at Work bv.

Nom de l'Administrateur, Position	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable en EUR		Items extraordinaires ²	Coût de la pension	Rémunération totale en EUR ³	Proportion rémunération fixe et variable
	Rémuneration de base	Jetons de présence	Avantages additionnels	Variable sur un an	Variable sur plusieurs années				
Patrick ALBRAND ³	2 575	2 100	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4 675	100 %
SKOANEZ SAS représentée par Patrick ALBRAND ⁴	17 425	26 250	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	43 675	100 %
ADL Comm.V représentée par Astrid DE LATHAUWER	20 000	18 300	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	38 300	100 %
Pierre Nothomb SRL, représentée par Pierre NOTHOMB	20 000	30 150	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	50 150	100 %
M.J.S. Consulting BV représentée par Michèle SIOEN	20 000	19 950	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	39 950	100 %
LSIM SA représentée par Wolfgang de LIMBURG STIRUM	20 000	19 950	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	39 950	100 %
A.V.O.- Management SRL représentée par Annick VAN OVERSTRAETEN	20 000	18 900	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	38 900	100 %
Total Administrateurs	120 000	135 600						255 600	

² Tels que le coût ou la valeur d'assurances ou d'autres avantages en nature, avec une explication détaillée des principales composantes.

³ Cela comprend les avantages qui ont été proposés / attribués / dus (mais non matérialisés) au cours de l'exercice sous revue.

³ Jusqu'au 17 février 2022.

⁴ À compter du 17 février 2022.

B. Executive Chair / CEO et Membres du Comité exécutif

En 2022, la Société a appliqué les principes de la Politique de Rémunération pour les Membres du Comité exécutif, comme décrit à l'Annexe 2 de la Charte de gouvernance d'entreprise. Le Conseil d'administration approuve les propositions de nomination du Comité exécutif, sur proposition du Comité de Nomination, et décide de leur rémunération, sur la base des recommandations du Comité de Rémunération.

Comme déjà mentionné ci-dessus, Duncan Owen a rejoint Immobel en tant que Managing Director d'Immobel Capital Partners et est devenu Membre du Comité exécutif le 1er janvier 2022. Stephanie De Wilde⁴ a été désignée Chief Legal Officer et est devenue Membre du Comité exécutif le 8 septembre 2022. Jusqu'à cette date, elle était rémunérée en qualité de Head of Legal d'Immobel Belgique. Depuis sa nomination, elle est rémunérée conformément à la Politique de Rémunération et cette rémunération est incluse dans le rapport de rémunération.

Fabien Acerbis (Managing Director d'Immobel France) a mis fin à sa mission pour la Société le 2 décembre 2022.

Aucun autre changement n'est intervenu dans la composition du Comité exécutif.

Conformément à la Politique de Rémunération applicable en 2022, la rémunération de l'Executive Chair et des Membres du Comité exécutif comprend trois éléments : 1° une rémunération fixe, 2° un plan d'intéressement à court terme (STI) et 3° un plan d'intéressement à long terme (LTI), sauf accord contractuel contraire.

La rémunération 2022 payée à l'Executive Chair / CEO se présente comme suit :

- une rémunération annuelle pour la fonction de Président du Conseil d'administration d'un montant de 400 000 euros, en 4 versements trimestriels ;
- une rémunération de base annuelle d'un montant de 800 000 euros (hors TVA), en 12 mensualités ;
- un intéressement variable à court terme. Si 100 % des objectifs (quantitatifs et qualitatifs) sont atteints, 100 % de la rémunération fixe peuvent être obtenus sous forme de rémunération variable. Les critères quantitatifs (ROE avec objectif = 15 %) peuvent être dépassés. Dans ce cas, la rémunération variable augmentera proportionnellement. En

dessous du seuil de 10 % de ROE, le montant quantitatif obtenu sur le STI sera mis à zéro. En 2022, la rémunération variable à court terme accordée à l'Executive Chair/CEO s'élève à 120 667 euros ;

- un « Plan d'actions de performance » LTI, jusqu'à 50 % de la rémunération de base, comme décrit ci-dessous.

La rémunération fixe des autres Membres du Comité exécutif au 31 décembre 2022, ainsi que les critères quantitatifs et qualitatifs de leur intéressement à court terme (STI) et les critères et objectifs de l'intéressement à long terme (LTI) pour certains des Membres sont décidés par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de Rémunération et sur proposition de l'Executive Chair / CEO.

Sur cette base, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 9 mars 2023 et sur recommandation du Comité de Rémunération, a décidé d'octroyer au CEO et aux autres Membres du Comité exécutif la rémunération variable pour 2022 telle que présentée dans le tableau ci-dessous.

⁴ Dans le cadre de l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Stephanie De Wilde agit en tant que représentante permanente de la société Lady at Work bv.

Nom du Membre du Comité exécutif, position	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable en EUR		Items extraordinaires	Coût de la pension	Rémunération totale en EUR ⁵	Proportion rémunération fixe et variable
	Rémunération de base	Jetons de présence	Avantages additionnels	Variable sur un an ⁶	Variable sur plusieurs années ⁷				
A ³ Management, représentée par Marnix Galle	1 200 000	N/A	N/A	120 667	0		N/A	1 320 667	994 %
Executive Chair du Conseil d'administration									
Total de tous les autres Membres du Comité exécutif ⁸	2 529 442	N/A	N/A	1 364 345	1 500 497		N/A	5 394 284	88 %
Total	3 729 442			1 485 012	1 500 497			6 714 951	

⁵ Cela comprend la rémunération et les avantages qui ont été proposés / attribués / dus au cours de l'exercice sous revue.

⁶ Le poste « Variable sur un an » comprend l'intéressement à court terme (STI) et l'intéressement à long terme (LTI) qui sont proposés, attribués ou dus au cours de l'exercice sous revue.

⁷ Le poste « variable sur plusieurs années » inclut (i) l'intéressement à long terme (LTI) qui est proposé, attribué ou dû au cours de l'exercice sous revue et lié à la performance des années antérieures et (ii) les actions de performance (PSP) qui

sont définitivement acquises à la fin de la période de performance, comme indiqué dans le tableau relatif aux « attributions d'actions ». Le montant de la rémunération basée sur des actions est égal à la somme des montants figurant dans le tableau « rémunération basée sur des actions » ci-dessous.

⁸ Pour les nouveaux Membres et les Membres qui ont quitté la Société, la rémunération au cours de leur mandat effectif de Membre du Comité Exécutif est prise en compte.

II. Rémunération basée sur des actions

Lors de sa réunion du 10 mars 2022, le Conseil d'administration a proposé, sur recommandation du Comité de Rémunération, un total de 5 878 actions de performance au CEO et aux autres Membres du Comité exécutif dans le cadre de la rémunération variable.

A. Aux Administrateurs (Exécutifs) en 2022

Nom de l'Administrateur, position	Principales conditions du Plan d'actions de performance	Informations relatives à l'exercice sous revue					
		Bilan d'ouverture	Au cours de l'année	Bilan de clôture	Actions proposées	Actions soumises à une condition de performance	Actions proposées/attribuées et acquises définitivement à la fin de l'exercice
A³ MANAGEMENT bv Executive Chair / CEO	Identification du plan	Période de performance	Date de proposition/d'attribution	Date d'acquisition	Fin de la période de rétention	Actions proposées/attribuées au début de la période	Actions acquises définitivement
	01/01/2020 - 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	n/a	2 424	-	-
	01/01/2021 - 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	n/a	2 352	-	2 352
PSP 2020 – 2022	01/01/2022 - 31/12/2024	10/03/2022	17/04/2025	n/a	5 405	-	5 405
				10 181	-	-	7 758
					0	-	n/a

pour 2022. Lors de sa réunion du 9 mars 2023, sur recommandation du Comité de Rémunération, un total de 4 010 actions de performance aux autres Membres du Comité exécutif dans le cadre de la rémunération variable pour 2022.

Les tableaux ci-après détaillent les actions de performance proposées et définitivement acquises pour l'Executive Chair / CEO et les autres Membres du Comité exécutif depuis 2020.

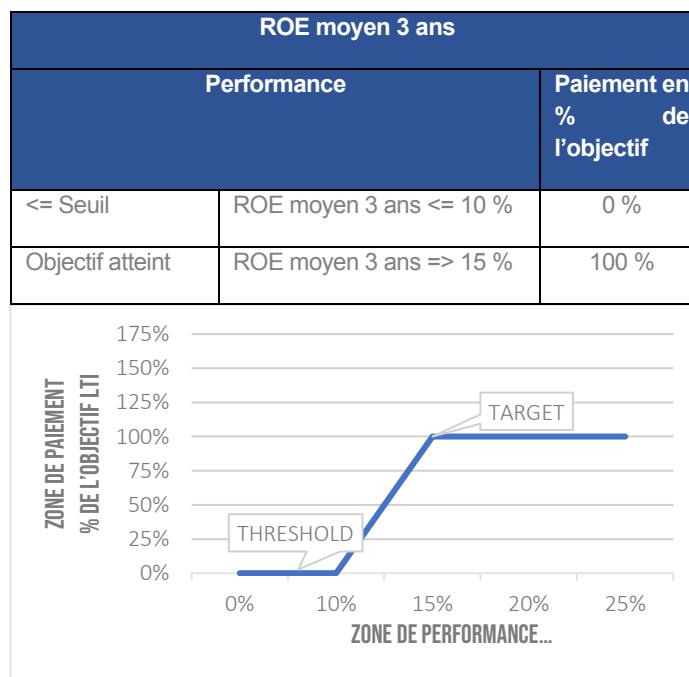
B. Aux autres Membres⁹ du Comité exécutif exécutant des missions en 2022

Nom du Membre du Comité exécutif, position		Principales conditions du Plan d'actions de performance					Informations relatives à l'exercice sous revue				
		Identification du plan	Période de performance	Date de proposition/d'attribution	Date d'acquisition	Fin de la période de rétention	Bilan d'ouverture	Au cours de l'année	Bilan de clôture		
KB FINANCIAL SERVICES BV Executive (CFO)	PSP 2020 – 2022	01/01/2020-31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	n/a	489	-	-	-	0	n/a
		01/01/2021-31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	n/a	514	-	-	514	-	n/a
		01/01/2022-31/12/2024	10/03/2022	17/04/2025	n/a	473	-	-	473	-	n/a
Adel Yahia Consult BV Executive (MD Belgium)	LTI 2019					728	-	-	-	-	728
	LTI 2021					925					925
	LTI 2022					925					925
Olivier Bastin Executive (MD Luxembourg)	LTI 2021					2 005					2 005
						2.005					2 005
						80					80
						80					80
						8.224	-	-	987	0	6 748

⁹ Toujours en fonction à la fin de la période sous revue.

Plan d'actions de performance 2020-2022

Le Plan d'actions de performance (PSP) 2020 – 2022 a été approuvé par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 28 mai 2020. En application de ce « **Plan d'actions de performance 2020 – 2022** », des Actions de performance peuvent être proposées chaque année à certains Membres du Comité exécutif, moyennant certaines conditions. Ces « Actions de performance » seront définitivement acquises après une période de trois années civiles complètes, sous réserve de la réalisation d'objectifs de performance prédéfinis basés sur le rendement moyen des fonds propres (ROE) sur trois ans ainsi que sur le rendement moyen des capitaux employés (ROCE) sur trois ans.



Pour 2022, le seuil inférieur du ROE moyen sur 3 ans est défini par le Conseil d'administration à 10 %, tandis que le seuil supérieur est fixé à 15 %.

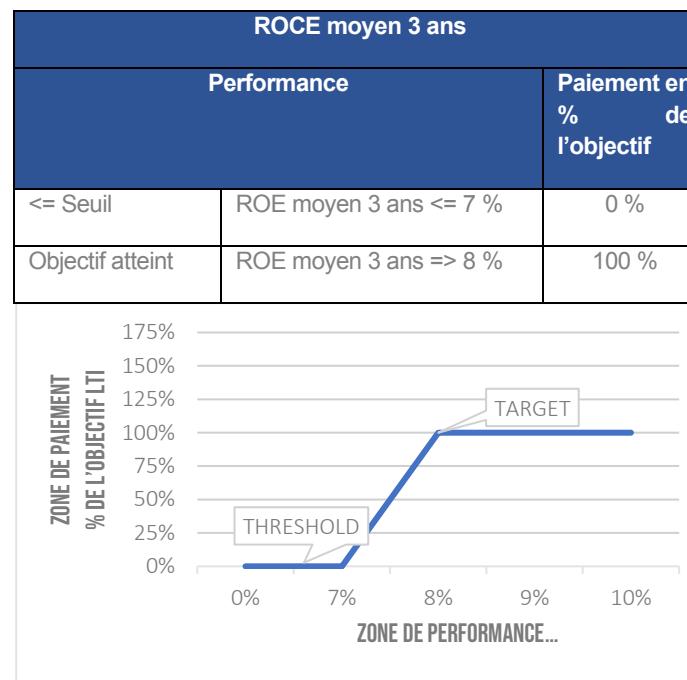
Pour le ROCE moyen sur 3 ans, le seuil inférieur est défini par le Conseil d'administration à 7 % tandis que le seuil supérieur est fixé à 8 %.

Il y aura une attribution d'Actions de performance au cours de chacun des exercices 2020 à 2022 et le nombre total d'Actions de performance, ainsi que le nombre total d'Actions de performance à proposer, seront déterminés chaque année par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de Rémunération.

Dans le cadre de ce Plan, pour l'attribution 2022, 5 878 actions au total ont été proposées, sous réserve de la réalisation des objectifs de performance à 100 %, et sont réparties comme suit :

Executive Chair : 5 405 Actions de performance.

Chief Financial Officer : 473 Actions de performance.



Les principales dispositions de ce Plan d'actions de performance sont exposées ci-après :

Les Actions de performance proposées par les plans susmentionnés sont offertes gratuitement aux bénéficiaires et incluent les mêmes droits que les actions existantes. Le Conseil d'administration fixe les objectifs chaque année, conformément à la stratégie et à la Politique de Rémunération de la Société.

Le degré exact d'acquisition définitive des Actions de performance pour les deux plans dépendra du niveau de performance des objectifs atteints :

- aucune acquisition définitive lorsque la performance est inférieure ou égale au seuil minimum défini ;

- la réalisation totale des objectifs conduira à une acquisition nominale de 100 % des Actions de performance attribuées ;
- l'acquisition définitive maximale est limitée à 100 % des Actions de performance attribuées lorsque la performance est égale ou supérieure à la limite supérieure convenue —

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

Plan LTI

Comme mentionné ci-dessus, les Membres du Comité exécutif qui exercent une fonction de Managing Director d'un pays peuvent bénéficier d'un plan d'intéressement à long terme (LTI) basé sur la surperformance des activités du pays concerné. Ce LTI est attribué pour 5 % sous forme d'actions. Ces actions seront définitivement acquises au cours de la quatrième et de la cinquième année suivant leur attribution.

III. L'utilisation du droit de restitution

Il n'existe pas de droit spécifique de restitution de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées, sauf dans le Plan d'actions de performance susmentionné qui contient une clause de récupération (« clawback »). Le Conseil d'administration a décidé que les rémunérations variables (« Intéressement à court terme ») seront payées aux Membres du Comité exécutif/ Administrateurs Exécutifs après le Conseil d'administration du 9 mars 2023 qui établit les comptes annuels au 31 décembre 2022, sous réserve d'une approbation finale par l'Assemblée Générale du 20 avril 2023.

IV. Informations sur la conformité de la rémunération par rapport à la Politique de Rémunération et sur la façon dont les critères de performance ont été appliqués

A. Conformité avec la Politique de Rémunération

En application de la disposition 7.8 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, la partie variable de la rémunération des Membres du Comité exécutif est structurée de façon à être liée à leurs performances individuelles et aux performances globales de l'entreprise, afin de faire correspondre les intérêts des Membres du Comité exécutif avec les objectifs de création de valeur durable d'Immobel. Par conséquent, la rémunération des Membres du Comité exécutif (y compris l'Executive Chair, comme spécifié ci-dessus) est divisée en une partie fixe, une partie variable STI (intéressement à court terme) et, pour certains d'entre eux, une partie variable LTI (intéressement à long terme).

La partie variable STI comprend :

- une rémunération variable quantitative exclusivement basée sur le niveau de rendement des fonds propres ;
- une rémunération variable qualitative mesurable, déterminée en fonction :
 - des critères généraux applicables à tous les Membres du Comité exécutif. Ces critères généraux sont les suivants :
 - Faire preuve de leadership
 - Respecter la gouvernance d'Immobel et les processus et procédures convenus
 - Faire preuve de leadership dans la façon de travailler avec toutes les équipes d'Immobel
 - des responsabilités, des missions et des objectifs à atteindre, sur une base individuelle, par chacun des Membres du Comité exécutif, au cours de l'exercice sous revue ;

- o des critères ESG applicables à tous les Membres du Comité exécutif.

Comme décidé par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Rémunération, les Membres du Comité exécutif exerçant une fonction au niveau du Groupe bénéficient d'une pondération, par rapport à la rémunération variable totale, de 80 % pour les critères quantitatifs et de 20 % pour les critères qualitatifs. Les Managing Directors bénéficient d'une pondération 50 % - 50 %.

En ce qui concerne la partie variable de l'intérressement à long terme (LTI), il convient de faire une distinction entre, d'une part, les Plans d'actions de performance d'Immobel (2020 - 2022) et, d'autre part, un plan spécifique d'intérressement à long terme pour certains autres Membres.

Le Plan d'actions de performance accorde à certains Membres du Comité exécutif un intérressement si les objectifs de ROE et de ROCE sont atteints (Plan 2020 - 2022).

Le deuxième plan LTI, qui récompense plus spécifiquement la surperformance des Managing Directors au niveau national, repose sur la surperformance du ROE au niveau national et est calculé en fonction du bénéfice net excédentaire (au-dessus du niveau de ROE de 15 %). Dans ce Plan LTI, une partie du montant est acquise et payée en espèces (95 % sur trois ans) tandis que les 5 % restants sont attribués en actions et définitivement acquis au cours de la quatrième et de la cinquième année suivant l'attribution.

Les Membres du Comité exécutif exerçant une fonction au niveau du Groupe ont reçu des actions dans le cadre du Plan PSP 2020 - 2022, selon un certain pourcentage en fonction de leur rémunération (50 % pour l'Executive Chair/CEO et 10 % pour les autres Membres exerçant une fonction au niveau du Groupe). Le Conseil d'administration a décidé que les rémunérations variables « Intérressement à court terme » seront payées aux Membres du Comité exécutif après le Conseil d'administration de mars 2023 établissant les comptes annuels au 31 décembre 2022, sous réserve de l'approbation finale par l'Assemblée Générale du 20 avril 2023.

Sur la base de la performance globale de la Société en 2022 et de la réalisation des objectifs individuels des Membres du Comité exécutif entre le 1er janvier et le 31 décembre 2022, la partie

variable de la rémunération globale (qualitative et quantitative) versée pour 2022 représente 113,26 % de la rémunération de base des Membres du Comité exécutif (à l'exclusion de celle de l'Executive Chair / CEO, spécifiée ci-après). La partie variable comprend d'une part le montant STI convenu contractuellement, le montant LTI pour certains membres et les montants dus dans le cadre des Plans d'actions de performance (les actions acquises définitivement).

Le délai de préavis ou l'indemnité de départ due par Immobel en cas de résiliation des contrats des Membres du Comité exécutif / Administrateurs Exécutifs, qui exercent leur fonction chez Immobel sous un statut d'indépendant, est de 3 mois. Des exceptions ne peuvent être accordées qu'après validation par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Rémunération.

Pour ceux exerçant leur fonction sous le statut d'employé, les modalités et délais de préavis légaux s'appliquent.

À titre d'information, les délais de préavis prévus pour les Membres du Comité exécutif sont :

- Marnix Galle : 12 mois
- Karel Breda : 6 mois
- Stephanie De Wilde : 3 mois
- Adel Yahia : 3 mois
- Fabien Acerbis : 3 mois
- Olivier Bastin : selon les lois en vigueur au Luxembourg.

Aucune indemnité de départ n'a été versée à un Membre du Comité exécutif en 2022.

B. Application des critères de performance

Pour 2022, les performances du CEO et des autres Membres du Comité exécutif ont été évaluées sur la base des critères suivants.

Nom de l'Administrateur, position	Description des critères de performance et du type de rémunération applicable	Pondération relative des critères de performance	Informations sur les objectifs de performance		Performance mesurée (a) et résultat effectif de l'attribution (b)
			Performance cible/seuil minimum (a) et attribution correspondante (b)	Performance cible/seuil maximum (a) et attribution correspondante (b)	
A³ MANAGEMENT bv, Executive Chair / CEO	Rendement des fonds propres – performance quantitative	80 %	(a) ROE de 10 % (b) 0 EUR	(a) non limité (b) non limité	(a) ROE de 1,9 % (b) 0 EUR
	Performance qualitative (critères généraux, critères spécifiques et critères ESG)		(a) / (b) /	(a) 100 % (b) 160 000 EUR	(a) 75,42 % (b) 120 667
Autres Membres du Comité exécutif	Critères quantitatifs	Dépend de la fonction exercée au sein du Comité exécutif.	(a) ROE de 10 % ou 15% (b) 0 EUR	(a) non limité (b) non limité	(a) scores individuels par Membre (b) 3 690 014 EUR
	critères qualitatifs (critères généraux, spécifiques et ESG)	Dépend de la fonction exercée au sein du Comité exécutif	(a) / (b) /	(a) / (b) 217 533 EUR	(a) scores individuels par Membre (b) 195 841 EUR

V. Dérogations et écarts

Sur la base de la performance globale de la Société en 2022 et de la réalisation des objectifs individuels des Membres du Comité exécutif entre le 1er janvier et le 31 décembre 2022, la partie variable de la rémunération globale (qualitative et quantitative) versée pour 2022 représente 113,26 % de la rémunération de base des Membres du Comité exécutif (à l'exclusion de celle de l'Executive Chair / CEO).

La rémunération variable de certains autres Membres du Comité exécutif représente plus de 25 % de leur rémunération respective en 2022. Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du

17 novembre 2016, il a été expressément prévu à l'article 14 (ancien article 16) des statuts que la Société peut toutefois déroger aux dispositions des articles 7:91 paragraphes 1 et 2 et 7:121 dernier alinéa du Code des sociétés et associations, pour chaque personne qui entre dans le champ d'application de ces dispositions.

En 2022, il n'y a eu aucun écart par rapport à la Politique de Rémunération ou à sa mise en œuvre.

Informations comparatives sur l'évolution des rémunérations et de la performance de la Société au cours des 5 derniers exercices rapportés

Évolution annuelle	2018	2019	2020	2021	2022	Informations relatives à l'exercice sous revue
Rémunération CEO /						
Executive Chair du Conseil d'administration						
A³ MANAGEMENT bv ¹⁰	-	886 260	1 043 760	2 032 801	1 320 667	La rémunération moins élevée est liée à la forte pondération du ROE dans la rémunération variable.
Executive Chair						
<i>Évolution d'une année à l'autre</i>	-	-	+18 %	+95 %	-35 %	
Rémunération des autres Membres du Comité exécutif						
Autres Membres du Comité exécutif	-	-	2 181 293	4 288 273	5 394 284	La rémunération plus élevée est liée aux nouveaux membres qui ont rejoint le Comité exécutif et à l'augmentation de la rémunération variable.
<i>Évolution d'une année à l'autre</i>	-	-	-	+97 %	+26 %	
Rémunération des Administrateurs non exécutifs						
ADL CommV ¹¹	27 050	34 175	25 475	35 525	38 300	Jetons de présence plus élevés en raison du nombre plus important de réunions
Non-executive						
<i>Évolution d'une année à l'autre</i>	-18 %	+26 %	-25 %	+39 %	+8 %	
PIERRE NOTHOMB sr ¹²	-	43 175	35 875	47 625	50 150	Jetons de présence plus élevés en raison du nombre plus important de réunions
Non-executive						
<i>Évolution d'une année à l'autre</i>	-	-	-17 %	+33 %	+5 %	

¹⁰ Représentée par son représentant permanent Marnix GALLE.

¹¹ Représentée par sa représentante permanente Astrid DE LATHAUWER.

¹² Représentée par son représentant permanent Pierre NOTHOMB.

A.V.O.- MANAGEMENT bv ¹³	30 800	35 525	26 600	36 800	38 900	Jetons de présence plus élevés en raison du nombre plus important de réunions
Non-executive						
<i>Évolution d'une année à l'autre</i>	-5 %	+15 %	-25 %	+38 %	+6 %	
M.J.S. CONSULTING bv ¹⁴	-	29 750	28 700	39 950	39 950	Jetons de présence plus élevés en raison du nombre plus important de réunions et de réunions par téléphone/Teams
Non-executive						
<i>Évolution d'une année à l'autre</i>	-	-	-4 %	+39 %	0 %	
LSIM sa ¹⁵	-	23 450	20 300	41 000	39 950	Jetons de présence plus élevés en raison du nombre plus important de réunions et de réunions par téléphone/Teams
Non-executive						
<i>Évolution d'une année à l'autre</i>	-	-	-13 %	+102 %	-3 %	
Patrick ALBRAND	-	-	-	7 967	4 675	Patrick Albrand a été remplacé par la société SKOANES SAS au 17 février 2022.
Non-executive						
<i>Évolution d'une année à l'autre</i>	-	-	-	-	-41 %	
SKOANEZ SAS ¹⁶	-	-	-	-	43 675	Patrick Albrand a été remplacé par la société SKOANES SAS au 17 février 2022.
Non-executive						
<i>Évolution d'une année à l'autre</i>	-	-	-	-	n/a	
Rémunération totale accordée aux	270 752	289 775	167 750	250 300	255 600	
Administrateurs non exécutifs						
<i>Évolution d'une année à l'autre</i>	-10 %	+7 %	-42 %	+49 %	+2%	

¹³ Représentée par sa représentante permanente Annick van OVERSTRAETEN.

¹⁴ Représentée par sa représentante permanente Michèle SIOEN.

¹⁵ Représentée par son représentant permanent Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

¹⁶ Représentée par son représentant permanent Patrick ALBRAND.

Évolution annuelle	2018	2019	2020	2021	2022	Informations relatives à l'exercice sous revue
Performance de la Société						
EBITDA	75,1 MEUR	124,6 MEUR	52,8 MEUR	103,8 MEUR	68,6 MEUR	
Évolution d'une année à l'autre	291 %	+66 %	-58 %	+97 %	+34%	
Bénéfice net	56,8	102,4 MEUR	33,3 MEUR	92,2 MEUR	10,7 MEUR	
Évolution d'une année à l'autre	+514 %	+80 %	-68 %	+177 %	-88%	
Rémunération moyenne des employés						
Rémunération moyenne par employé (coût total)	NA	NA	NA	125 498	152.220	
Évolution d'une année à l'autre	-	-	-	-	+21%	

VI. Ratio entre la rémunération la plus basse et la rémunération la plus élevée

Le ratio entre la rémunération la plus élevée (à savoir celle de l'Executive Chair) et la rémunération la plus basse parmi les employés, en équivalent temps plein, au sein du Groupe Immobel s'élève à 2,65 % en 2022. Cette information s'applique à toutes les entités du Groupe, sur tous les sites (Belgique, Luxembourg, France, Allemagne, Pologne, Espagne et Royaume-Uni).

VII. Informations sur le vote des actionnaires

Immobel est tenue d'expliquer dans le rapport comment le vote consultatif sur le précédent rapport de rémunération adopté par la dernière Assemblée Générale a été pris en compte :

Dans un souci d'exhaustivité, il est spécialement rappelé aux Actionnaires que l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (représentant 64,83 % du capital social) a approuvé, le 21 avril 2022

- le dernier Rapport de Rémunération par 5 906 776 voix « pour », 574 698 voix « contre » et 114 abstentions, et
- la Politique de Rémunération par 5 914 437 voix « pour », 567 037 voix « contre » et 114 abstentions.

Nous vous demandons dès lors d'approuver les dispositions du présent Rapport de Rémunération pour l'exercice 2022.

Approuvé lors de la réunion du Conseil d'administration du 9 mars 2023.

ADL CommV

(représentée par Astrid De Lathauwer)

Présidente du Comité de Rémunération

A³ MANAGEMENT BV

(représenté par Marnix Galle)

Executive Chair du Conseil d'administration



RAPPORT de gestion



RAPPORT DE GESTION

Mesdames et messieurs,

Nous avons le plaisir de présenter notre rapport d'activité 2022.

Immobel a clôturé ses résultats annuels au 31 décembre 2022

Malgré un contexte géopolitique et macroéconomique difficile, Immobel a enregistré de solides résultats financiers pour 2022. Le bénéfice net sous-jacent a atteint 54,5 millions d'euros. Le rendement sous-jacent sur capitaux propres (ROE) s'est établi à 9,5%. L'EBITDA s'élève à 68,6 millions d'euros.

En 2022, comme la plupart des sociétés immobilières, Immobel a subi les conséquences du contexte géopolitique et macroéconomique, lequel a entraîné une augmentation rapide des taux d'intérêt et des coûts de construction, et ont compliqué l'approvisionnement en matériaux de construction indispensables — impactant le rythme des activités de construction. Face à ces défis, l'entreprise a réorienté sa stratégie de la croissance vers l'excellence opérationnelle, en réduisant notamment ses frais généraux de 30% à partir de 2024. Cette stratégie, associée au bilan sain d'Immobel— avec une position de trésorerie de 276 millions d'euros —, a permis à l'entreprise de braver les conditions actuelles du marché et de poser des bases solides pour l'avenir.

EN BREF

- Le bénéfice net sous-jacent a atteint 54,5 millions d'euros, en recul par rapport aux 92,2 millions d'euros de 2021 – une année record pour l'entreprise. Le rendement sous-jacent sur capitaux propres (ROE) s'est établi à 9,5%. L'EBITDA s'élève à 68,6 millions d'euros, contre 103,8 millions en 2021.
- Les produits d'exploitation (comprenant les coentreprises et entreprises associées)¹ ont atteint 410 millions EUR. Les ventes de projets résidentiels ont contribué à de beaux résultats en Belgique et en Pologne. La situation a été plus difficile sur les autres marchés. En 2022, la demande résidentielle a ralenti en raison de la hausse des taux d'intérêt et de la situation macroéconomique défavorable sur tous les marchés. Les ventes d'actifs de bureaux de premier ordre, parmi lesquels le site Cours Saint-Michel à Etterbeek (Bruxelles, Belgique), ont également contribué de manière significative à la performance financière. La société a également bénéficié d'une activité soutenue dans la location d'immeubles de bureaux.
- Dans le cadre de son objectif d'efficacité opérationnelle, Immobel réduira ses frais généraux annuels de 15 millions d'euros à partir de 2024, principalement en limitant son exposition au développement de petits projets résidentiels en France ainsi qu'en déplaçant son activité de gestion des investissements immobiliers de Londres vers Bruxelles. Cette réduction a également consisté à limiter les acquisitions au cours du second semestre de 2022.
- Une dépréciation du goodwill de 43,8 millions d'euros a été enregistrée en 2022, reflétant la réorientation stratégique du développement de petits projets résidentiels situés en périphérie de Paris vers des projets à usage mixte situés dans le centre de la capitale. Dépréciation comprise, le bénéfice net (part du Groupe) a atteint 10,7 millions d'euros.
- La gestion des investissements immobiliers fait toujours partie de la stratégie d'Immobel. Cependant, compte tenu des difficultés liées au contexte économique actuel, la société a décidé de fermer sa plateforme dédiée à Londres (Immobel Capital Partners) au début de l'année 2023 afin de poursuivre cette activité depuis Bruxelles.
- En Allemagne, le projet Eden Tower (Francfort) – actuellement en cours de finalisation – a entraîné des coûts de construction bien plus élevés que prévus, ce qui a eu un impact négatif sur le bénéfice net.
- Les permis définitifs ont été obtenus pour des projets d'une valeur brute de développement de 412 millions d'euros. La valeur brute totale de développement d'Immobel est restée stable par rapport à 2021, à 5,7 milliards d'euros.
- Grâce à une gestion responsable de son bilan et à une position de trésorerie de 276 millions d'euros, Immobel dispose d'une solide assise financière pour faire face à un marché difficile et poursuivre le développement de son portefeuille existant.

¹ Représarent les produits d'exploitation en vue interne (c'est-à-dire les chiffres en vue externe avant l'application de la norme IFRS 11). Le résultat d'exploitation en vue externe (c'est-à-dire les chiffres officiels de la société publiés selon les normes IFRS) a atteint 244 millions EUR.

- En juin 2022, Immobel a émis des obligations vertes pour un total de 125 millions d'euros, dont le succès souligne la confiance dans l'entreprise ainsi que sa capacité à tenir ses engagements.
- Un dividende brut de 3,05 euros par action sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 20 avril 2023.

I. Business development (art. 3:6 §1, 1° et art. 3:32, 1° du code des sociétés et des associations, ci-après "csa") Activités d'Immobel

A) Résultats financiers

Une performance financière tirée par les actifs de bureaux de premier ordre

En 2022, la valeur totale de vente de nos actifs vendus a atteint 473 millions d'euros. Ce chiffre peut être réparti en 318 millions d'euros pour les propriétés résidentielles et 155 millions d'euros pour les bureaux. La société a également bénéficié d'une activité soutenue dans la location d'immeubles de bureaux.

- En Belgique, les ventes d'actifs résidentiels sont restées soutenues, notamment en ce qui concerne les projets O'Sea, Slachthuis, îlot Saint-Roch et Laly. Les actifs de bureaux de premier ordre ont également contribué de manière significative aux ventes. Parmi ceux-ci figurent notamment : le site Cours Saint-Michel à Etterbeek (Bruxelles) ; Commerce 46, un bâtiment certifié BREEAM « Outstanding » et neutre en carbone dans le quartier européen de Bruxelles ; et The Woods, un réaménagement moderne de 10 000 m² situé à Hoeilaart, dans le Brabant flamand.
- Dans le cadre de sa focalisation sur l'efficacité opérationnelle, Immobel limite en France son exposition aux petits projets résidentiels situés en périphérie de Paris pour se concentrer sur les projets mixtes (à forte marge) situés dans le centre de Paris. Le retard pris sur la vente du projet de bureaux Saint-Antoine a eu un impact négatif sur les ventes dans ce pays.
- En Pologne, le projet résidentiel Granary Island à Gdańsk a été presque entièrement vendu en 2022. Outre les coûts plus élevés enregistrés sur le projet Eden Tower à Francfort, au Luxembourg et en Allemagne, les ventes ont souffert de la baisse de la demande de projets résidentiels et du lancement retardé de la construction.

Délivrance de permis — les projets clés progressent

Bien que la société soit confrontée à des retards importants dans l'obtention des permis pour certains de ses développements résidentiels à usage mixte, d'autres projets clés avancent. L'année dernière, des permis finaux ont été obtenus pour de nouveaux projets d'une valeur brute totale de développement (GDV) de 412 millions d'euros. Ce chiffre est légèrement inférieur aux prévisions, principalement en raison de l'annulation, en décembre par le Conseil d'Etat, du permis pour notre projet RAC4 à Bruxelles.

- L'information du voisinage et la co-création tiennent une place prépondérante dans la refonte du projet Brouck'R, pour lequel Immobel et BPI Real Estate ont déposé une demande de permis de bâtir modifié en octobre.
- En été, Immobel a déposé une demande de permis de bâtir pour transformer les tours Proximus en un lieu habitable, tourné vers l'avenir et inclusif. Les plans s'inscrivent dans la nouvelle vision de la Région bruxelloise visant à transformer le Quartier Nord en un quartier agréable et sécurisé pour l'ensemble de ses résidents et utilisateurs.
- En juillet, Immobel a fait l'acquisition du projet Commodore (11 000 m²) à Evere (Bruxelles, Belgique). Le projet, qui dispose d'un permis définitif, prévoit le réaménagement d'un ancien site de bureaux en 115 appartements de qualité entourés de verdure.

Priorité à un portefeuille de projets de haute qualité

La valeur brute totale de développement d'Immobel est restée stable par rapport à 2021, à 5,7 milliards d'euros, la vente d'actifs ayant compensé les acquisitions.

Au cours du premier semestre de 2022, Immobel a réalisé plusieurs nouvelles acquisitions importantes, notamment les tours Proximus (lire ci-dessous).

Au cours du second semestre de 2022, Immobel a limité ses acquisitions pour s'aligner sur l'évolution de l'environnement macroéconomique et se concentrer sur les projets existants.

Un bilan sain

Malgré le contexte économique difficile, la société a conservé une forte liquidité, avec une position de trésorerie de 275,9 millions d'euros et un ratio d'endettement⁴ de seulement 53,0%. La dette nette a atteint 626,6 millions EUR à la fin de l'année dernière. L'assise financière de la société lui donne la flexibilité et l'agilité nécessaires pour faire face aux défis actuels et poursuivre le développement de son portefeuille existant.

B. Commentaires relatifs aux états financiers consolidés

A) Indicateurs clés

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ PAR PAYS (MEUR)

	AVANT LA NORME IFRS 11	APRÈS LA NORME IFRS 11
Belgique	279,13	129,41
Grand-Duché de Luxembourg	30,02	23,65
France	45,43	52,12
Pologne	1,22	0,48
Allemagne	20,99	20,99
Espagne	0,58	0,58
Total	377,37	227,23

STOCKS CONSOLIDÉS PAR PAYS (MEUR)

	AVANT LA NORME IFRS 11	APRÈS LA NORME IFRS 11
Belgique	735,24	436,74
Grand-Duché de Luxembourg	152,94	152,36
France	237,6	218,02
Pologne	104,2	64,23
Allemagne	112,46	112,46
Espagne	18,26	1,92
Total	1360,7	985,73

⁴ Le ratio d'endettement est calculé en divisant la dette nette par la somme de la dette nette et des capitaux propres part du Groupe (moins le goodwill).

B) Comptes consolidés

ÉTATS CONSOLIDÉS DES PERTES ET PROFITS, ET AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS)

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
REVENUS OPÉRATIONNELS		243 875	392 815
Chiffre d'affaires	2	227 228	379 509
Revenus locatifs	3	9 078	9 368
Autres revenus opérationnels	4	7 569	3 938
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-293 573	-338 312
Coût des ventes	5	-208 866	-311 066
Frais de commercialisation		- 204	- 439
Frais d'administration	6	-84 503	-26 807
Frais d'administration - Autres	6	-40 714	-26 807
Frais d'administration - Dépréciation du Goodwill	6	-43 789	
PROFIT OPÉRATIONNEL		-49 698	54 502
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES			25
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées			25
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		67 181	44 531
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	7	67 181	44 531
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT		17 483	99 058
Produits d'intérêt		4 398	4 983
Charges d'intérêt		-4 272	-6 605
Autres produits financiers		103	81
Autres charges financières		-4 584	-3 552
COUTS FINANCIERS NET	8	-4 355	-5 094
PROFIT AVANT IMPÔTS		13 128	93 964
Impôts	9	-2 755	-1 619
PROFIT DE LA PÉRIODE		10 373	92 345
Parts ne donnant pas le contrôle		- 350	195
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		10 723	92 150
PROFIT DE LA PÉRIODE		10 373	92 345
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		5 524	- 820
Ecarts de conversion		1 779	- 904
Cash flow hedging		3 745	84
Autres éléments du résultat global - éléments qui ne feront pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		111	57
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	24	111	57
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		5 635	- 763
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		16 008	91 582
Parts ne donnant pas le contrôle		544	112
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		15 464	91 470
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	10	1,08	9,25

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)

ACTIFS	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS		362 294	506 259
Immobilisations incorporelles	11	1 357	246
Goodwill	12		43 789
Immobilisations corporelles	13	4 122	2 793
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	14	9 937	3 772
Immeubles de placement	15	67 686	173 999
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	16	144 891	156 532
Autres investissements			1 015
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	111 527	101 670
Actifs d'impôts différés	17	21 733	21 292
Garanties et cautions en espèces		1 041	1 151
ACTIFS COURANTS		1 385 733	1 178 890
Stocks	18	985 726	698 623
Créances commerciales	19	17 591	38 116
Actifs de contrats	20	42 148	117 953
Créances fiscales		988	1 369
Acomptes et autres créances	21	56 217	36 240
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	3 450	13 163
Autres actifs financiers courants		3 687	49
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	275 926	273 377
TOTAL DES ACTIFS		1 748 027	1 685 149

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	23	573 140	582 919
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		556 552	571 567
Capital		97 257	97 257
Résultats non distribués		456 249	472 629
Réserves		3 046	1 681
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		16 588	11 352
PASSIFS NON COURANTS		744 480	535 104
Pensions et obligations similaires	24	567	996
Impôts différés	17	21 136	26 352
Dettes financières	22	722 777	507 596
Instruments financiers dérivés	22		160
PASSIFS COURANTS		430 408	567 126
Provisions	25	3 829	2 328
Dettes financières	22	179 723	359 094
Dettes commerciales	26	98 384	83 546
Passifs de contrats	27	51 485	21 969
Dettes fiscales		13 057	13 770
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	28	20 021	16 430
Charges à payer et autres montants à payer	28	34 339	31 165
Avances des entreprises et entreprises associées	16	29 570	38 824
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 748 027	1 685 149

C) Comptes de la société Immobel S.A.

Compte de résultat

La perte d'exploitation s'élève à 4,69 millions d'euros pour l'exercice écoulé.

Le résultat financier s'élève à 50,7 millions d'euros. Il correspond au montant net des charges d'intérêt sur les financements du groupe (obligations et lignes de crédit d'entreprise), aux plus-values sur les cessions de filiales, au revenu d'intérêt provenant de prêts aux différentes filiales, principalement générés par les dividendes et la cession d'actions propres.

L'exercice d'Immobel s'est terminé avec un bénéfice net avant impôt de 46,01 millions d'euros.

Bilan

Le bilan total s'élève à 1 081,78 million d'euros et se compose principalement d'investissements financiers dans des filiales et de créances liées à ces filiales (819,76 millions d'euros), du stock de projets directement détenu par Immobel S.A. (42,28 millions d'euros), des actions propres (1,14 million d'euros) et des équivalents de trésorerie (175,41 millions d'euros).

Les fonds propres s'élèvent à 331,94 millions d'euros au 31 décembre 2022. Les passifs sont principalement composés de dettes à long terme (479,43 millions d'euros) et de dettes à court terme (261,03 millions d'euros).

Répartition des résultats

Le bénéfice à attribuer, compte tenu du montant reporté de l'exercice précédent, s'élève à 157,9 millions d'euros.

Compte tenu de la politique en matière de dividende qu'il a approuvée et des résultats au 31 décembre 2022, le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale des actionnaires du 20 avril 2023 de distribuer un dividende brut de 3,05 euros par action en circulation pour l'année 2022. Ce montant devrait augmenter chaque année, sous réserve de l'absence d'événements exceptionnels actuellement imprévus.

Principaux risques et incertitudes

Le Groupe Immobel est confronté aux risques et incertitudes inhérents au secteur de la promotion immobilière ainsi qu'à ceux liés à la situation économique et au monde financier.

Sans que la liste soit exhaustive, nous voudrions mentionner les points suivants en particulier :

Risque de marché

L'évolution de la conjoncture économique générale sur les marchés sur lesquels sont implantés les immeubles d'Immobel peut avoir une incidence négative sur la valeur de son portefeuille immobilier, sur sa stratégie de développement et, par conséquent, sur ses perspectives de croissance.

Immobel est exposée aux conditions économiques nationales et internationales et à d'autres événements qui affectent les marchés sur lesquels se trouve son portefeuille immobilier : le marché des immeubles de bureaux en Belgique (principalement à Bruxelles), au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Espagne et en Pologne ; et le marché de l'immobilier résidentiel (appartements et parcelles) en Belgique, au Luxembourg, en Pologne et en France. Cette diversification des activités et des pays lui permet de cibler différents clients, cycles économiques et volumes de ventes.

L'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques, un ralentissement économique général sur un ou plusieurs autres marchés d'Immobel, ou à l'échelle mondiale, pourraient entraîner une baisse de la demande d'immeubles de bureaux, d'immeubles résidentiels ou de terrains à bâtir, des taux de vacance plus élevés et un risque accru de défaut des prestataires de services, des entrepreneurs en bâtiments, des locataires et des autres contreparties, qui pourraient chacun avoir une incidence négative significative sur la valeur du portefeuille immobilier d'Immobel et, par conséquent, sur ses perspectives de développement.

Immobel a échelonné son portefeuille de projets en cours de développement ou destinés au développement, afin de limiter l'impact de toute détérioration du marché immobilier, en répartissant les projets en termes de temps et de nature.

Risque opérationnel

Immobel pourrait ne pas être en mesure de céder tout ou partie de ses projets immobiliers.

Les revenus d'Immobel sont déterminés par les cessions de projets immobiliers. Ils peuvent dès lors fluctuer considérablement d'une année à l'autre, en fonction du nombre de projets pouvant être mis en vente et pouvant être vendus au cours d'une année donnée.

Par ailleurs, rien ne garantit qu'Immobel trouvera acquéreur pour le transfert de ses actifs ou que le prix de transfert des actifs atteindra un niveau donné. L'incapacité d'Immobel à conclure des ventes peut donner lieu à des fluctuations importantes des résultats.

La stratégie de diversification mise en œuvre par Immobel au cours des dernières années pour répartir son exposition à la fois sur les bureaux et les activités résidentielles devrait lui assurer une base de revenus et de flux de trésorerie réguliers.

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

Lorsqu'elle envisage des investissements de promotion immobilière, Immobel procède à une série d'estimations quant aux conditions économiques, du marché et autres, y compris des estimations relatives à la valeur (potentielle) d'un bien et au retour sur investissement potentiel. Ces estimations peuvent s'avérer différentes de la réalité, rendant la stratégie d'Immobel inappropriée avec des effets négatifs conséquents sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives d'Immobel.

Immobel adopte une approche prudente pour l'acquisition et le développement de nouveaux projets, et applique des critères de sélection précis. Chaque investissement suit un processus d'approbation clair et strict.

Les projets de développement d'Immobel peuvent connaître des retards et autres difficultés.

Avant d'acquérir un nouveau projet, Immobel réalise des études de faisabilité concernant tous les aspects pertinents de ces projets, y compris, mais sans s'y limiter, des études d'urbanisme, des analyses techniques, juridiques et financières, des audits fiscaux, généralement avec l'aide de consultants spécialisés. Néanmoins, ces projets sont toujours soumis à divers risques, dont chacun pourrait entraîner un retard de livraison d'un projet et, par conséquent, augmenter le délai avant qu'il puisse être vendu, ou encore engendrer un dépassement de budget ou entraîner la perte ou la diminution des revenus attendus d'un projet ou même, dans certains cas, son annulation effective.

Les risques liés à ces activités comprennent, sans toutefois s'y limiter : (i) Les retards résultant, entre autres, de conditions météorologiques défavorables, de conflits de travail, de processus de construction, d'insolvabilité des entrepreneurs en construction, de pénuries d'équipement ou de matériaux de construction, d'accidents ou de difficultés techniques imprévues ; ii) les difficultés à obtenir les permis de bâtir ou autres autorisations nécessaires à la réalisation du projet, les appels contre ces permis et les retards qui en découlent dans le démarrage de la commercialisation et de la construction ; (iii) le refus de la part des services d'urbanisme des pays dans lesquels Immobel opère d'approuver les plans de développement ; iv) les demandes de la part des services d'urbanisme de modification des plans existants ; v) l'intervention de groupes de pression lors des procédures de consultation publique ou dans d'autres circonstances ; et (vi) à l'achèvement du projet de développement, les taux d'occupation, les revenus réels provenant de la vente de biens ou la juste valeur étant inférieurs aux prévisions.

Compte tenu de ces risques, Immobel ne peut avoir l'assurance que tous ses projets de développement (i) Pourront être achevés dans les délais prévus, (ii) Pourront être réalisés dans le respect des budgets prévus ou (iii) Pourront même être achevés tout court. Dans le cadre de la gestion de ce risque, entre autres, Immobel a accru la diversification de ses activités/pays/clients, ce qui lui permet de réduire sa concentration sur tel ou tel projet.

En outre, certains projets d'Immobel impliquent un actif en cours de développement prélué ou prévendu à un tiers ; une situation dans laquelle Immobel pourrait encourir des responsabilités importantes si ces projets ne sont pas achevés dans les délais convenus.

Immobel pourrait être tenue pour responsable des questions environnementales concernant son portefeuille de promotion immobilière.

Les activités et le portefeuille de promotion immobilière d'Immobel sont soumis à diverses lois et réglementations dans les pays dans lesquels la société opère en ce qui concerne la protection de l'environnement, y compris, mais sans s'y limiter, la réglementation relative à la qualité de l'air, du sol et de l'eau, le contrôle des substances dangereuses ou toxiques et les directives en matière de santé et de sécurité.

Ces lois et réglementations peuvent également obliger Immobel à obtenir certains permis ou licences, qu'elle peut ne pas être en mesure d'obtenir en temps opportun, voire pas du tout. Immobel peut être tenue de payer les coûts de dépollution (et, dans des circonstances spécifiques, les frais d'entretien) de tout bien contaminé qu'elle possède actuellement ou pourrait avoir possédé dans le passé.

En tant que promoteur immobilier, Immobel est également passible d'une amende ou autres pénalités en cas de non-respect de l'environnement et peut encourir des frais d'assainissement. De plus, les biens contaminés peuvent subir une dépréciation de valeur.

Immobel pourrait perdre des membres de son personnel et des dirigeants clés ou ne pas parvenir à attirer et conserver du personnel qualifié.

La perte de ses dirigeants et d'autres membres clés de son personnel ou l'incapacité à attirer et conserver du personnel qualifié pourrait entraver la capacité d'Immobel à mener à bien ses stratégies commerciales.

Immobel estime que ses performances, sa réussite et sa capacité à atteindre ses objectifs stratégiques dépendent de la conservation de ses cadres et dirigeants actuels qui ont de l'expérience dans les marchés et les activités dans lesquels elle opère. Immobel pourrait éprouver des difficultés à recruter des employés appropriés, tant pour étendre ses activités que pour remplacer des employés qui démissionneraient. Le recrutement de tels employés pourrait également entraîner des coûts importants tant en termes de salaires que d'autres programmes d'incitation.

La perte inattendue des services d'une ou plusieurs de ces personnes clés et toute perception négative du marché ou du secteur découlant d'une telle perte pourraient avoir une incidence négative significative sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives d'Immobel.

Le comportement de sa direction (équipes), en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Espagne et en Pologne, fait dès lors l'objet d'un suivi régulier par le CEO et le Comité de nomination, l'un des organes du Conseil d'administration.

Immobel est soumise aux risques de litiges, y compris d'éventuelles réclamations de garantie liées à la location, au développement ou à la vente de biens immobiliers.

Dans le cours normal des activités d'Immobel, des actions en justice, des plaintes à l'encontre et émanant d'Immobel et de ses filiales et des procédures d'arbitrage impliquant Immobel et ses filiales peuvent survenir. Immobel peut faire l'objet d'autres poursuites intentées par des vendeurs ou acquéreurs de biens, des locataires, des entrepreneurs et des sous-traitants, des employés actuels ou anciens, ou d'autres tiers.

En particulier, Immobel peut faire l'objet de réclamations de garantie en raison de défauts de qualité ou de titre relatifs à la location et à la vente de ses biens. Cette responsabilité peut s'appliquer à des défauts relatifs à des biens qui étaient inconnus d'Immobel, mais qui auraient pu ou auraient dû être découverts.

Immobel peut également faire l'objet de réclamations de la part des acquéreurs de ses biens en raison des déclarations et garanties concernant ces biens données par Immobel au moment de la cession.

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

Immobel est exposée au risque en termes de liquidité et de financement.

Immobel est exposée au risque en termes de liquidité et de financement qui pourrait résulter d'un manque de fonds en cas de non-renouvellement ou d'annulation de ses contrats de financement existants ou de son incapacité à trouver de nouveaux financements.

Immobel ne lance pas le développement d'un projet à moins que son financement ne soit assuré par des sources internes et externes pour la durée estimée de son développement.

Immobel obtient ses financements auprès de plusieurs partenaires bancaires belges de premier ordre avec lesquels elle entretient depuis longtemps de bonnes relations fondées sur une confiance mutuelle.

Immobel est exposée à un risque de taux d'intérêt susceptible d'avoir un impact significatif sur ses résultats financiers.

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

Le financement d'Immobel est essentiellement assuré par les taux d'intérêt à court terme (taux Euribor 1 à 12 mois) sauf pour les émissions obligataires de 2017, 2018, 2019, 2021 et 2022, qui sont à taux fixe. Dans le cadre d'un programme global de couverture de gestion des risques, Immobel a initié une politique de mise en place, le cas échéant, d'une couverture adaptée contre les risques liés aux taux d'intérêt de sa dette par le biais d'instruments financiers.

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

Immobel est exposée à un risque de change qui pourrait avoir un impact important sur ses résultats et sa situation financière.

Suite à son entrée sur le marché polonais, Immobel est soumise à des risques de change : le risque lié aux transactions en devises étrangères et le risque lié à la conversion des devises étrangères.

Par ailleurs, Immobel veille, dans la mesure du possible, à réaliser toutes ses opérations hors de la zone euro en EUR, en établissant la plupart des contrats d'achat, de location et de vente en EUR.

Immobel est soumise au risque réglementaire.

Chaque projet de développement dépend de l'obtention de permis d'urbanisme, de lotissement, d'aménagement urbain, de construction et d'autorisations environnementales.

Un retard dans leur octroi ou leur refus pourrait avoir un impact sur les activités d'Immobel. En outre, l'octroi d'un permis de lotissement ne signifie pas qu'il est immédiatement exécutoire. Un recours contre celui-ci est toujours possible.

D'autre part, Immobel doit respecter diverses règles d'urbanisme. Les autorités locales ou les administrations publiques pourraient s'engager dans une révision et/ou une modification de ces règles, ce qui aurait un impact potentiel significatif sur les activités d'Immobel.

Immobel est exposée au risque de contrepartie.

Immobel a des relations contractuelles avec de multiples parties, à savoir des partenaires, des investisseurs, des locataires, des entrepreneurs, des institutions financières, des architectes. L'incapacité d'une de ces contreparties à respecter ses obligations contractuelles pourrait affecter la position opérationnelle et financière d'Immobel. Immobel choisit avec soin ses contreparties, en réalisant les études appropriées.

Les modifications des règles de taxation directe ou indirecte pourraient avoir un impact sur la position financière d'Immobel.

Immobel a des activités en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Espagne et en Pologne. Les modifications de la législation fiscale directe ou indirecte de l'un de ces pays pourraient affecter la position financière d'Immobel.

Immobel est exposée au risque lié à la préparation des informations financières.

La préparation des informations financières est un défi majeur pour Immobel, que ce soit en termes d'adéquation des systèmes, de remontée et de collecte des informations financières, ou de prise en compte des changements de portée et des modifications des normes comptables, d'autant plus que les filiales du Groupe sont nombreuses. Il faut également inclure dans ce risque la complexité du Groupe Immobel, qui est actif en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Espagne et en Pologne. Les équipes compétentes chargées de créer des outils et systèmes informatiques adaptés doivent être en mesure de produire des informations financières correspondant à la qualité requise dans les délais impartis.

II. Événements importants survenus après la clôture de l'exercice financier (art. 3:6 § 1, 2 et art. 3:32, 2 CSA)

Néant

III. Aucun événement postérieur à la date de clôture n'a eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe. Circonstances susceptibles d'avoir une influence significative sur le développement de la Société (art. 3:6 § 1, 3° et 3:32, 3° CSA)

Avis principal et estimations

À la connaissance des administrateurs, il ne devrait pas y avoir de circonstance susceptible d'influencer significativement le développement de la Société. Concernant les troubles géopolitiques et économiques pesant sur la situation économique et les performances financières de la société, le conseil d'administration évalue en permanence l'hypothèse de la continuité d'activité de la société sur la base du pire des cas, qui est mis à jour régulièrement.

Continuité d'activité

À l'heure actuelle, les troubles géopolitiques et économiques ont toujours un impact sur l'activité de la société et du secteur dans son ensemble. Pour faire face à ces conditions de marché, la société dispose d'une trésorerie de 276 millions d'euros à la fin du mois de décembre 2022.

Sur la base des lignes de crédit disponibles et engagées et de la trésorerie disponible, et en tenant compte du pire des cas, le conseil d'administration estime que la société peut maintenir l'hypothèse de la continuité d'activité.

IV. Activités de recherche et développement (art. 3:6 §1, 4° et art. 3:32, 4° CSA)

En 2022, Immobel a poursuivi sa stratégie globale de durabilité basée sur 13 thèmes liés aux objectifs de développement durable des Nations Unies. De plus amples informations sont disponibles dans le rapport ESG inclus dans ce rapport annuel.

V. Utilisation d'instruments financiers (art. 3:6 §1, 8° et art. 3:32, 5° CSA)

Le conseil d'administration confirme qu'Immobel a utilisé des instruments financiers destinés à couvrir une éventuelle hausse des taux d'intérêt.

VI. Justification de l'indépendance et de la compétence d'au moins un membre du Comité d'audit et de gestion des risques (art. 3:6 §1, 9° et art. 3:32, 6° CSA)

À l'exception de Michèle SIOEN, tous les membres du comité d'audit et de gestion des risques (actuellement composé de Pierre NOTHOMB⁵, Patrick ALBRAND⁶, Wolfgang de LIMBURG STIRUM⁷ et Michele SIOEN⁸) répondent aux critères d'indépendance énoncés à l'art. 7:87 CSA et dans la disposition 3.5 du Code 2020, et siègent au conseil d'administration et au comité d'audit et de gestion des risques d'Immobel en tant qu'administrateurs indépendants. Tous sont titulaires d'un diplôme universitaire, occupent des fonctions d'administrateurs dans des groupes internationaux et, à ce titre, exercent des mandats dans les comités d'audit d'autres entreprises et organisations.

VII. Informations complémentaires

Le cas échéant, le conseil d'administration rappelle que :

- Immobel n'a pas créé de filiales (art. 3:6 §1, 5° CSA) et,
- compte tenu des résultats de la société, il n'y a pas de raison de justifier l'application de règles comptables de continuité (art. 3:6 §1, 6° CSA).

En outre, le conseil confirme qu'au cours de l'exercice financier écoulé :

- il n'a pas été décidé d'augmenter le capital d'Immobel dans le cadre du capital autorisé (art. 7:203 CSA) ; et
- qu'Immobel n'a pas vendu d'actions propres au cours de l'exercice écoulé (art. 7:220 §2 CSA) en dehors de l'attribution d'actions dans le cadre de la rémunération variable pendant l'exercice sous revue.

⁵ En sa qualité de représentant permanent de PIERRE NOTHOMB SRL.

⁶ En sa qualité de représentant permanent de Skoanez SAS.

⁷ En sa qualité de représentant permanent de LSIM SA.

⁸ En sa qualité de représentant permanent de M.J.S. Consulting BV.

VIII. Application des procédures relatives aux conflits d'intérêts / « opportunités d'affaires »

Le conseil d'administration signale qu'au cours de l'exercice sous revue, la procédure relative aux conflits d'intérêts prescrite par les articles 7:96 et 7:97 CSA a été appliquée à une occasion.

Le conseil d'administration a appliqué la procédure de conflit d'intérêts lorsqu'il a pris la décision de valider la rémunération globale et la politique de rémunération le 10 mars 2022.

Vous trouverez ci-dessous un extrait du procès-verbal du Conseil d'administration concernant cette décision :

« Avant le début des délibérations, A³ Management bv, représentée par M. Marnix Galle, a déclaré avoir un potentiel conflit d'intérêts, tel que défini à l'article 7:96 du CSA, par rapport à ce point de l'ordre du jour.

Ce conflit d'intérêts potentiel émane du fait qu'A³ Management bv, représentée par M. Marnix Galle, est le président exécutif/CEO de la société et sera bénéficiaire de la rémunération qui sera décidée par le Conseil d'administration.

Conformément à l'article 7:96 du CSA, le commissaire de la société sera informé de l'existence du conflit d'intérêts.

M. Marnix Galle a quitté la séance. Il n'a pas participé aux délibérations ni aux décisions.

Le président du Comité de rémunération a commenté la proposition de rémunération révisée du président exécutif/CEO telle qu'elle a été préparée par le Comité de rémunération, sur proposition du CHRO. Compte tenu de l'évolution du marché actuel et après discussion, il est proposé de :

1) augmenter la rémunération du CEO à partir de 2022 et d'appliquer les mêmes principes pour la période d'avril à décembre 2021 (à titre de prime exceptionnelle), comme suit :

- 800 000 EUR de salaire de base
- 100 % STI (soit 800 000 EUR)
- 50 % LTI (plan d'attribution d'actions de performance — jusqu'à 400 000 EUR)

2) comme mentionné ci-dessus, le Conseil d'administration proposera en outre aux actionnaires, lors de la prochaine Assemblée générale, d'octroyer une rémunération de 400 000 EUR par an à la fonction de président du Conseil d'administration (en plus de la rémunération qu'A³ Management bv reçoit en tant que CEO).

Le Conseil d'administration a indiqué que l'augmentation de la rémunération du président exécutif représenterait un coût supplémentaire potentiel de 1 280 000 euros par an à charge de la société. Cette augmentation vise à aligner davantage la rémunération du président exécutif/CEO sur les benchmarks pertinents et constitue un incitant supplémentaire ; le Conseil d'administration a donc estimé que l'augmentation de la rémunération allait dans l'intérêt de l'entreprise.

Étant donné qu'il s'agit d'une modification substantielle de la politique de rémunération actuelle (modification de la part proportionnelle de la rémunération variable), la politique de rémunération doit être modifiée et soumise à nouveau à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle. Les membres du Comité de rémunération ont décidé de proposer aux administrateurs de modifier la politique de rémunération en tenant compte des discussions et des décisions prises aux points concernés de l'ordre du jour.

Décision : Sur proposition des membres du Comité de rémunération, les administrateurs dénués de conflit d'intérêts participant au vote ont décidé à l'unanimité d'augmenter la rémunération du CEO à partir de 2022 et d'appliquer les mêmes principes pour la période d'avril à décembre 2021 (sous la forme d'une prime spécifique exceptionnelle et unique de 1 000 000 EUR), comme suit :

- 800 000 EUR de salaire de base
 - 100 % STI (soit 800 000 EUR)
 - 50 % LTI (plan d'attribution d'actions de performance — jusqu'à 400 000 EUR)
- (en plus des 400 000 EUR en tant que président du Conseil d'administration).

Étant donné qu'il s'agit d'une modification substantielle de la politique de rémunération actuelle (modification de la part proportionnelle de la rémunération variable), les administrateurs ont également décidé de modifier la politique de rémunération en conséquence et de la soumettre ainsi aux actionnaires lors de l'Assemblée générale annuelle du 21 avril 2022. »

La procédure relative aux « opportunités d'affaires » n'a pas été appliquée au cours de l'exercice financier sous revue.

IX. Déclaration de gouvernance d'entreprise (art. 3:6 §2 CSA), en ce compris le rapport de rémunération (art. 3:6 §3 CSA) et la description des systèmes de contrôle interne et de la gestion des risques (art. 3:32, 7° CSA)

La déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie du présent rapport de gestion.

X. Offre publique d'achat

Conformément à l'article 34 du décret royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, le conseil d'administration d'Immobel déclare que les informations suivantes pourraient avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat (étant entendu que les autres éléments ne sont pas applicables à Immobel actuellement) :

- 1° Le capital s'élève à 97 356 533,86 EUR représenté par 9 997 356 actions, sans valeur nominale, représentant chacune une part égale du capital (art. 4 des statuts).
- 2° Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social jusqu'à un montant maximum de 97 000 000,00 EUR (art. 11 des statuts), étant entendu que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'achat par l'article 7:202 CSA ; en outre, le conseil est autorisé, pour une période de 3 ans à compter de la publication de celle-ci au Moniteur belge, à acquérir et à céder des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette cession est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent (art. 12 des statuts).
- 3° Concernant la nomination et le remplacement des membres du conseil d'administration, les statuts précisent que le conseil d'administration est composé d'au moins 4 membres, nommés par l'assemblée générale, sur proposition du comité de nomination, et ce pour une période de 4 ans maximum.
- 4° Pour les modifications des statuts, la seule réglementation est celle déterminée par le Code des sociétés et des associations.

XI. Gestion et audit de la société - Comité exécutif

A. Conseil d'administration

Il vous sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 20 avril 2023, de décider du renouvellement de mandat de la société PIERRE NOTHOMB SRL pour une période de 4 ans expirant après l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027.

Il vous sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 20 avril 2023 de confirmer le mandat de la société PIERRE NOTHOMB SRL, qui a déclaré remplir les critères d'indépendance, en tant qu'administrateur indépendant au sens des articles 7:97 § 3 et 7:87, § 1 du Code des sociétés et des associations.

B. Commissaire aux comptes

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 15 avril 2021, KPMG Réviseurs d'Entreprises/ Bedrijfsrevisoren BV, représentée par Filip De Bock, a été nommé commissaire aux comptes, pour une période de 3 ans expirant à l'assemblée

générale ordinaire qui se tiendra en 2024, pour une rémunération de 105 000 EUR par an (hors frais et débours, indexés annuellement).

C. Comité exécutif

Duncan Ownen (Managing Director Immobel Capital Partners) a rejoint le comité exécutif le 1^{er} janvier 2022. En outre, Stephanie De Wilde (Chief Legal Officer) a rejoint le comité exécutif le 8 septembre 2022. Fabien Acerbis (Managing Director Immobel France) a mis fin à sa mission au sein de la société le 2 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, le comité exécutif était composé comme suit :

- Marnix GALLE*, Chair ;
- Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg ;
- Karel BREDA*, Chief Financial Officer ;
- Stéphanie DE WILDE, Chief Legal Officer ;
- Duncan OWEN, Managing Director Immobel Capital Partners, et
- Adel YAHIA, Managing Director Immobel Belgique.

* agissant pour une entreprise.

Nous vous demandons donc d'approuver les termes du présent rapport et d'accorder la décharge aux membres du conseil d'administration et au commissaire aux comptes.

Approuvé lors de la réunion du conseil d'administration du 10 mars 2022.

PIERRE NOTHOMB BV
représentée par Pierre Nothomb
Administrateur

A³ MANAGEMENT SRL
représentée par Marnix Galle
Executive Chair au sein du conseil



COMPTES CONSOLIDÉS

et comptes statutaires
abrégés



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

I. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 191

A.	ÉTAT CONSOLIDÉ DES PERTES ET PROFITS, ET AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	191
B.	ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)	192
C.	ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	193
D.	ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT ...	194
E.	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	195
1)	<i>Renseignements généraux</i>	195
2)	<i>Déclaration de conformité aux normes IFRS</i>	195
3)	<i>Normes ou interprétations nouvelles ou révisées</i>	195
4)	<i>Règles de consolidation</i>	196
5)	<i>Préparation et présentation des états financiers</i>	197
5.1.	<i>Monnaies étrangères</i>	197
5.2.	<i>Frais d'emprunt</i>	198
5.3.	<i>Immobilisations incorporelles</i>	198
5.4.	<i>Goodwill</i>	198
5.5.	<i>Immobilisations corporelles</i>	198
5.6.	<i>Immeubles de placement</i>	198
5.7.	<i>Contrats de location</i>	199
5.8.	<i>Instruments financiers</i>	200
5.9.	<i>Stocks</i>	202
5.10.	<i>Provisions</i>	202
5.11.	<i>Avantages du personnel</i>	203
5.12.	<i>Subventions liées aux actifs ou subventions à l'investissement</i>	203
5.13.	<i>Résultat d'exploitation</i>	203
5.14.	<i>Dépréciation d'actifs non financiers</i>	204
5.15.	<i>Impôts</i>	205
5.16.	<i>Activités abandonnées et actifs non courants détenus en vue de la vente</i>	205
5.17.	<i>Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations</i>	205
5.18.	<i>Rapports par segment</i>	206
F.	ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS D'EUROS)	206
1)	<i>Secteur opérationnel – Informations financières par zone géographique</i>	206
2)	<i>Chiffre d'affaires</i>	211

3)	<i>Revenus locatifs</i>	212
4)	<i>Autres produits d'exploitation</i>	212
5)	<i>Coûts des ventes</i>	213
6)	<i>Frais d'administration</i>	213
7)	<i>Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt</i>	214
8)	<i>Coûts financiers nets</i>	215
9)	<i>Impôts sur le revenu</i>	215
10)	<i>Résultat par action</i>	216
11)	<i>Immobilisations incorporelles</i>	216
12)	<i>Goodwill</i>	216
13)	<i>Immobilisations corporelles</i>	217
14)	<i>Actifs au titre de droits d'utilisation</i>	217
15)	<i>Immeubles de placement</i>	217
16)	<i>Participation dans des coentreprises et entreprises associées</i>	219
17)	<i>Impôt différé</i>	224
18)	<i>Stocks</i>	225
19)	<i>Créances commerciales</i>	226
20)	<i>Actifs de contrats</i>	226
21)	<i>Paiements anticipés et autres créances</i>	227
22)	<i>Informations relatives à l'endettement financier net</i>	227
23)	<i>Capitaux propres</i>	231
24)	<i>Pensions et obligations assimilées</i>	232
25)	<i>Provisions</i>	233
26)	<i>Dettes commerciales</i>	233
27)	<i>Passifs de contrats</i>	233
28)	<i>Dettes sociales, TVA, charges à payer et autres montants à payer</i>	234
29)	<i>Principaux actifs et passifs éventuels</i>	234
30)	<i>Variation du fonds de roulement</i>	235
31)	<i>Nos engagements</i>	235
32)	<i>Informations sur les parties liées</i>	235
33)	<i>Événements postérieurs à la clôture</i>	236
34)	<i>Sociétés détenues par le Groupe Immobel</i>	237
G.	DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	243
H.	RAPPORT DE L'AUDITEUR	244

II. ÉTATS FINANCIERS CONDENSÉS STATUTAIRES 250

A.	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)	250
B.	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS)	251
C.	COMPTE D'AFFECTATION (EN MILLIERS D'EUROS)	251
D.	RÉSUMÉ DES MÉTHODES COMPTABLES	252

I. États financiers consolidés

A. État consolidé des pertes et profits, et autres éléments du résultat global (en milliers d'euros) pour les exercices se terminant

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
REVENUS OPÉRATIONNELS		243 875	392 815
Chiffre d'affaires	2	227 228	379 509
Revenus locatifs	3	9 078	9 368
Autres revenus opérationnels	4	7 569	3 938
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-293 573	-338 312
Coût des ventes	5	-208 866	-311 066
Frais de commercialisation		- 204	- 439
Frais d'administration	6	-84 503	-26 807
Frais d'administration - Autres	6	-40 714	-26 807
Frais d'administration - Dépréciation du Goodwill	6	-43 789	
PROFIT OPÉRATIONNEL		-49 698	54 502
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES			25
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées			25
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		67 181	44 531
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	7	67 181	44 531
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT		17 483	99 058
Produits d'intérêt		4 398	4 983
Charges d'intérêt		-4 272	-6 605
Autres produits financiers		103	81
Autres charges financières		-4 584	-3 552
COUTS FINANCIERS NET	8	-4 355	-5 094
PROFIT AVANT IMPÔTS		13 128	93 964
Impôts	9	-2 755	-1 619
PROFIT DE LA PÉRIODE		10 373	92 345
Parts ne donnant pas le contrôle		- 350	195
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		10 723	92 150
PROFIT DE LA PÉRIODE		10 373	92 345
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		5 524	- 820
Ecarts de conversion		1 779	- 904
Cash flow hedging		3 745	84
Autres éléments du résultat global - éléments qui ne feront pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		111	57
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	24	111	57
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		5 635	- 763
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		16 008	91 582
Parts ne donnant pas le contrôle		544	112
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		15 464	91 470
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	10	1,08	9,25

B. État consolidé de la situation financière (en milliers d'euros)

ACTIFS	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS		362 294	506 259
Immobilisations incorporelles	11	1 357	246
Goodwill	12		43 789
Immobilisations corporelles	13	4 122	2 793
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	14	9 937	3 772
Immeubles de placement	15	67 686	173 999
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	16	144 891	156 532
Autres investissements			1 015
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	111 527	101 670
Actifs d'impôts différés	17	21 733	21 292
Garanties et cautions en espèces		1 041	1 151
ACTIFS COURANTS		1 385 733	1 178 890
Stocks	18	985 726	698 623
Créances commerciales	19	17 591	38 116
Actifs de contrats	20	42 148	117 953
Créances fiscales		988	1 369
Acomptes et autres créances	21	56 217	36 240
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	3 450	13 163
Autres actifs financiers courants		3 687	49
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	275 926	273 377
TOTAL DES ACTIFS		1 748 027	1 685 149

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	23	573 140	582 919
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		556 552	571 567
Capital		97 257	97 257
Résultats non distribués		456 249	472 629
Réserves		3 046	1 681
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		16 588	11 352
PASSIFS NON COURANTS		744 480	535 104
Pensions et obligations similaires	24	567	996
Impôts différés	17	21 136	26 352
Dettes financières	22	722 777	507 596
Instruments financiers dérivés	22		160
PASSIFS COURANTS		430 408	567 126
Provisions	25	3 829	2 328
Dettes financières	22	179 723	359 094
Dettes commerciales	26	98 384	83 546
Passifs de contrats	27	51 485	21 969
Dettes fiscales		13 057	13 770
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	28	20 021	16 430
Charges à payer et autres montants à payer	28	34 339	31 165
Avances des entreprises et entreprises associées	16	29 570	38 824
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 748 027	1 685 149

C. État consolidé des flux de trésorerie (en milliers d'euros) pour les exercices se terminant

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021 (représenté *)
Revenus opérationnels		243 875	392 815
Charges opérationnelles		-293 573	-338 312
Amortissements et dépréciations d'actifs	6	50 078	4 584
Variation des provisions & autres éléments		1 082	214
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		1 462	59 301
Variation du fonds de roulement	30	-73 183	-60 379
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT IMPÔTS PAYÉS		-71 721	-1 078
Impôts payés	9	-8 327	-6 251
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-80 048	-7 329
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		-4 762	-8 845
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		54	4 207
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	16	83 680	86 557
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	16	-40 233	-45 612
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	16	43 587	8 034
Intérêts reçus	8	4 398	4 983
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		86 724	49 324
Produits d'emprunts	22	405 473	258 113
Remboursements d'emprunts	22	-369 663	-143 372
Changement de participation sans changement de contrôle		4 365	
Intérêts payés	8	-19 728	-15 456
Autres flux de trésorerie		1 513	-3 471
Produit de la vente d'actions propres		117	16 417
Dividendes payés		-30 409	-28 907
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-8 332	83 324
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-1 656	125 319
CHANGEMENT DE PÉRIMÈTRE OU DE MÉTHODE DE CONSOLIDATION		4 205	
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PÉRIODE		273 377	148 059
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE		275 926	273 377

(*) Les intérêts reçus ont été transférés de la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles » à la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement ». Les intérêts payés et autres flux de financement ont été transférés de la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles » à la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités de financement ».

D. État consolidé des variations des fonds propres (en milliers d'euros) pour les exercices se terminant

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	RÉSERVESS POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVES POUR ECARTS DE CONVERSION	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2022										
Situation au 01-01-2022	97 256	349 109	124 869	-1 204	1 326	434	- 223	571 567	11 352	582 919
Résultat de la période		10 723						10 723	- 350	10 373
Autres éléments du résultat global		- 123			1 378	111	3 375	4 741	894	5 635
Résultat global de la période	10 600				1 378	111	3 375	15 464	544	16 008
Transactions sur actions propres		- 73		68				- 5		- 5
Dividendes et autres allocataires payés		-30 409						-30 409		-30 409
Acquisition / cession de parts ne donnant pas le contrôle, sans changement de contrôle		- 307						- 307	310	3
Changement de participation sans changement de contrôle									4365	4 365
Autres mouvements	243		- 1					242	17	259
Transactions avec actionnaires de la société	-30 546		67					-30 479	4 692	-25 787
Mouvements de l'exercice	-19 946		67	1 378	111	3 375	-15 015	5 236	-9 779	
Situation au 31-12-2022	97 256	329 163	124 869	-1 137	2 704	545	3 152	556 552	16 588	573 140
2021										
Situation au 01-01-2021	97 256	280 997	124 869	-13 164	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Résultat de la période		92 150						92 150	195	92 345
Autres éléments du résultat global					- 821	57	84	- 680	- 83	- 763
Résultat global de la période	92 150				- 821	57	84	91 470	112	91 582
Transactions sur actions propres	4 545		11 871					16 416		16 416
Dividendes et autres allocataires payés	-27 942							-27 942	-2 156	-30 098
Cash flow hedging							253	253		253
Variations de périmètre	- 167							- 167	10 828	10 661
Autres mouvements	- 474		89					- 385		- 385
Transactions avec actionnaires de la société	-24 038		11 960				253	-11 825	8 672	-3 153
Mouvements de l'exercice	68 112		11 960	- 821	57	337	79 645	8 784	88 429	
Situation au 31-12-2021	97 256	349 109	124 869	-1 204	1 326	434	- 223	571 567	11 352	582 919

Le conseil d'administration a proposé un dividende brut de 3,05 euros par action (hors actions propres) le 9 mars 2023. Cette proposition sera soumise aux actionnaires pour approbation lors de l'assemblée générale. L'affectation des résultats n'a pas été comptabilisée dans les états financiers au 31 décembre 2022.

Le capital social d'Immobel S.A. est représenté par 9 997 356 actions ordinaires, dont 25 434 actions propres.

Au 31 décembre 2022, 1 531 actions propres ont été cédées pendant l'exercice en cours, ce qui conduit à une diminution de 68 milliers d'euros de la réserve pour actions propres.

Conformément à l'IAS 32, ces actions propres sont déduites des fonds propres. Ces actions propres n'octroient aucun droit de vote ni de dividende.

Le 31 décembre 2022, les actions propres résultant de la fusion avec ALLFIN restent évaluées au cours de l'action du 29 juin 2016, date de la fusion.

La réserve d'acquisition a été générée par la fusion entre ALLFIN et IMMOBEL le 29 juin 2016 et reste inchangée depuis.

Selon l'affectation des résultats de 2021 d'Immobel, 30 409 milliers d'euros ont été versés sous forme de dividendes.

Les ajustements de conversion des devises sont liés aux entités polonaises pour lesquelles la monnaie fonctionnelle est le PLN et aux entités britanniques pour lesquelles la monnaie fonctionnelle est le GBP.

E. Principes et méthodes comptables

1) Renseignements généraux

Immobel (« la Société ») est une société de droit belge dont les actions sont cotées en bourse (Euronext – IMMO). Les états financiers du Groupe comprennent la Société, ses filiales et la participation du Groupe dans les entreprises associées et les partenariats (ci-après dénommées « le Groupe »). Le Groupe est actif dans le domaine de la promotion immobilière, avec des activités en Belgique, en France, au Luxembourg, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

2) Déclaration de conformité aux normes IFRS

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) adoptées dans l'Union européenne. Le conseil d'administration de la Société a autorisé la publication des états financiers consolidés en date du 9 mars 2023.

3) Normes ou interprétations nouvelles ou révisées

Les états consolidés du Groupe publiés dans le présent rapport annuel tiennent compte des nouvelles normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2022. Les normes et modifications suivantes ont été appliquées aux états financiers du Groupe pour la première fois en 2022. Ces normes n'étaient pas applicables ou n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2022

Les nouvelles normes ou modifications des normes IFRS suivantes sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2022, mais ne sont pas significatives ou n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe pour 2022.

- Améliorations annuelles 2018-2020 des normes IFRS – Modification de la norme IFRS 1 Première adoption des IFRS, IFRS 9 Instruments financiers, IAS 41 Agriculture
- Référence au cadre conceptuel – Modifications de la norme IFRS 3 Regroupements d'entreprises
- Immobilisations corporelles – Produits antérieurs à l'utilisation prévue : Modifications de l'IAS 16 Immobilisations corporelles
- Contrats déficitaires – Coût d'exécution d'un contrat : Modifications de l'IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels

NORMES ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉES, MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2022

Le Groupe n'a pas anticipé et ne prévoit pas d'adopter de manière précoce les normes et interprétations suivantes, qui ne sont pas encore applicables au 31 décembre 2022 :

- Modifications de l'IAS 8 Définition des estimations comptables (applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptée au sein de l'UE)
- Modifications de l'IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail (applicable rétrospectivement pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, une application anticipée étant autorisée. Ces amendements n'ont pas encore été approuvées au sein de l'UE)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptée au sein de l'UE)
- Modifications de l'IAS 1 Présentation des états financiers : Classification des passifs comme courants ou non courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, mais pas encore approuvées au sein de l'UE)
- Initiative d'information : Méthodes comptables – Modifications de l'IAS 1 Présentation des états financiers et Énoncé de pratique IFRS 2 Jugements sur l'importance relative (applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptées au sein de l'UE)
- Impôt différé lié aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique – Modifications de l'IAS 12 Impôts sur le revenu (applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptées au sein de l'UE)

Le processus de détermination de l'impact potentiel de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du Groupe est en cours. Le groupe ne s'attend pas à des changements significatifs résultant de l'application de ces normes.

4) Règles de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers 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, transactions, produits et charges intragroupe sont éliminés, à l'exception des sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, pour lesquelles les bénéfices et moins-values latents sur les transactions sont éliminés dans la mesure de la participation de l'investisseur dans l'entité détenue et uniquement dans la mesure où il n'y a pas de preuve de dépréciation.

FILIALES

Les filiales sont des sociétés contrôlées par le Groupe.

Le contrôle est effectué lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur l'entité détenue ;
- Est exposée ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité détenue ; et
- A la capacité d'utiliser son pouvoir pour influer sur ses rendements.

Le Groupe réévalue s'il contrôle ou non une entité détenue, si les faits et les circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments de contrôle énumérés ci-dessus ont été modifiés.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date de début du contrôle jusqu'à la date de fin du contrôle.

PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Les participations ne donnant pas le contrôle sont évaluées initialement à leur quote-part de l'actif net identifiable de l'entreprise acquise à la date d'acquisition.

Les changements dans la participation du Groupe dans une filiale qui n'entraînent pas de perte de contrôle sont comptabilisés comme des transactions de capitaux propres.

PARTICIPATIONS DANS DES ENTITÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les participations du Groupe dans les entités mises en équivalence comprennent des participations dans des coentreprises et dans des entreprises associées.

Une coentreprise est un accord contractuel par lequel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'entreprendre une activité économique sous contrôle conjoint et par lequel le Groupe a des droits sur l'actif net de l'entité, plutôt que des droits sur ses actifs et des obligations pour ses passifs.

Les entreprises associées sont des entités sur lesquelles le Groupe exerce une influence significative du fait de sa participation à leurs décisions de politique financière et opérationnelle. Ce ne sont ni des filiales ni des coentreprises du Groupe.

Une influence significative est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote, mais moins de 50 %.

La participation du Groupe dans une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date de début du contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Selon la méthode de la mise en équivalence, l'investissement dans une coentreprise est initialement comptabilisé au coût. La valeur comptable de l'investissement est ajustée pour tenir compte des changements dans la quote-part du Groupe dans l'actif net de la coentreprise depuis la date d'acquisition. Le goodwill relatif à la coentreprise est inclus dans la valeur comptable de l'investissement et n'est pas testé séparément pour la dépréciation.

Lorsque la part du Groupe dans les pertes dépasse sa participation dans une entité mise en équivalence, la valeur comptable de cette participation est réduite à zéro et la comptabilisation des pertes futures est interrompue, sauf dans la mesure où le Groupe a une obligation ou a effectué des paiements pour le compte de l'entité détenue. Dans ce cas, l'investissement négatif dans les entités mises en équivalence est déduit des autres composantes de la participation de l'investisseur dans l'entité mise en équivalence (emprunts aux entités mises en équivalence). La participation dans une entité mise en équivalence comprend, à cette fin, la valeur comptable de l'investissement selon la méthode de la mise en

équivalence et d'autres participations à long terme qui, en substance, font partie de l'investissement net de l'entité dans la coentreprise. Si l'investissement négatif dans des entités mises en équivalence dépasse la participation de l'investisseur, un passif est comptabilisé pour le montant net. Le Groupe effectue cette évaluation pour chaque projet.

DIFFÉRENTES DATES DE CLÔTURE

Les états financiers des filiales, coentreprises et entreprises associées dont les dates de clôture sont différentes du 31 décembre (date de clôture de la Société) sont ajustés de manière à tenir compte de l'effet des transactions et événements importants survenus entre la date de clôture de la filiale, de la coentreprise ou de l'entreprise associée et le 31 décembre. La différence entre le 31 décembre et la date de clôture de la filiale, de la coentreprise ou de l'entreprise associée n'excède jamais 3 mois.

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

Immobel comptabilise les regroupements d'entreprises selon la méthode de l'acquisition lorsque l'ensemble des activités et des actifs acquis répond à la définition d'une entreprise et que le contrôle est transféré au Groupe. Pour déterminer si un ensemble particulier d'activités et d'actifs représente une entreprise, le Groupe évalue si l'ensemble des actifs et des activités acquis comprend, au minimum, un intrant et un processus essentiel, et si l'ensemble acquis a la capacité de créer des extrants.

Immobel a la possibilité d'effectuer un « test de concentration » qui permet d'évaluer de manière simplifiée si un ensemble d'activités et d'actifs acquis n'est pas une entreprise. Le test de concentration facultatif est positif, si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts acquis est concentrée dans un seul actif identifiable ou un groupe d'actifs identifiables similaires.

La contrepartie transférée lors de l'acquisition est généralement évaluée à la juste valeur, tout comme les actifs nets identifiables acquis. Tout goodwill qui en résulte fait l'objet d'un test annuel de dépréciation. Tout gain sur une acquisition à des conditions avantageuses est immédiatement comptabilisé en résultat. Les coûts de transaction sont passés en charges au moment où ils sont engagés, sauf s'ils sont liés à l'émission de titres de créance ou de participation.

La contrepartie transférée ne comprend pas les montants liés au règlement de relations préexistantes. Ces montants sont généralement comptabilisés en résultat.

5) 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 la juste valeur, comme expliqué dans les méthodes comptables ci-dessous.

5.1. Monnaies étrangères

CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS DES ACTIVITÉS À L'ÉTRANGER

Les actifs et passifs des activités à l'étranger, y compris le goodwill et les ajustements à la juste valeur résultant de l'acquisition, sont convertis en euros aux taux de change en vigueur à la date de clôture. Les produits et charges des activités à l'étranger sont convertis en euros aux taux de change en vigueur aux dates des transactions.

Les différences de conversion qui en résultent sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et cumulées dans les fonds propres sous la rubrique « différences de conversion », sauf dans la mesure où la différence de conversion est attribuée aux participations ne donnant pas le contrôle.

Lorsqu'une activité à l'étranger est cédée, en totalité ou en partie, de sorte que le contrôle, l'influence significative ou le contrôle conjoint est perdu(e), le montant cumulatif de la réserve de conversion liée à cette activité à l'étranger est reclassé en résultat en tant que gain ou perte sur cession. Si le Groupe cède une partie de sa participation dans une filiale, mais en conserve le contrôle, la proportion correspondante du montant cumulé est réattribuée aux participations ne donnant pas le contrôle. Lorsque le Groupe ne cède qu'une partie d'une entreprise associée ou d'une coentreprise tout en conservant une influence significative ou un contrôle conjoint, la proportion correspondante du montant cumulé est reclassée en résultat.

TRANSACTIONS EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

Les transactions sont converties dans les monnaies fonctionnelles respectives des sociétés du Groupe au taux de change en vigueur à la date de la transaction. À la date de clôture, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de change en vigueur à la date de clôture du bilan. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en résultat financier.

5.2. Frais d'emprunt

Les frais d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, à la construction ou à la production d'un actif qualifié sont capitalisés pendant la période nécessaire pour achever et préparer l'actif en vue de l'utilisation ou de la vente prévue. Les autres frais d'emprunt sont passés en charges dans la période au cours de laquelle ils sont engagés et comptabilisés dans les frais financiers.

5.3. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont enregistrées dans le bilan s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui peuvent être alloués aux actifs reviendront à l'entité et si le coût des actifs peut être mesuré de manière fiable.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'origine moins l'amortissement cumulé et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la base de la meilleure estimation de leur durée de vie utile de 3 à 5 ans. La période et la méthode d'amortissement sont revues à chaque date de clôture.

5.4. Goodwill

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

Le goodwill n'est pas amorti, mais fait l'objet d'un examen de dépréciation au moins une fois par an.

Aux fins des tests de dépréciation, le goodwill est affecté à chacune des unités génératrices de trésorerie (ou groupes d'unités génératrices de trésorerie) susceptibles de bénéficier des synergies du rapprochement. Les unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill a été affecté font l'objet d'un test de dépréciation annuel, ou plus fréquemment lorsqu'il y a une indication que l'unité pourrait être dépréciée. 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 pour réduire la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité, puis aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité. Une perte de valeur sur 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 sur cession.

5.5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'origine moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur. Les immobilisations corporelles sont amorties prorata temporis selon la méthode de l'amortissement linéaire en fonction de leur durée de vie utile. La durée de vie utile a été déterminée comme suit :

- Bâtiments : 20 à 50 ans,
- Mobilier et équipement : 3 à 10 ans,
- Installations, complexes, machines et équipement spécifique : 5 à 20 ans.

Le terrain a une durée de vie utile illimitée et n'est donc pas amorti.

Les charges ultérieures liées aux immobilisations corporelles ne sont capitalisées que s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'élément reviendront à l'entité et si le coût de l'élément peut être mesuré de manière fiable.

5.6. Immeubles de placement

Les immeubles de placement liés à des projets (terrains et/ou parties de bâtiments) en Belgique et au Luxembourg sont des biens détenus pour générer des revenus locatifs ou une plus-value en capital, ou les deux, plutôt que pour être utilisés dans la production ou la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives ; ou la vente dans le cours normal des activités de l'entreprise. Il s'agit principalement d'immeubles acquis en vue d'être réaménagés et qui sont loués jusqu'au début du développement.

Les immeubles de placement sont évalués au coût d'origine moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur.

Les immeubles de placement sont amortis sur la période comprise entre la date d'acquisition et la date de début du réaménagement. Les immeubles de placement sont amortis à leur valeur résiduelle. À la date du début du réaménagement, l'immeuble de placement est transféré aux stocks à sa valeur comptable du moment.

5.7. Contrats de location

EN TANT QUE LOCATAIRE

En ce qui concerne tous les contrats de location dans lesquels le Groupe est le locataire, un passif locatif (c'est-à-dire un passif pour effectuer les paiements de location) sera comptabilisé, ainsi qu'un actif au titre de droits d'utilisation (c'est-à-dire un actif représentant le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée du contrat de location), à l'exception des contrats de location à court terme (définis comme des contrats de location d'une durée de 12 mois ou moins) et des contrats de location d'actifs de faible valeur (tels que les tablettes et les ordinateurs personnels, les petits articles de mobilier 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 pendant toute la durée du contrat de location, à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de la façon dont les avantages économiques relatifs aux actifs loués se consomment dans le temps.

Les actifs loués du Groupe concernent principalement les bâtiments et le matériel de transport. Les actifs au titre de droits 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.

Les actifs au titre de droits d'utilisation sont initialement évalués au montant du passif locatif, plus les coûts initiaux directs encourus par le locataire. Des ajustements peuvent également être nécessaires pour les incitatifs à la location, les paiements au début des travaux ou avant et les obligations de remise en état ou similaires.

Certains contrats de location contiennent à la fois des éléments locatifs et non locatifs. Ces éléments non locatifs sont généralement associés aux services de gestion des installations dans les bureaux et aux contrats d'entretien et de réparation de véhicules à moteur. Le Groupe a choisi de ne pas séparer ses contrats de location de bureaux en composantes locatives et non locatives. Il comptabilise plutôt ces contrats comme une composante locative unique. Pour ses autres contrats de location, les composantes locatives sont divisées en composantes locatives et non locatives en fonction de leurs prix individuels relatifs.

Après le début du contrat de location, l'actif au titre de droits d'utilisation est évalué à l'aide du modèle de coûts.

Selon le modèle de coûts, un actif au titre de droits d'utilisation est évalué au coût moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur cumulées. Les actifs au titre de droits d'utilisation sont amortis sur la période plus courte de la durée du contrat de location et de la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. Si un contrat de location transfère la propriété de l'actif sous-jacent ou si le coût de l'actif au titre de droits d'utilisation reflète que le Groupe prévoit d'exercer une option d'achat, l'actif au titre de droits d'utilisation y relatif sera amorti sur la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. L'amortissement commence à la date d'entrée en vigueur du contrat de location.

Le Groupe applique l'IAS 36 pour déterminer si un actif au titre de droits d'utilisation est déprécié et comptabilise toute perte de valeur identifiée comme décrit sous la rubrique 17 ci-dessous.

Le passif locatif est initialement évalué à la valeur actualisée des paiements de location à payer sur la durée du contrat de location, actualisée au taux implicite dans le contrat de location, s'il peut être facilement déterminé. Si ce taux ne peut être facilement déterminé, le Groupe utilise son taux d'intérêt marginal.

Le passif locatif est par la suite réévalué pour tenir compte des changements dans :

- La durée du contrat de location (en utilisant un taux d'actualisation révisé) ;
- L'évaluation d'une option d'achat (en utilisant un taux d'actualisation révisé) ;
- Les montants qui devraient être payés au titre des garanties de valeur résiduelle (en utilisant un taux d'actualisation inchangé) ; ou
- Les paiements de location futurs résultant d'une modification 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 du bien au titre de droits d'utilisation.

EN TANT QUE BAILLEUR

Le Groupe conclut des contrats de location en tant que bailleur pour ses immeubles de placement. Il s'agit principalement d'immeubles acquis en vue d'être réaménagés et qui sont loués jusqu'au début du développement. Ces contrats sont classés comme des contrats de location-exploitation.

Les revenus locatifs des contrats de location-exploitation sont comptabilisés sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location concerné.

5.8. Instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont comptabilisés au bilan du Groupe lorsque celui-ci devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

Les créances commerciales et les titres de créance sont initialement comptabilisés au moment de leur émission. L'achat ou la vente d'un actif financier non dérivé dans le cadre d'une transaction régulière est comptabilisé à la date de transaction.

ACTIFS FINANCIERS – TITRES DE CRÉANCE

Tous les actifs financiers comptabilisés sont ensuite évalués dans leur intégralité au coût amorti ou à la juste valeur, en fonction de leur classification.

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

- L'actif financier est détenu dans le cadre d'un modèle d'entreprise dont l'objectif est de détenir des actifs financiers, afin de collecter les flux de trésorerie contractuels ; et
- Les termes contractuels de l'actif financier donnent lieu, à des dates déterminées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les titres de créance comprennent :

- Les avances aux coentreprises et entreprises associées qui sont évaluées au coût amorti
- Les créances commerciales et autres créances évaluées au coût amorti ;
- La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue, ainsi que d'autres placements à court terme très liquides arrivant à échéance dans les 90 jours suivant la date d'acquisition qui sont facilement convertibles en un montant connu d'espèces et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires sont inclus dans le passif. Ils sont évalués au coût amorti.

ACTIFS FINANCIERS – PLACEMENTS DANS DES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

Lors de la comptabilisation initiale, tous les placements en actions sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat, sauf si l'entité fait un choix irrévocable d'évaluer l'instrument à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (possible uniquement s'ils ne sont pas détenus à des fins de négociation). Par la suite, ils sont évalués à la juste valeur avec les gains et pertes résultant des changements de la juste valeur comptabilisés dans le compte de résultat.

MÉTHODE DU COÛT AMORTI ET DU TAUX D'INTÉRÊT EFFECTIF

La méthode du taux intérêt effectif est une méthode qui permet de calculer le coût amorti d'un titre de créance et de répartir le revenu d'intérêt sur la période considérée.

Pour les instruments financiers autres que les actifs financiers dépréciés dès leur acquisition ou leur création, le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les encaissements de trésorerie futurs estimés (y compris les commissions, les points payés ou reçus qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, les coûts de transaction et les autres surcotes et décotes), à l'exclusion des pertes de crédit anticipées, pendant la durée de vie prévue du titre de créance jusqu'à la valeur comptable brute du titre de créance lors de la 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 du principal, plus l'amortissement cumulé, selon la méthode du taux intérêt effectif, de toute différence entre ce montant initial et le montant à l'échéance, après toute correction de valeur pour pertes. D'autre part, la valeur comptable brute d'un actif financier est le coût amorti d'un actif financier avant toute correction de valeur pour pertes.

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Le Groupe a choisi d'adopter les exigences comptables de couverture de la norme IFRS 9 Instruments financiers où l'instrument de couverture et l'élément couvert correspondent sur la base d'une évaluation de l'efficacité de la couverture.

La partie efficace des changements de la juste valeur des instruments dérivés et autres instruments de couverture admissibles qui sont désignés et considérés comme un instrument de couverture de flux de trésorerie est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et accumulée sous la rubrique de la réserve de couverture de flux de trésorerie.

Lorsque la transaction future couverte aboutit ultérieurement à la comptabilisation d'un élément non financier comme les stocks, le montant accumulé dans la réserve de couverture et le coût de la réserve de couverture sont directement inclus dans le coût initial de l'élément non financier lors de sa comptabilisation.

Pour toutes les autres transactions futures couvertes, le montant accumulé dans la réserve de couverture et le coût de la réserve de couverture sont reclassés en résultat au cours de la ou des mêmes périodes au cours desquelles les flux de trésorerie attendus couverts affectent le résultat.

Le gain ou la perte lié(e) à la partie inefficace est immédiatement comptabilisé en résultat.

DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers et des actifs de contrats, un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues est appliqué. Ce modèle exige que le Groupe comptabilise les pertes de crédit attendues et les changements dans ces pertes de crédit attendues à chaque date de clôture, afin de refléter les changements dans le risque de crédit depuis la comptabilisation initiale des actifs financiers. Plus précisément, les actifs suivants sont inclus dans le champ d'application de l'évaluation de la dépréciation du Groupe : 1) créances commerciales ; 2) autres créances courantes et non courantes et prêts aux parties liées ; 3) actifs contractuels ; 4) trésorerie et équivalents de trésorerie.

La norme IFRS 9 exige que le Groupe évalue la provision pour pertes d'un instrument financier à un montant égal aux pertes de crédit attendues sur la durée de vie, si le risque de crédit lié à cet instrument financier a augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale. D'autre part, si le risque de crédit lié à un instrument financier n'a pas augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale, le Groupe est tenu d'évaluer la provision pour pertes de cet instrument financier à un montant égal aux pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir.

Le Groupe utilise une approche simplifiée pour comptabiliser les créances commerciales et autres créances, ainsi que les actifs de contrats, et comptabilise la provision pour pertes en tant que pertes de crédit attendues sur la durée de vie. Il s'agit du manque à gagner attendu dans les flux de trésorerie contractuels, compte tenu des possibilités de défaut à tout moment pendant la durée de vie de l'instrument financier. Le Groupe utilise son expérience historique, des indicateurs externes et des informations prospectives pour calculer les pertes de crédit attendues à l'aide d'une matrice de provisions.

La perte de crédit attendue est évaluée pour chaque actif financier et actif de contrat sur une base individuelle. Elle est généralement sans importance compte tenu du fait qu'un actif physique peut être considéré comme un collatéral (garantie) dans l'évaluation de la perte de crédit attendue : les créances commerciales concernent généralement les ventes d'unités résidentielles en construction, les avances aux entreprises associées et aux coentreprises concernent le financement de projets en cours de développement et les actifs de contrats naissent dans les situations où le produit est comptabilisé avant la prochaine facturation intermédiaire.

DÉCOMPTABILISATION DES ACTIFS FINANCIERS

Le Groupe décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie provenant de l'actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages liés 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 liés à la propriété de l'actif et continue de contrôler l'actif transféré, il comptabilise sa participation conservée dans l'actif et un passif associé pour les montants qu'il est susceptible de devoir 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 de la créance est comptabilisée en résultat.

PASSIFS FINANCIERS

Tous les passifs financiers du Groupe sont ensuite évalués au coût amorti selon la méthode du taux intérêt effectif.

Les emprunts bancaires porteurs d'intérêts et les découverts sont comptabilisés sur la base du montant des liquidités obtenues, après déduction de tous coûts de transaction. Après comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti. Toute différence entre la contrepartie reçue et la valeur de rachat est comptabilisée dans le revenu sur la période du prêt en utilisant le taux d'intérêt effectif.

Le Groupe décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont acquittées, annulées ou lorsqu'elles expirent. Le Groupe décomptabilise également un passif financier lorsque ses termes sont modifiés et que les

flux de trésorerie du passif modifié sont substantiellement différents, auquel cas un nouveau passif financier basé sur les conditions modifiées sera comptabilisé à la juste valeur.

Lors de la décomptabilisation d'un passif financier, la différence entre la valeur comptable éteinte et la contrepartie versée (y compris les actifs non monétaires transférés ou les passifs pris en charge) est comptabilisée en résultat.

FONDS PROPRES

Les coûts d'émission qui peuvent être directement affectés à une transaction de capitaux propres sont comptabilisés comme une déduction des capitaux propres. En conséquence, les augmentations de capital sont comptabilisées pour le produit reçu, net des coûts d'émission et net d'impôt.

Lorsque des actions comptabilisées en capitaux propres sont rachetées, le montant de la contrepartie versée, qui inclut les coûts directement imputables, est comptabilisé comme une déduction des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées comme actions propres et sont présentées dans la réserve pour actions propres. Lorsque des actions propres sont vendues ou réémises ultérieurement, le montant reçu est comptabilisé en tant qu'augmentation des capitaux propres et l'excédent ou le déficit résultant de la transaction est présenté dans les bénéfices non distribués.

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 de l'entité générant des revenus et les autres activités qui ne sont pas des activités d'investissement ou de financement. Les acquisitions et ventes de projets par l'achat ou la vente d'actifs sont considérées comme des activités opérationnelles et sont présentées comme faisant partie des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, si le projet est classé dans les stocks.

Les activités d'investissement sont l'acquisition et la cession d'actifs à long terme et d'autres investissements non inclus dans les équivalents de trésorerie.

Les activités de financement sont les activités qui entraînent des changements dans la taille et la composition des capitaux propres apportés et des emprunts de l'entité. La capitalisation des frais d'emprunt n'a pas d'incidence sur l'état des flux de trésorerie.

5.9. Stocks

Les stocks sont évalués au coût ou à la valeur nette de réalisation, selon le montant le plus bas. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal des activités de l'entreprise, moins les coûts d'achèvement et les coûts de vente estimés.

Le coût d'acquisition des biens achetés comprend les coûts d'acquisition et les dépenses directement attribuables aux achats. Pour les produits finis et les travaux en cours, le prix de revient tient compte des dépenses directes et d'une partie des charges indirectes de production, sans inclure les frais administratifs et financiers.

La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal des activités de l'entreprise, moins les coûts d'achèvement estimés

et le coût estimé nécessaire pour effectuer la vente. La dépréciation de valeur ou la perte de valeur (dépréciation ou reprises) des stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation est comptabilisée en résultat dans le « coût des ventes » de l'exercice au cours duquel la dépréciation de valeur se produit.

Les intérêts encourus pendant la construction sont capitalisés. Les frais d'emprunt sont capitalisés en fonction de la nature du financement. Les coûts de financement définis comme « financement de projet » sont entièrement alloués aux projets financés. Les coûts de financement « Entreprise » et « Obligations » sont partiellement répartis sur la base d'une clé de répartition tenant compte des projets en cours de développement et des montants investis. L'activation des frais d'emprunt s'arrête dès que le projet est prêt pour sa vente prévue.

5.10. Provisions

Les 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 lorsqu'une estimation fiable du montant de l'obligation peut être effectuée.

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires pour régler l'obligation actuelle, le cas échéant.

PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS

Les passifs éventuels, dont la survenance n'est pas probable, ne sont pas comptabilisés en provision et sont mentionnés dans les notes des états financiers, à condition que le risque ne soit pas minime.

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

5.11. Avantages du personnel

AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Le Groupe dispose d'un régime de pension à prestations définies et d'un régime de pension à cotisations définies.

- Régime de pension « à cotisations définies »

Les cotisations à ces régimes de pension sont comptabilisées en charges dans le compte de résultat au fur et à mesure que le service relatif est fourni.

- Régime de pension « à prestations définies »

Pour un tel plan, le coût des engagements correspondants est déterminé à l'aide de la méthode des unités de crédit projetées, les valeurs actualisées étant calculées à la date de clôture.

Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée du montant estimé des prestations futures auxquelles les employés peuvent prétendre du fait des services qu'ils ont rendus pendant la période considérée et les périodes précédentes, moins la juste valeur des actifs du régime. Tout actif résultant de ce calcul est limité à la valeur actualisée d'éventuels remboursements au Groupe ou de réductions des cotisations futures au régime.

Les gains et pertes actuariels sont directement comptabilisés dans les autres éléments du résultat global et accumulés dans une réserve distincte au sein des capitaux propres. Par la suite, ces gains et pertes actuariels accumulés ne sont jamais reclassés en résultat.

BONUS

Les bonus accordés aux employés et aux cadres supérieurs sont basés sur des objectifs liés à des indicateurs financiers clés. Le montant estimé des bonus est comptabilisé en charges dans l'année à laquelle elles se rapportent.

5.12. Subventions liées aux actifs ou subventions à l'investissement

Les subventions publiques liées à des actifs ou les subventions à l'investissement reçues sont comptabilisées au bilan en tant que produits comptabilisés d'avance. Elles sont comptabilisées en revenu en montants égaux sur la durée de vie utile prévue de l'actif concerné.

5.13. Résultat d'exploitation

Le revenu du Groupe provient principalement des activités de promotion immobilière.

Selon la norme IFRS 15, le revenu est comptabilisé lorsque le client obtient le contrôle des biens ou services vendus pour un montant qui reflète ce que l'entité s'attend à recevoir pour ces biens ou services.

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

VENTE D'IMMEUBLES DE BUREAUX

Conformément à la norme IFRS 15, Immobel évalue au cas par cas :

- Si l'accord, le contrat ou la transaction répond à la définition d'un contrat avec un client, compte tenu de la probabilité que le Groupe récupère la contrepartie à laquelle il a droit ;
- Si, en vertu d'un contrat, la vente du terrain, l'aménagement et la commercialisation représentent des obligations de prestation distinctes ;
- Si, pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert progressif de contrôle, notamment pour les projets susceptibles de satisfaire au troisième critère défini par la norme IFRS 15.35 (« Performance créant un actif spécifique et donnant naissance à un droit exécutoire au paiement de la valeur des travaux réalisés à date »), et doit être comptabilisé dans le temps.

Les conditions de paiement pour les ventes de bureaux sont négociées et stipulées dans les contrats individuels.

VENTE DE PROJETS RÉSIDENTIELS

Pour les projets « résidentiels », l'analyse a opéré une distinction entre le revenu des contrats pour lesquels les dispositions contractuelles et le contexte juridique (loi Breyne en Belgique ou équivalent au Luxembourg, en France et en Allemagne)

établissent un transfert progressif du contrôle du bien à l'acquéreur, au fur et à mesure que la construction progresse et les autres revenus liés à des contrats avec des clients pour lesquels le contrôle est transféré à un moment donné.

Projets impliquant des unités résidentielles – contrats loi Breyne (Belgique, Luxembourg, France et Allemagne)

Conformément au cadre juridique en vigueur en Belgique et au Luxembourg, La propriété d'une unité résidentielle est progressivement transférée à l'acheteur au cours de la période de construction, de sorte que le produit est comptabilisé au fil du temps pour les propriétés résidentielles lorsque la performance de l'entité ne crée pas un actif ayant une utilisation alternative pour l'entité et que l'entité dispose d'un droit exécutoire au paiement pour la performance réalisée à ce jour.

Le revenu (sans distinction entre « terrain » et « aménagement ») est comptabilisé au fil du temps pour chaque projet résidentiel en fonction de l'avancement des travaux mesuré par les coûts engagés et budgétisés.

En Pologne, le revenu est comptabilisé à la signature de l'acte final, c'est-à-dire une fois que l'unité vendue est livrée, car il n'existe pas de droit exécutoire au paiement de la valeur des travaux réalisés à date, conformément au cadre réglementaire.

AUTRES VENTES DE PROJETS RÉSIDENTIELS

D'autres types de vente peuvent avoir lieu (vente en bloc d'un projet, d'un hôtel, d'un espace commercial, etc.) Ces opérations font donc l'objet d'une analyse au cas par cas, selon une approche similaire à celle décrite pour les projets de « Bureaux ».

LOTISSEMENT

Pour ce segment, le produit des ventes est enregistré lors du transfert du bien au moment de l'acte notarié.

Le produit de la vente d'un projet est comptabilisé en brut (prix de vente et coût des ventes), quelle que soit la structure de la transaction (négociation d'actions/cession d'actifs). Les cessions de filiales dédiées à un projet et qui ne contiennent pas d'activité sont considérées comme faisant partie de l'activité normale du Groupe et sont donc comptabilisées dans les ventes et le coût des ventes (IFRS 15). Lors de la cession d'une telle filiale, les mêmes méthodes comptables concernant le calendrier de comptabilisation des revenus que celles décrites ci-dessus sont appliquées.

Le mode de propriété juridique n'a pas d'impact sur la comptabilisation de la marge, mais sur sa présentation, qui sera différente selon qu'il s'agit d'une :

- Propriété directe, d'une filiale : les résultats sont enregistrés dans les ventes et le coût des ventes, quelle que soit la structure juridique de détention de l'actif ;
- Coentreprise : conformément à la norme IFRS 11, lorsqu'un partenariat donne lieu à un contrôle conjoint sur des actifs nets, Immobel comptabilise un investissement pour sa participation dans la coentreprise et la comptabilise selon la méthode de la mise en équivalence (IAS 28). Le résultat des ventes de biens immobiliers au sein d'une coentreprise est donc présenté sous la rubrique « Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées »

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale qui ne contient pas d'activité au sens de la norme 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 son entreprise associée ou coentreprise et le gain ou la perte n'est comptabilisé dans le résultat opérationnel qu'à hauteur de la participation d'investisseurs indépendants dans l'entreprise associée ou la coentreprise. Si une transaction d'aval entraîne une perte, aucune partie de la perte n'est éliminée dans la mesure où elle fournit la preuve d'une réduction de la valeur de réalisation nette ou d'une dépréciation de l'actif à vendre ou à apporter.

En ce qui concerne les contrats de location-exploitation, les loyers sont comptabilisés sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base. Les incitatifs à la location accordés par le Groupe lors de la négociation ou du renouvellement d'un contrat de location-exploitation sont comptabilisés comme une réduction du revenu locatif sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location.

5.14. Dépréciation d'actifs non financiers

La valeur comptable des actifs non courants (autres que les actifs financiers visés par la norme IFRS 9, les impôts différés et les actifs non courants détenus en vue de la vente) est examinée à la fin de chaque période de déclaration, afin de déterminer s'il existe une indication qu'un actif a été déprécié. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable est déterminée. En ce qui concerne les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie utile et un goodwill indéfinis, un test de dépréciation doit être effectué sur une base annuelle et chaque fois qu'un indicateur de dépréciation a été identifié. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable. Les pertes de valeur sont présentées dans les charges d'exploitation.

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

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est sa juste valeur, moins les coûts de cession ou sa valeur d'utilité, selon la valeur la plus élevée. Cette dernière est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie respective. Afin de déterminer la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs sont actualisés à l'aide d'un taux d'actualisation avant impôt qui reflète à la fois le taux actuel du marché et les risques spécifiques de l'actif.

Une reprise de perte de valeur est comptabilisée en revenu d'exploitation si la valeur recouvrable dépasse la valeur comptable nette. Cependant, la reprise ne peut pas conduire à une valeur comptable supérieure à la valeur 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.

5.15. Impôts

L'impôt sur le revenu de l'année comprend l'impôt courant et différé. Les impôts sur le revenu courants et différés sont comptabilisés en résultat, sauf s'ils se rapportent à des éléments comptabilisés directement dans les fonds propres ou dans les autres éléments du résultat global, auquel cas ils sont également comptabilisés dans les fonds propres ou dans les autres éléments du résultat global.

L'impôt courant est le montant des impôts sur le revenu à payer (ou à recouvrer) sur le bénéfice (ou la perte) de l'année en cours et comprend tous les ajustements des charges fiscales des années précédentes.

L'impôt différé est comptabilisé selon la méthode du report variable, en comptabilisant les impôts différés au titre des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs dans les comptes consolidés et leur base d'imposition.

Les passifs d'impôt différé sont comptabilisés pour toutes les différences temporaires imposables.

Les actifs d'impôt différé sont comptabilisés sur les pertes fiscales non utilisées et sur les différences temporaires déductibles, s'il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles sur lesquels pourront s'imputer les différences temporaires. Les actifs d'impôt différé sont réévalués à chaque date de déclaration.

5.16. Activités abandonnées et actifs non courants détenus en vue de la vente

Une activité abandonnée est une composante d'une entité qui a été cédée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente. Cette composante représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte qui peut être clairement distinguée d'un point de vue opérationnel et aux fins d'établissement de rapports financiers. Le résultat net des activités abandonnées (y compris les résultats possibles en matière de cession et d'impôts) est présenté séparément des activités poursuivies dans le compte de résultat.

Les actifs non courants ou les groupes destinés à être cédés comprenant des actifs et des passifs sont classés comme détenus en vue de la vente s'il est fort probable qu'ils seront recouvrés principalement par la vente plutôt que par une utilisation continue.

Ces actifs ou groupes destinés à être cédés sont généralement évalués au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur, moins les coûts de cession. Toute perte de valeur sur un groupe destiné à être cédé est affectée d'abord au goodwill, puis aux actifs et passifs restants au prorata, sauf qu'aucune perte n'est affectée aux stocks, aux actifs financiers, aux actifs d'impôt différé, aux actifs liés aux avantages du personnel, qui continuent d'être évalués conformément aux autres méthodes comptables du Groupe. Les pertes de valeur au moment de la classification initiale comme actifs détenus en vue de la vente et les gains et pertes ultérieurs lors de la réévaluation sont comptabilisés en résultat.

Une fois classés comme détenus en vue de la vente, les immobilisations incorporelles, les immobilisations corporelles et les immeubles de placement ne sont plus amortis, et toute entité mise en équivalence n'est plus mise en équivalence.

5.17. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations

Lors de la préparation de ces états financiers consolidés, la direction a procédé à des jugements et à des estimations qui affectent l'application des méthodes comptables du Groupe et les montants déclarés des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes font l'objet d'un examen continu. Les révisions apportées aux estimations sont comptabilisées prospectivement.

Les actifs d'impôt différé sont comptabilisés dès la disponibilité d'un bénéfice imposable futur sur lequel les différences temporaires déductibles et les pertes fiscales reportées pourront s'imputer. Lorsqu'une société de projet ayant des pertes fiscales reportées contient un projet avec des bénéfices imposables futurs, un actif d'impôt différé est comptabilisé. Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal correspondant soit réalisé. Ces réductions sont annulées lorsque la probabilité de bénéfices imposables futurs s'améliore. Les positions d'actifs d'impôts différés d'Immobel ont été revues afin d'assurer leur recouvrabilité par le biais d'un revenu imposable futur. Le Groupe a également suivi l'évolution de la législation, les révisions des taux d'imposition et d'autres mesures fiscales prises – **voir la note 17.**

Les projets classés en stock font l'objet d'études de faisabilité utilisées pour déterminer la valeur nette de réalisation et toute réduction de valeur requise et, le cas échéant, pour dégager la marge et calculer le taux d'achèvement. À chaque clôture, les dépenses à engager sont estimées. En ce qui concerne les stocks (projets à développer), les hypothèses utilisées pour évaluer la valeur nette de réalisation des projets en cours de développement sont examinées tous les trimestres par le gestionnaire de projet et mises à jour en fonction des données de marché les plus récentes (en ce qui concerne les projets résidentiels : les prix de vente attendus et les coûts de construction et en ce qui concerne les projets de bureaux : les rendements de sortie attendus, les niveaux de location attendus et les coûts de construction). Évidemment, l'environnement macroéconomique actuel, caractérisé par l'inflation et des coûts de construction et taux d'intérêt plus élevés, a été pris en compte. Aucune réduction de valeur n'a été identifiée au 31 décembre 2022, vu que la valeur nette de réalisation respective est supérieure à la valeur comptable pour chacun des projets – **voir la note 18.**

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

Les immeubles de placement font l'objet d'un test de dépréciation en fonction de la valeur résiduelle nette prévue du projet une fois que cet actif sera aménagé, sur la base d'hypothèses identiques à la valeur résiduelle nette des stocks. Compte tenu des acquisitions récentes, la direction n'estime pas qu'il y ait un risque significatif de dépréciation – **voir la note 15.**

Les revenus de la vente d'un projet sont comptabilisés en brut (prix de vente et coût des ventes), quelle que soit la structure de la transaction (asset deal/share 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, comptabilisées comme produit et coût des ventes au moment de la cession. Cette présentation prend en compte les spécificités du secteur et des activités du Groupe.

Fin décembre 2019, Immobel a été notifiée de deux décisions du Conseil d'État belge dans un ancien dossier relatif à l'achat de terrains en 2007 à l'Université Libre de Bruxelles. Une coentreprise 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. La décision du Conseil d'État fin 2019 a toutefois conduit à l'annulation des permis de construire obtenus en 2014, en raison de l'absence de permis de lotissement préalable au moment de l'achat du terrain à l'Université Libre de Bruxelles en 2007. Les acquéreurs des appartements concernés ont été dûment informés de la procédure judiciaire en cours devant le Conseil d'État au moment de l'achat de leur unité et leur acte d'achat prévoit le droit de demander l'annulation de la vente de leur unité dans certaines circonstances, y compris si la régularisation des permis de construire concernés n'est pas réalisée dans le délai contractuel. La situation susmentionnée est éligible à la régularisation et, à la date des présentes, Immobel et son partenaire Thomas & Piron sont en cours de régularisation et s'attendent à ce que l'impact financier de ce droit de résolution n'ait pas d'impact significatif sur la situation financière des partenaires de la coentreprise.

5.18. Rapports par segment

Un secteur est une composante distincte du Groupe, qui génère un revenu et des coûts.

Le Comité de direction revoit régulièrement le résultat opérationnel afin de suivre la performance des différents secteurs en termes d'objectifs stratégiques, de plans et de budgets. Dans ce contexte, le Conseil d'administration a choisi de suivre le résultat opérationnel par pays.

F. Annexe aux états financiers consolidés (en milliers d'euros)

1) Secteur opérationnel – Informations financières par zone géographique

Les informations sectorielles sont présentées sur la base des secteurs opérationnels utilisés par le conseil d'administration pour surveiller la performance financière du Groupe, à savoir les zones géographiques (par pays). Le choix fait par le conseil d'administration de se concentrer sur la zone géographique plutôt que sur d'autres secteurs opérationnels

possibles est motivé par les caractéristiques de marché locales (clients, produit, réglementation, culture, réseau local, environnement politique, etc.), qui sont les moteurs essentiels de l'activité.

L'activité principale du Groupe, le développement immobilier, s'exerce en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

La répartition du chiffre d'affaires par pays dépend du pays où l'activité est exercée.

Le Groupe applique la norme IFRS 11 depuis le 1^{er} janvier 2014, ce qui modifie fortement la lecture de ses états financiers, sans affecter le résultat net et les fonds propres. Cependant, le Conseil d'administration considère que les données financières basées sur la méthode d'intégration proportionnelle des coentreprises du Groupe (avant la norme IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Par conséquent, les informations communiquées au Conseil d'administration et présentées ci-dessous incluent la participation du Groupe dans des coentreprises sur la base de la méthode d'intégration proportionnelle. En utilisant cette méthode de consolidation, les transactions intragroupe sont éliminées au pourcentage de détention des droits financiers. La consolidation selon la méthode de la mise en équivalence est appliquée aux entreprises associées.

RÉSUMÉ DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
REVENUS OPÉRATIONNELS		409 515	549 046
Chiffre d'affaires		377 377	526 799
Revenus locatifs		17 894	14 160
Autres revenus opérationnels		14 244	8 087
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-386 615	-430 390
Coût des ventes		-294 770	-396 929
Frais de commercialisation		- 215	- 439
Frais d'administration		-91 630	-33 022
PROFIT OPERATIONNEL		22 900	118 656
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES			25
Gains (Perdes) sur ventes d'entreprises liées			25
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		105	63
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt		105	63
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT		23 005	118 744
Produits d'intérêt		3 330	3 835
Charges d'intérêt		-8 020	-13 299
Autres produits et charges		-4 834	- 43
COUTS FINANCIERS NET		-9 524	-9 507
PROFIT DES ACTIVITÉS AVANT IMPÔTS		13 481	109 237
Impôts		-3 710	-17 596
PROFIT DE LA PÉRIODE		9 771	91 641
Parts ne donnant pas le contrôle		- 952	- 509
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		10 723	92 150

LE REVENU ET LE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL SONT RÉPARTIS COMME SUIT PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

	EUR ('000)	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
				31/12/2022	31/12/2021
Belgique		279 129	88 599	273 307	90 851
Luxembourg		30 019	1 573	119 491	22 616
France		45 432	-49 014	87 530	938
Allemagne		20 993	-12 155	44 637	4 724
Pologne		1 224	- 598	1 834	- 385
Espagne		580	163		
Royaume-Uni			-5 563		
TOTAL CONSOLIDÉ		377 377	23 005	526 798	118 744

RÉSUMÉ DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (VUE INTERNE)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021 (représenté*)
ACTIFS NON COURANTS		258 956	428 873
Immobilisations incorporelles et corporelles	5 479	3 102	
Goodwill		43 789	
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	9 937	3 772	
Immeubles de placement	133 520	274 666	
Participations et avances aux coentreprises et entreprises associées	70 728	63 555	
Impôts différés	27 008	25 656	
Autres actifs non courants	12 284	14 334	
ACTIFS COURANTS		1 840 242	1 617 739
Stocks	1 360 703	997 103	
Créances commerciales	24 309	44 632	
Actifs de contrats	45 128	138 985	
Créances fiscales et autres actifs courants	88 252	58 445	
Avances aux coentreprises et entreprises associées	6 588	9 660	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	315 262	368 914	
TOTAL DES ACTIFS		2 099 198	2 046 612
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		572 644	582 798
PASSIFS NON COURANTS		847 078	681 903
Dettes financières	824 153	651 775	
Impôts différés	22 358	28 972	
Autres passifs non courants	567	1 155	
PASSIFS COURANTS		679 476	781 911
Dettes financières	318 445	453 077	
Dettes commerciales	100 301	98 943	
Passifs de contrats	74 948	32 876	
Dettes fiscales et autres passifs courants	168 699	175 243	
Avances des entreprises et entreprises associées	17 083	21 772	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 099 198	2 046 612

(*) Certains ajustements ont été effectués dans la présentation du bilan au 31 décembre 2021 qui n'ont pas d'impact sur les fonds propres. Ils concernent les rubriques suivantes : stocks (- 20 872 milliers d'euros), impôts différés passifs (- 5 218 milliers d'euros) et impôts à payer et autres passifs courants (- 15 654 milliers d'euros).

AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	13 481	994 168			1 007 649
Luxembourg	28 017	201 771			229 788
France	44 982	237 635			282 617
Allemagne	2	44 369			44 371
Pologne	29	82 317			82 346
Espagne	383	27 163			27 546
Royaume-Uni	62 065	3 550			65 615
Eléments non affectés ¹				359 265	359 265
TOTAL DES ACTIFS	148 959	1 590 974		359 265	2 099 198

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	973 358			973 358
Luxembourg	128 411			128 411
France	198 079			198 079
Allemagne	59 144			59 144
Pologne	66 454			66 454
Espagne	5 949			5 949
Royaume-Uni	52 227			52 227
Eléments non affectés ¹			42 932	42 932
TOTAL DES PASSIFS	1 483 622		42 932	1 526 554

AU 31 DÉCEMBRE 2021

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	207 677	1 029 503		1 237 180	
Luxembourg	27 345	191 206		218 551	
France	91 302	38 370		129 672	
Allemagne	1	21 715		21 716	
Pologne	- 11	26 234		26 223	
Espagne	5	2 880		2 885	
Royaume-Uni					
Eléments non affectés ¹			410 385	410 385	
TOTAL DES ACTIFS	326 319	1 309 908	410 385	2 046 612	
ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ	
Belgique	1 087 218		1 087 218		
Luxembourg	130 033		130 033		
France	123 693		123 693		
Allemagne	18 476		18 476		
Pologne	46 773		46 773		
Espagne	7 754		7 754		
Eléments non affectés ¹			49 866	49 866	
TOTAL DES PASSIFS	1 413 947	49 866	1 463 813		

(1) Éléments non attribués : Actifs : Actifs d'impôts différés – Autres actifs financiers non courants – Autres actifs non courants – Créances fiscales – Autres actifs financiers courants – Trésorerie et équivalents – Passifs : Obligations au titre des avantages du personnel – Provisions – Passifs d'impôts différés – Passifs fiscaux – Instruments financiers dérivés.

Pour analyser les projets en cours par secteur opérationnel, il convient de prendre en considération les stocks, ainsi que les immeubles de placement, étant donné que ces derniers contiennent des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés.

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT EUR ('000)	Bureaux	Residentiel	Lotissement	31/12/2022
Belgique	352 681	306 298	80 192	739 171
Luxembourg	27 625	151 098		178 723
France	220 397	59 922		280 319
Allemagne		112 465		112 465
Pologne	38 739	65 463		104 202
Espagne		18 254		18 254
Royaume-Uni	61 089			61 089
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	700 531	713 500	80 192	1 494 223

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT EUR ('000)	Bureaux	Residentiel	Lotissement	31/12/2021 (représenté*)
Belgique	359 350	285 751	66 698	711 799
Luxembourg	28 261	143 168		171 429
France	210 556	34 127		244 683
Allemagne		59 033		59 033
Pologne	34 341	36 095		70 436
Espagne		14 389		14 389
Royaume-Uni				
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	632 508	572 563	66 698	1 271 769

Les principaux mouvements dans les stocks et les immeubles de placement sont imputables à l'acquisition de nouveaux projets (principalement Héros en Belgique, Issy-les-Moulineaux en France, Gutenbergstrasse en Allemagne et Leeds au Royaume-Uni), à la vente de projets de bureaux (Cours Saint-Michel et The Woods en Belgique) et au développement en cours de tous les projets du portefeuille (les principaux mouvements provenant de Granaria en Pologne, de Canal au Luxembourg, d'Eden en Allemagne et de Rueil-Malmaison en France).

(*) Comme mentionné précédemment, certains ajustements de présentation sans impact sur les fonds propres ont été effectués dans la présentation du bilan au 31 décembre 2021, dont un reclassement impactant les stocks (- 20 872 milliers d'euros), et plus particulièrement les stocks pour des projets résidentiels en Espagne.

TABLEAU DE RAPPROCHEMENT

EUR ('000)	Information Sectorielle	31/12/2022 Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	377 377	-150 149	227 228
Résultat opérationnel	23 005	-5 522	17 483
Total bilannaire	2 099 198	-351 171	1 748 027

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

2) Chiffre d'affaires

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

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2022
Belgique	57 409	64 256	7 758	129 423
Luxembourg	1 616	21 692		23 308
France	35	52 087		52 122
Allemagne		20 993		20 993
Pologne	334	483		817
Espagne		565		565
Total	59 394	160 076	7 758	227 228

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2021
Belgique	74 219	65 830	21 293	161 342
Luxembourg	6 376	96 498		102 874
France	1 951	66 555		68 506
Allemagne		44 726		44 726
Pologne	541	1 520		2 061
Total	83 087	275 129	21 293	379 509

Pour la Belgique, les revenus proviennent essentiellement de Commerce 46 et The Woods pour les bureaux et d'O'Sea, Lalys et St-Roch pour le résidentiel. Pour le Luxembourg, il s'agit de Canal, pour la France, de Savigny-sur-Orge et Bussy-St-Georges et pour l'Allemagne, d'Eden Tower Frankfurt. Les revenus provenant de projets résidentiels sont moins élevés, principalement en raison du nombre réduit de projets en vente suite à la baisse du nombre de permis octroyés au cours des dernières années.

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

EUR ('000)	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	31/12/2022
BUREAUX	20 901	38 493	59 394
RESIDENTIEL	483	159 593	160 076
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		159 593	159 593
Unité résidentielle d'un projet - Autres	483		483
Autre projet			
LOTISSEMENT	7 758		7 758
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	29 142	198 086	227 228

EUR ('000)	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	31/12/2021
BUREAUX	1 931	81 156	83 087
RESIDENTIEL	92 260	182 869	275 129
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		182 869	182 869
Unité résidentielle d'un projet - Autres	92 260		92 260
Autre projet			
LOTISSEMENT	21 293		21 293
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	115 484	264 025	379 509

En ce qui concerne les bureaux, étant donné que le contrat d'achat d'actions comprend des clauses selon lesquelles la propriété ne peut pas être vendue à une autre partie et que le paiement est dû à la livraison, Commerce 46 est comptabilisé au fil du temps, car le Conseil d'administration estime que les critères d'« utilisation alternative » et de « droit au paiement » pour cette vente ont été remplis. La vente de The Woods a été comptabilisée au moment de la vente.

Le prix de transaction relatif aux obligations de performances non réalisées ou partiellement réalisées au 31 décembre 2022 s'élève à 89 millions d'euros.

Elle concerne principalement les ventes d'unités résidentielles dont la construction est en cours (pour la totalité de leur valeur ou la partie non comptabilisée en fonction de l'avancement des travaux), ainsi que les ventes de bureaux dont l'analyse contractuelle a considéré que les critères de comptabilisation n'étaient pas remplis en vertu de la norme IFRS 15.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
BUREAUX			
Construction, commercialisation et autres dispositions contractuelles		2 661	39 714
RESIDENTIEL			
Construction d'unités vendues		86 254	67 641
LOTISSEMENT			
TOTAL	88 915	107 355	

La direction du Groupe estime que 81 % du prix alloué à ces obligations de performance en cours au 31 décembre 2022 seront comptabilisés comme revenu au cours de l'exercice 2023.

3) Revenus locatifs

La répartition de la location d'immeubles de placement par zone géographique se présente comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		4 562	5 205
France		2 837	2 546
Luxembourg		1 679	1 617
TOTAL REVENUS LOCATIFS		9 078	9 368

Les principaux contributeurs sont les projets Isala en Belgique, Rueil-Malmaison en France et Thomas au Luxembourg.

Les périodes de location dépendent des contrats d'investissement immobilier concernés et ont une durée de deux ans et demi pour les contrats actuels.

4) Autres produits d'exploitation

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Autres produits		7 569	3 938
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS		7 569	3 938

L'augmentation par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la refacturation de travaux d'aménagement liés aux nouveaux bureaux et autres récupérations de taxes, refacturations diverses,...

5) Coûts des ventes

Les coûts des ventes sont répartis comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique	-103 813	-120 483	
Luxembourg	-22 341	-88 263	
France	-49 986	-60 276	
Allemagne	-32 174	-39 839	
Pologne	- 226	-2 205	
Espagne	- 175		
Royaume-Uni	- 151		
TOTAL COÛT DES VENTES	-208 866	-311 066	

Pour la Belgique, les coûts des ventes proviennent essentiellement de Commerce 46 et The Woods pour les bureaux et d'O'Sea, Lalys et St Roch pour le résidentiel. Pour le Luxembourg, il s'agit de Canal, pour la France, de Savigny-sur-Orge, Osny et Bussy-St-Georges et pour l'Allemagne, d'Eden Tower Frankfurt. En Allemagne, le projet Eden Tower (Francfort) – actuellement en cours de finalisation – a entraîné des coûts de construction bien plus élevés que prévus, ce qui a eu un impact négatif sur le bénéfice net. Les coûts des ventes provenant de projets résidentiels sont moins élevés, principalement en raison du nombre réduit de projets en vente suite à la baisse du nombre de permis octroyés au cours des dernières années.

6) Frais d'administration

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Frais de personnel	-16 939	-7 768	
Amortissements et dépréciations d'actifs	-50 078	-4 584	
Autres charges opérationnelles	-17 486	-14 455	
FRAIS D'ADMINISTRATION	-84 503	-26 807	

De manière générale, les frais d'administration ont augmenté à la suite du lancement des activités d'Immobel Capital Partners à Londres et de la dépréciation du goodwill dans Immobel France.

DÉPENSES DE PERSONNEL

Elles se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif	-37 063	-28 488	
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"	24 572	24 629	
Charges de sécurité sociale	-3 368	-3 542	
Charges de retraite	- 80	- 86	
Autres	-1 000	- 281	
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	-16 939	-7 768	

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Dépréciation du Goodwill	-43 789		
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles, et immeubles de placement	-6 161	-4 693	
Réductions de valeur sur créances	- 128	109	
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECiations D'ACTIFS	-50 078	-4 584	

L'augmentation de l'amortissement et de la dépréciation des actifs est principalement attribuable à l'amortissement du goodwill lié à l'acquisition de Nafilyan & Partners en 2019. Cela répond à la décision de la direction de se concentrer davantage sur le développement de grands projets et de bureaux à usage mixte en France que sur de petits projets résidentiels – voir la note 12.

AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

Elles se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Services et biens divers		-12 716	-10 269
Autres charges d'exploitation		-3 767	-4 036
Provisions		-1 003	150
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES		-17 486	-14 455

Principales composantes des services et biens divers :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Charges locatives des différents sièges		-2 812	-3 185
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers		-2 169	-1 884
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		-7 735	-5 200
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS		-12 716	-10 269

Montant des honoraires attribués au cours de l'exercice à KPMG Réviseurs d'Entreprises B.V./S.R.L. et son réseau :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Honoraire du Commissaire au sein du Groupe (Belgique)		- 313	- 265
Honoraire du Commissaire pour des présentations extraordinaires ou des missions spéciales au sein du groupe (Belgique)		- 118	- 82
- Autres missions d'audit		- 92	- 57
- Conseils fiscaux			
- Autres missions ne relevant pas du mandat ordinaire du Commissaire		- 26	- 25
Honoraire du Commissaire au sein du Groupe (Etranger)		- 227	- 186
Honoraire du Commissaire pour des présentations extraordinaires ou des missions spéciales au sein du groupe (Etranger)			
- Autres missions d'audit			
- Conseils fiscaux			
- Autres missions ne relevant pas du mandat ordinaire du Commissaire			
Total		- 658	- 533

Les missions en dehors de la mission d'audit ont été approuvées par le Comité d'Audit et des risques.

Principales composantes des variations des provisions :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Provisions relatives aux ventes		270	17
Autres provisions		733	197
TOTAL DES VARIATIONS DE PROVISIONS		1 003	214
Dotations		1 834	724
Utilisations et reprises		- 831	- 510

7) Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat opérationnel		73 549	64 561
Résultat financier		-5 168	-4 441
Impôts		-1 200	-15 589
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		67 181	44 531

Le résultat des coentreprises et des entreprises associées est principalement dû à la vente de Cours Saint-Michel.

De plus amples informations concernant les coentreprises et les entreprises associées sont fournies à la note 16.

8) Coûts financiers nets

Le résultat financier se décompose comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif		-19 728	-15 612
Coûts financiers capitalisés sur projets en développement		15 553	9 364
Variation de juste valeur		- 89	- 358
Produits d'intérêts		4 398	4 983
Autres produits et charges financières		-4 489	-3 471
RÉSULTAT FINANCIER		-4 355	-5 094

La diminution du résultat financier est principalement due à une capitalisation plus élevée des intérêts, principalement en raison d'un nombre plus faible de projets en cours de commercialisation, compensant des coûts d'intérêts plus élevés, principalement en raison d'un niveau d'endettement plus élevé.

9) Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu se présentent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Impôts courants relatifs à l'année en cours		-5 299	-15 416
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs		-1 161	505
Impôts différés sur les différences temporaires		3 705	13 292
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔTS REPRISE AU RÉSULTAT GLOBAL		-2 755	-1 619
Impôts courants		-6 460	-15 236
Variation des créances et des dettes fiscales		-1 867	8 985
IMPÔTS PAYÉS (ETAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE)		-8 327	-6 251

Les charges fiscales comptabilisées sont plus élevées, principalement en raison de la moindre comptabilisation d'actifs d'impôts différés, partiellement compensée par un résultat net inférieur pour la période.

Le rapprochement entre la charge fiscale réelle et la charge fiscale théorique se résume comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat des activités poursuivies avant impôts		13 128	93 964
Résultat des coentreprises et entreprises associées		-67 181	-44 531
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET PART DANS LES RÉSULTATS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIES		-54 053	49 433
IMPÔTS AU TAUX MOYEN D'IMPOSITION DE:		25,00%	25,00%
		13 513	-12 358
Effets fiscaux:			
- Des revenus non imposables		5 022	7 835
- Des dépenses non déductibles		-13 618	- 959
- D'utilisations de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu les années précédentes		802	5 802
- De pertes fiscales de l'exercice sur lesquelles aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu		-3 622	-2 853
- De pertes fiscales des exercices antérieurs sur lesquelles un actif d'impôt différé a été reconnu		990	1 194
- De latences fiscales (non) reconnues		-2 201	1 018
- De taux d'imposition différents		-1 320	612
Impôts d'exercices antérieurs		-2 321	-1 910
CHARGE FISCALE		-2 755	-1 619
TAUX D'IMPÔT EFFECTIF		-5,10%	3,28%

La variation du taux d'imposition effectif est principalement due à la dépréciation non déductible fiscalement du goodwill dans immobel France.

10) Résultat par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice par le nombre moyen d'actions. Le résultat de base par action est déterminé à l'aide des informations suivantes :

		31/12/2022	31/12/2021
	EUR ('000)	EUR ('000)	EUR ('000)
Résultat net de la période attribuables aux propriétaires de la société		10 723	92 150
Résultat global de la période		15 464	91 470
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:			
Actions ordinaires au 1 janvier		9 997 356	9 997 356
Acitons propres au 1 janvier		- 26 065	- 292 527
Actions propres cédées		1 531	265 562
Actions ordinaires en circulation au 31 Décembre		9 971 922	9 970 391
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)		9 970 986	9 965 823
Résultat net (part du Groupe) par action		1,075	9,247

Pour tenir compte de l'effet de dilution potentiel des actions de performance échangées contre des actions propres, le résultat dilué par action est calculé. Le calcul du résultat dilué par action est basé sur les données suivantes :

		31/12/2022	31/12/2021
	EUR ('000)	EUR ('000)	EUR ('000)
Résultat net de la période		10 723	92 150
Résultat global de la période		15 464	91 470
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)		9 970 986	9 965 823
Actions propres cédées		1 531	3 383
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (diluée)		9 972 517	9 969.206
Résultat net (part du Groupe) par action		1,075	9,247
Résultat global (part du Groupe) par action		1,551	9,178

11) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		1 333	1 626
Entrée dans le périmètre			
Acquisitions	1 271	6	
Cessions/désaffections	195	- 299	
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		2 799	1 333
AMORTISSEMENTS ET DEPRECiations AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		-1 087	-1 044
Entrée dans le périmètre			
Amortissements	- 153	- 216	
Amortissements annulés sur cessions/désaffections	- 202	173	
AMORTISSEMENTS ET DEPRECiations AU TERME DE L'EXERCICE		-1 442	-1 087
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		1 357	246

12) Goodwill

Le goodwill comptabilisé depuis 2019 résulte de l'acquisition en 2019 de Nafilyan & Partners, une société non cotée basée en France et spécialisée dans la promotion immobilière. Par cette acquisition, Immobel a acquis 100% des actions avec droit de vote et le contrôle de Nafilyan & Partners. Le groupe a acquis Nafilyan & Partners afin d'accroître sa couverture résidentielle sur le marché français et de partager le savoir-faire, l'expertise et les synergies potentielles avec Immobel France.

En raison du récent changement de stratégie visant à réduire le développement de petits projets résidentiels en périphérie de Paris et à se concentrer sur des projets à usage mixte dans le centre de la capitale française, les estimations de la direction concernant la valeur recouvrable ont été revues à la baisse, de sorte que la valeur comptable de l'unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable, définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité, la valeur d'utilité étant la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs. En conséquence, la direction a déprécié le montant total du goodwill lié à l'acquisition de Nafilyan and Partners (43,8 millions d'euros).

Le rapprochement de la valeur comptable du goodwill au début et à la fin de la période de déclaration est le suivant :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT			
Acquisition d' Immobel France		43 789	43 789
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		43 789	43 789
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT			
Dépréciations de l'exercice		-43 789	
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-43 789	
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021		43 789	

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
France			43 789
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2022/ 31 DECEMBRE 2021		43 789	

13) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT			
Entrée dans le périmètre		5 693	4 142
Acquisitions		3 045	1 666
Cessions/désaffections		-1 369	-115
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		7 369	5 693
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		-2 900	-2 754
Amortissements		-450	-329
Amortissements annulés sur cessions/désaffections		103	183
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-3 247	-2 900
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		4 122	2 793

Les immobilisations corporelles comprennent principalement les coûts d'aménagement des différents sièges sociaux. L'augmentation par rapport à l'exercice précédent reflète principalement les travaux d'aménagement du siège Immobel à Bruxelles.

14) Actifs au titre de droits d'utilisation

Les actifs au titre de droits d'utilisation évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		6 708	7 297
Entrée dans le périmètre		10 115	770
Acquisitions		-4 270	-1 359
Cessions/désaffections		12 553	6 708
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		-2 936	-2 907
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT			
Entrée dans le périmètre		-2 747	-1 388
Amortissements		3 067	1 359
Amortissements annulés sur cessions/désaffections		-2 616	-2 936
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		9 937	3 772
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE			

Trois nouveaux bureaux ont été inclus comme actifs au titre de droits d'utilisation.

En mai 2022, le siège d'Immobel a déménagé dans le bâtiment Multitower situé dans le centre-ville de Bruxelles.

Sont également considérés, les nouveaux bureaux au Royaume-Uni et en Espagne mais aussi le renouvellement du bureau à Luxembourg.

15) Immeubles de placement

Cette rubrique comprend des biens loués, acquis en vue d'être réaménagés. Les immeubles de placement évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		178 741	199 415
Entrée dans le périmètre		-2 952	-20 649
Cession/sortie de périmètre		-103 462	-25
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks		72 327	178 741
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE		-4 742	-2 266
Amortissements		-2 810	-2 747
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre		2 911	271
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		-4 641	-4 742
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE		67 686	173 999
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE			

Les principaux projets inclus dans les immeubles de placement sont Rueil-Malmaison et Thomas. La valeur comptable nette d'Isala a été transférée aux stocks, vu que le contrat de location est arrivé à son terme et que le projet est prêt pour la phase de développement.

La durée de vie utile des immeubles de placement est basée sur la durée du contrat de location. Elle est de 2,5 années en moyenne. Les immeubles de placement comprennent un certain nombre de biens commerciaux loués à des tiers. À la fin de la période de location, la phase de développement du projet commence. Compte tenu des récentes acquisitions d'immeubles de placement au prix du marché et du fait qu'il n'y a aucune indication de changements significatifs de la juste valeur (à la hausse et à la baisse), la dépréciation de l'immeuble de placement est conforme à la durée résiduelle des contrats de location.

16) Participation dans des coentreprises et entreprises associées

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Participations dans les coentreprises	135 495	148 352	
Participations dans les entreprises associées	9 396	8 179	
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	144 891	156 532	
Avances des coentreprises - Passifs courants	-29 570	-38 824	
TOTAL DES AVANCES DES COENTREPRISES	-29 570	-38 824	
Avances aux coentreprises - Actifs non courants	110 097	100 180	
Avances aux coentreprises - Actifs courants	1 430	1 490	
TOTAL DES AVANCES AUX COENTREPRISES	111 527	101 670	
Avances aux entreprises associées - Actifs non courants	3 450	12 964	
Avances aux entreprises associées - Actifs courants		200	
TOTAL DES AVANCES AUX ENTREPRISES ASSOCIEES	3 450	13 163	
Quote-part dans le résultat net des coentreprises	67 657	44 831	
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées	- 476	- 446	
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL	67 181	44 384	

Conformément à l'accord en vertu duquel les coentreprises et les entreprises associées sont constituées, le Groupe et les autres investisseurs ont convenu d'apporter des contributions supplémentaires proportionnelles à leurs intérêts pour compenser les pertes, le cas échéant, jusqu'à un montant maximum de 32 538 milliers d'euros. Par conséquent, aucun engagement n'a été comptabilisé dans ces états financiers consolidés, ni dans les entreprises associées, ni dans les coentreprises dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint.

La valeur comptable des investissements dans les coentreprises et entreprises associées évolue comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
VALEUR AU 1ER JANVIER	156 532	106 195	
Part dans le résultat	67 181	44 531	
Acquisitions et injections de capital	40 233	14 096	
Variations de périmètre	15 456	1 831	
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	-43 587	-8 034	
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées	-83 680	4	
Remboursement de capital	-8 827	-2 079	
Autres mouvements	1 583	- 12	
MUTATIONS DE LA PERIODE	-11 641	50 337	
VALEUR AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021	144 891	156 532	

LA VALEUR COMPTABLE DES AVANCES DE ET VERS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES ÉVOLUE COMME SUIT :

	ACTIFS - EUR ('000)		PASSIFS - EUR ('000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
VALEUR AU 1ER JANVIER	114 833	130 882	-38 824	-55 634
Avances consenties	79 217	17 683	-99 848	- 840
Avances remboursées	-12 800	-28 061	90 174	3 933
Variations de périmètre	-67 291	5 062	17 005	12 839
Ecart de conversion			2 202	
Autres mouvements	1 018	-10 733	- 279	878
MUTATIONS DE LA PERIODE	144	-16 049	9 254	16 810
VALEUR AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021	114 977	114 833	-29 570	-38 824

La variation de la valeur comptable des investissements et avances dans les coentreprises et les entreprises associées reflète le développement continu des projets existants et l'acquisition d'un parc de bureaux à Leeds, partiellement compensés par la distribution d'un dividende par Möbius II et la vente de Cours Saint-Michel.

Parmi les sociétés nouvellement constituées, Houilles Jean-Jacques Rousseau, Oxy living et Munroe K Luxembourg sont considérées comme des coentreprises et Arlon 75 comme une entreprise associée. Les parts détenues dans Belux Office Development Feeder CV, précédemment détenues à 30,46 % et maintenant détenues à 26,93 %, ont également eu un impact sur le pourcentage de droits financiers des entités liées.

Comme il n'y a pas eu d'indicateur de dépréciation, aucun test de dépréciation n'a été effectué pour les entités mises en équivalence.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts à destination ou en provenance de coentreprises et d'entreprises associées est de 3,6 % au 31 décembre 2022. Le calendrier de remboursement des prêts est défini à la date de fin des projets.

Le tableau ci-dessous montre la contribution des coentreprises et des entreprises associées dans l'état de la situation financière et l'état du résultat global.

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS - EUR (000)		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bella Vita	50%	50%	76	48	28	- 6
BONDY CANAL	40%	40%	- 37	- 37		
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	86	-2 890	- 24	- 21
Brouckère Tower Invest	50%	50%	35 981	31 307	3 424	598
CBD International	50%	50%	2 310	122	- 243	- 150
Château de Beggen	50%	50%	13	16	- 3	- 1
Cityzen Holding	50%	50%	1 699	- 21	- 9	- 2
Cityzen Hotel	50%	50%	3 017	711	- 179	147
Cityzen Office	50%	50%	8 180	1 411	- 625	- 135
Cityzen Residence	50%	50%	2 756	694	- 192	133
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	-1 424	- 256	- 577	- 196
CSM Development	50%	50%		- 12	-1 603	- 36
CSM Properties	50%	50%		3 852	62 023	- 48
Debrouckère Development	50%	50%	452	497	- 45	- 52
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	83	90	- 7	- 12
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 253	2 283	- 30	- 27
Debrouckère Office	50%	50%	3 736	3 740	- 4	- 30
Gateway	50%	50%		319	- 3	- 3
Goodways SA	50%	50%	3 168	3 234	- 67	- 3
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50%	0%				
Ilot Ecluse	50%	50%	150	163	- 13	- 2
Immo Marial SaRL	50%	50%			- 121	- 66
Immo PA 33 1	50%	50%	1 350	1 314	36	43
Immo PA 44 1	50%	50%	504	682	- 177	- 1
Immo PA 44 2	50%	50%	1 430	2 423	- 993	39
Key West Development	50%	50%	292	387	- 95	- 84
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	170	-2 439	3 109	16
M1	33%	33%	2 034	7 270	1 426	4 992
M7	33%	33%	- 12	42	- 4	1
Mobius II	50%	33%	686	47 376	19	39 255
Munroe K Luxembourg SA	50%	50%	8 085		- 311	
NP_AUBER	50%	50%		- 136	- 10	- 47
NP_AUBER_VH	50%	50%		140	- 34	159
NP_AUBERVIL	50%	50%	1 022	324	698	340
NP_BESSANC2	50%	50%		497	86	348
NP_BESSANCOU	50%	50%		102	- 56	- 169
NP_CHARENT1	50%	50%		33	- 263	- 1
NP_CRETEIL	50%	33%	- 1	- 1	- 3	
NP_EPINAY	33%	33%		121	- 34	170
NP_VAIRES	33%	33%		245	- 131	130
ODD Construct	50%	50%	1 292	1 164	128	482
Oxy Living	50%	50%	1 047		- 3	
PA_VILLA	51%	50%	107	- 40	147	
Plateau d'Erpent	50%	50%	2 290	1 823	467	986
RAC3	40%	50%	3 536	3 403	133	139
RAC4	40%	40%	1 317	1 321	- 3	- 11
RAC4 Develop	40%	40%	1 544	1 567	- 23	- 20
RAC5	40%	40%	5 858	5 651	207	200
RAC6	40%	40%	4 223	2 182	2 040	15
Surf Club Hospitality Group SL	50%	40%	5 485	123	- 15	- 15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21 312	21 772	- 83	132
TRELAMET	40%	40%	94	48	46	7
ULB Holding	60%	60%	-5 782	-11 173	- 210	- 210
Unipark	50%	50%	4 108	4 066	42	3
Universalis Park 2	50%	50%		-1 122	- 133	505
Universalis Park 3	50%	50%		-2 487	- 280	- 238
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 988	1 974	14	7
Universalis Park 3C	50%	50%	418	417	1	- 1
Urban Living Belgium	30%	30%	8 600	14 013	189	-2 431
TOTAL DES COENTREPRISES			135 495	148 352	67 657	44 831
277 SH	10%	0%	4 423	4 445	- 22	
Arlon 75	20%	0%	1 364		- 5	
Beiestack SA	20%	22%	1 308	1 498	- 16	- 73
Belux Office Development Feeder CV	26%	30%	64	57	- 6	- 83
DHR Clos du Château	33%	33%	23	26	- 3	- 83
Immobil Belux Office Development Fund SCSP	19%	22%	1 213	1 152	- 399	- 206
MONTLHERY 2 BIS	20%	20%			- 25	
RICHELIEU	10%	10%	1 001	1 001		
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			9 396	8 179	- 476	- 446
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			144 891	156 532	67 181	44 384

Le tableau ci-dessous indique les avances consenties par et à destination des coentreprises et entreprises associées dans l'état de la situation financière.

NOMS	AVANCE DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000)		AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000)		AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bella Vita						
BONDY CANAL				3 582		
Boralina Investments, S.L.						
Brouckère Tower Invest		3 000				
CBD International			24 388	20 296		
Château de Beggen						
Cityzen Holding			522	8 278		
Cityzen Hotel		500	2 612			1 985
Cityzen Office	1 575	1 375	3 543			900
Cityzen Residence		400	2 633			1 968
CP Development Sp. z o.o.						
CSM Development	50		57		844	1 721
CSM Properties				145		
Debrouckère Development			2 957	1 332	63	297
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	494	- 602	349			486
Debrouckère Leisure		325	2 260	573		
Debrouckère Office	-2 881	-2 838	138			180
Gateway						
Goodways SA	125	30	3 256	3 088	30	
HOUILLES JJ ROUSSEAU						
Îlot Ecluse						46
Immo Marial SaRL					2 514	
Immo PA 33 1	-1 601	-1 534				
Immo PA 44 1	-419	-400				- 50
Immo PA 44 2	-1 185	-1 132				- 150
Key West Development		75	6 644	5 731		
Les Deux Princes Develop.	-1 001	-1 636				- 300
M1	-6 061	-6 522				
M7						
Mobius II		-11 008		10 994		
Munroe K Luxembourg SA			14 752			226
NP_AUBER			251	251		
NP_AUBER_VH			158	158		
NP_AUBERVIL			2 945	2 945		
NP_BESSANC2			1 329	1 329		
NP_BESSANCOU			60	60		
NP_CHARENT1			475	475		
NP_CRETEIL			405	405		
NP_EPINAY			1 176	1 176		
NP_VAIRES						
ODD Construct			584	571		
Oxy Living						
PA_VILLA			31	47		
Plateau d'Erpent			47	7	1 701	1 701
RAC3	-2 990	-2 477				
RAC4	-2 165	-2 172	200			
RAC4 Develop	320		57		507	267
RAC5	-6 107	-5 817				
RAC6	-1 337	-2 087	1 320			-3 983
Surf Club Hospitality Group SL						
Surf Club Marbella Beach, S.L.						3 000
TRELAMET						
Unipark		-4 082			206	16
ULB Holding	-4 141					99
Universalis Park 2			5 869	6 919		
Universalis Park 3			9 305	10 731		
Universalis Park 3AB	-1 901	-1 880				1
Universalis Park 3C	-346	-342				
Urban Living Belgium			21 773	21 087	1 178	963
TOTAL DES COENTREPRISES	-29 570	-38 824	110 097	100 180	3 450	12 964
277 SH				60		
Arlon 75						
Beiestack SA						
Belux Office Development Feeder CV						
DHR Clos du Château						
Immobel Belux Office Development Fund SCSP						200
MONTLHERY 2 BIS						
RICHELIEU			1 430	1 430		
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			1 430	1 490		200
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-29 570	-38 824	111 527	101 670	3 450	13 163

Les tableaux ci-dessous présentent les informations financières condensées des coentreprises et des entreprises associées du Groupe par entité. Les montants présentés sont les montants déterminés conformément aux normes IFRS, avant élimination des comptes et opérations intragroupe.

AU 31 DÉCEMBRE 2022	CHIFFRES À 100%					VALEURS DES PARTICIPATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES		
Bella Vita	0	56	155	2	152	76	0
BONDY CANAL	0	- 1	8 058	8 048	9	- 37	0
Boralina Investments, S.L.	0	- 48	55 585	78	55 507	86	0
Brouckère Tower Invest	659	6 848	231 577	159 615	71 962	35 981	0
CBD International	0	- 486	60 999	65 404	- 4 405	2 310	24 388
Château de Beggen	0	- 6	42	15	27	13	0
Cityzen Holding	0	- 18	35 022	1 048	33 975	1 699	522
Cityzen Hotel	0	- 358	23 532	17 499	6 033	3 017	2 612
Cityzen Office	0	- 1 251	65 036	48 676	16 360	8 180	3 543
Cityzen Residence	0	- 383	22 762	17 250	5 512	2 756	2 633
CP Development Sp. z o.o.	1 482	- 1 154	84 158	87 006	- 2 847	- 1 424	0
CSM Development	0	- 3 205	1 168	4 397	- 3 229	0	901
CSM Properties	0	- 6 040	0	0	0	0	0
Debrouckère Development	0	- 89	10 246	9 342	904	452	3 020
Debrouckère Land (ex-Möbius I)	0	- 14	23 994	23 829	165	83	835
Debrouckère Leisure	0	- 59	9 240	4 733	4 507	2 253	2 260
Debrouckère Office	0	- 9	15 306	7 835	7 471	3 736	318
Garden Point	0	0	0	0	0	0	0
Gateway	0	- 7	0	0	0	0	0
Goodways SA	0	- 133	22 683	19 039	3 644	3 168	3 286
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	0	1	0	1	0	0
Ilot Ecluse	0	- 26	302	2	300	150	0
Immo PA 33 1	0	71	3 216	516	2 700	1 350	0
Immo PA 44 1	1 348	- 354	1 060	52	1 009	504	- 50
Immo PA 44 2	4 043	- 1 986	3 027	166	2 861	1 430	- 150
Immobel Marial SàRL	0	- 241	5 052	5 410	- 358	0	2 514
Key West Development	0	- 191	14 022	13 439	584	292	6 644
Les Deux Princes Develop.	- 824	6 218	4 557	4 216	341	170	- 300
M1	19 267	4 278	23 690	17 589	6 101	2 034	0
M7	0	- 12	194	230	- 35	- 12	0
Mobius II	0	39	- 36 261	- 37 632	1 372	686	0
Munroe K Luxembourg SA	0	- 622	126 857	110 688	16 169	8 085	14 978
NP_AUBER	0	- 138	425	708	- 282	0	251
NP_AUBER_VH	0	- 35	733	739	- 6	0	158
NP_AUBERVIL	21 499	1 393	15 394	13 355	2 039	1 022	2 945
NP_BESSANC2	3 461	351	2 661	2 387	274	0	1 329
NP_BESSANCOU	0	99	603	211	392	0	60
NP_CHARENT1	929	- 516	1 764	2 215	- 451	0	475
NP_CRETIEL	0	- 6	- 2	0	- 2	- 1	405
NP_EPINAY	- 6 518	- 116	1 857	1 802	54	0	1 176
NP_VAIRES	0	- 134	1 535	1 560	- 25	0	0
ODD Construct	6 400	257	5 246	2 661	2 585	1 292	584
Oxy Living	0	- 6	2 439	344	2 095	1 047	0
PA_VILLA	0	288	820	610	209	107	31
Plateau d'Erpent	853	933	10 890	6 310	4 580	2 290	1 748
RAC3	1	333	8 851	11	8 840	3 536	0
RAC4	0	- 8	31 588	28 295	3 294	1 317	200
RAC4 Developot	0	- 57	6 142	2 282	3 859	1 544	564
RAC5	0	516	15 275	631	14 644	5 858	0
RAC6	33 386	5 100	12 228	1 672	10 556	4 223	- 2 663
Surf Club Hospitality Group SL	0	- 31	11 014	44	10 970	5 485	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	- 166	46 428	3 803	42 624	21 312	0
TRELAMET	0	115	289	55	234	94	0
ULB Holding	0	- 350	18 260	19 391	- 1 132	- 5 782	0
Unipark	0	84	10 309	2 093	8 216	4 108	206
Universalis Park 2	0	- 266	24 954	27 464	- 2 510	0	5 869
Universalis Park 3	0	- 559	35 178	40 712	- 5 534	0	9 305
Universalis Park 3AB	0	27	4 176	201	3 975	1 988	0
Universalis Park 3C	0	2	1 009	173	836	418	0
Urban Living Belgium	30 885	602	202 633	197 023	5 609	8 600	22 951
TOTAL COENTREPRISES	116 870	8 531	1287 980	945 246	342 734	135 495	113 547
277 SH	0	- 217	113 600	69 369	44 230	4 423	0
Arlon 75	0	- 26	32 782	26 008	6 774	1 364	0
Beiestack SA	0	- 82	21 157	14 660	6 497	1 308	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 21	31 416	2	31 414	64	0
DHR Clos du Château	0	- 10	85	16	69	23	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	- 1 993	36 291	786	35 505	1 213	0
MONTLHERY 2 BIS	0	- 123	1 055	1 179	- 123	0	0
RICHELIEU	0	0	64 724	54 714	10 010	1 001	1 430
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	0	-2 472	301 110	166 734	134 376	9 396	1 430
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	116 870	6 059	1589 090	1111 980	477 110	144 891	114 977

Les tableaux ci-dessous présentent les informations financières condensées de toutes les coentreprises et entreprises associées du Groupe, ainsi qu'une répartition des stocks, des immeubles de placement et des dettes financières. Les chiffres sont présentés à 100 %.

AU 31 DÉCEMBRE 2022

Principales composantes des actifs et passifs:			Principaux projets et dettes financières:	STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIERES
Immeubles de placement	143 336		Cityzen Hotel	20 732	13 940
Autres actis immobilisés	183 059		Cityzen Office	59 863	40 120
Stocks	952 986		Cityzen Residence	20 415	13 940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	98 127		RAC4	23 287	28 000
Créances et autres actifs	211 582		Universalis Park 2	23 412	12 700
Dettes financières bancaires long terme		343 130	Universalis Park 3	34 358	15 930
Dettes financières bancaires court terme		277 443	Urban Living Belgium	144 734	74 352
Impôts différés		5 071	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	23 973	21 150
Avances d'actionnaires		157 052	CP Development Sp. z o.o.	77 964	25 975
Autres dettes		329 284	Brouckère Tower Invest	205 395	142 336
TOTAL	1 589 090	1 111 980	Beiestack SA	20 196	
			Autres	441 991	232 130
			TOTAL	1 096 322	620 573

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Principales composantes des actifs et passifs:			Principaux projets et dettes financières:	STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIERES
Immeubles de placement	212 506		Cityzen Office	56 600	40 120
Autres actis immobilisés	128 129		CSM Properties	100 870	94 750
Stocks	830 299		RAC4	22 399	28 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	200 467		Universalis Park 2	22 786	12 700
Créances et autres actifs	274 751		Universalis Park 3	33 444	15 930
Dettes financières bancaires long terme		347 494	Urban Living Belgium	130 164	73 242
Dettes financières bancaires court terme		224 764	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	22 180	21 150
Impôts différés		17 338	CP Development Sp. z o.o.	69 700	25 956
Avances d'actionnaires		254 853	Brouckère Tower Invest	197 695	123 120
Autres dettes		341 169	Beiestack SA	20 988	12 268
TOTAL	1 646 152	1 185 619	Surf Club Marbella Beach, S.L.	62 784	
			Autres	303 196	137 290
			TOTAL	1 042 805	572 258

En cas de dettes financières vis-à-vis des établissements de crédit, les remboursements des prêts d'actionnaires (remboursement de trésorerie à la société mère) sont subordonnés aux remboursements aux établissements de crédit.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Montant des dettes garanties par des sûretés		175 951	265 072
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		299 004	352 449

Pour les principales dettes vis-à-vis des établissements de crédit mentionnées ci-dessus, la société Immobel S.A. s'est engagée à fournir les moyens financiers nécessaires pour mener à bien les différents projets (engagements « insuffisances de trésorerie » et « dépassement de coûts »). Il n'existe pas de restrictions significatives limitant la capacité du Groupe à accéder aux actifs des coentreprises et des entreprises associées ni de risques ou d'engagements spécifiques autres que ceux liés aux prêts bancaires.

17) Impôt différé

Les actifs ou passifs d'impôts différés sont enregistrés au bilan sur les différences temporaires déductibles ou imposables, les pertes fiscales et les crédits d'impôt reportés. Les variations des actifs et passifs d'impôt différé sont comptabilisées dans le compte de résultat, sauf si elles se rapportent à des éléments directement comptabilisés dans les autres éléments du résultat global.

Immobel a examiné la recouvrabilité des actifs d'impôt différé sur :

- La disponibilité de différences temporaires imposables suffisantes
- La probabilité que l'entité ait des bénéfices imposables suffisants à l'avenir, au cours de la même période que la reprise de la différence temporaire déductible ou au cours des périodes dans lesquelles une perte fiscale peut être reportée rétrospectivement ou prospectivement
- La disponibilité de possibilités de planification fiscale qui permettent le recouvrement d'actifs d'impôt différé. Les actifs et passifs d'impôt différé se réfèrent aux différences temporaires suivantes :

EUR ('000)	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pertes fiscales	34 501	35 086		
Difference temporelle sur la valorisation des projets	2 151	2 891	36 164	43 165
Dettes financières			- 61	2
Juste valeur des instruments financiers			7	- 70
Autres éléments	55	60	-14 974	-16 745
Netting (situation fiscale nette par entité)	-14 974	-16 745	21 136	26 352
TOTAL	21 733	21 292	21 136	26 352
 VALEUR AU 1ER JANVIER	 21 292			 26 352
Variations de périmètre	7		-1 078	
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	434		-4 138	
VALEUR AU 31 DECEMBRE	21 733		21 136	

Immobel France reste le principal contributeur aux actifs d'impôts différés avec un certain nombre de projets encore en développement qui généreront encore suffisamment de bénéfices pour récupérer les pertes fiscales. Compte tenu de la décision prise par la direction de se concentrer sur les grands projets à usage mixte et de bureaux, la direction a remis en question les actifs d'impôts différés existants et a estimé qu'ils étaient toujours recouvrables.

Immobel et Infinito contribuent pour l'essentiel aux passifs d'impôt différé.

En Pologne, les pertes fiscales peuvent être reportées sur seulement cinq exercices fiscaux consécutifs, sous réserve qu'un maximum de 50 % du montant de la perte fiscale d'un exercice donné puisse être utilisé au cours d'un seul exercice fiscal ultérieur.

MONTANTS DES PERTES FISCALES ET AUTRES DÉDUCTIONS POUR LESQUELLES AUCUN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ N'A ÉTÉ COMPTABILISÉ :	EUR ('000)
Expirant fin 2022	7 362
Expirant fin 2023	565
Expirant fin 2024	220
Expirant fin 2025	1 681
Expirant fin 2026	1 007
	3 889

18) Stocks

Les stocks se composent d'immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et de leur revente. La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique	436 740	292 874	
Luxembourg	152 357	143 801	
France	218 021	167 192	
Allemagne	112 465	59 033	
Pologne	64 229	34 735	
Espagne	1 914	988	
TOTAL STOCKS	985 726	698 623	

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR ('000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2022
Belgique	144 431	212 117	80 192	436 740
Luxembourg	1 335	151 022		152 357
France	159 962	58 059		218 021
Allemagne		112 465		112 465
Pologne		64 229		64 229
Espagne		1 914		1 914
Total	305 728	599 806	80 192	985 726

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR ('000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2021
Belgique	29 187	196 989	66 698	292 874
Luxembourg	581	143 220		143 801
France	136 134	31 058		167 192
Allemagne		59 033		59 033
Pologne		34 735		34 735
Espagne		988		988
Total	165 902	466 023	66 698	698 623

Les stocks ont augmenté principalement en raison du développement du projet Granaria en Pologne, de l'acquisition de Héros en Belgique et Gutenbergstrasse en Allemagne et de la capitalisation de frais de gestion de projets et de frais d'emprunt dans tous les pays, partiellement compensés par la vente du projet The Woods en Belgique. La valeur comptable nette d'Isala a été transférée depuis les immeubles de placement.

Les principaux projets en stock comprennent Isala, O'Sea et Lebeau Sablon en Belgique, Polvermillen et Cat Club au Luxembourg, Saint-Antoine, Tati en France, Eden et Gutenbergstrasse en Allemagne et Granaria Gdansk en Pologne.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les frais d'emprunt capitalisés sur les crédits de financement de projets et sur les obligations était de 3,6 % en 2022 et de 2,3 % en 2021.

Les stocks se décomposent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
STOCKS AU 1ER JANVIER			
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks		698 623	683 121
Achats de l'exercice		103 462	25
Développements		37 857	72 716
Cessions de l'exercice		340 856	246 743
Coûts d'emprunts		-208 866	-311 066
Variations de périmètre		15 553	9 364
Réductions de valeurs actées		-1 759	-1 588
MUTATIONS DE L'EXERCICE	287 103	15 502	
STOCKS AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021	985 726	698 623	

La direction a pris en compte une augmentation des coûts de construction (partiellement) compensée par des prix de vente plus élevés (répercussion de l'augmentation des coûts) dans son évaluation de la valeur nette de réalisation et estime que la valeur comptable actuelle de l'inventaire peut être recouvrée par des ventes futures.

Composantes par secteur géographique des mouvements de la période :	EUR ('000)	Achats/ Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Variations de périmètre	Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks	Net
Belgique	186 430	-160 678	14 652			103 462	143 866
Luxembourg	26 631	-19 204	1 129				8 556
France	69 562	-16 974			-1 759		50 829
Allemagne	61 372	-7 417	-523				53 432
Pologne	33 792	-4 593	295				29 494
Espagne	926						926
Royaume-Uni							
Total	378 713	-208 866	15 553	-1 759	103 462	287 103	
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021				
Endéans 12 mois		175 902	173 046				
Au delà de 12 mois		809 824	525 577				
La répartition des stocks par type							
Sans permis		617 759	488 527				
Permis obtenu, mais pas encore en développement		367 967	210 096				

La valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour les titres de créance liés aux immeubles de placement et aux stocks dans leur ensemble s'est élevée à 893 millions d'euros, par rapport à 759 millions d'euros à la fin de 2021, soit une augmentation de 134 millions d'euros.

19) Crées commerciales

Les créances commerciales se réfèrent aux secteurs opérationnels suivants :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique	7 737	13 405	
Luxembourg	1 050	4 554	
France	5 133	15 590	
Allemagne	3 072	2 204	
Pologne	179	211	
Espagne	420	2 152	
Royaume-Uni			
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	17 591	38 116	

L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Echus < 3 mois	1 609	11 622	
Echus > 3 mois < 6 mois	710	829	
Echus > 6 mois < 12 mois	333	2 021	
Echus > 1 an	1 230	1 482	

La diminution des créances commerciales reflète la baisse des activités opérationnelles en 2022.

RISQUE DE CRÉDIT

Les créances commerciales se rapportent principalement à des créances pour des entités mises en équivalence ou pour des clients. Le risque de crédit pour ces deux types de créances est considéré comme non significatif. Les créances envers des entités mises en équivalence sont généralement garanties par un actif en cours de développement. Les créances clients sont généralement garanties par l'actif vendu qui sert de collatéral (garantie).

Les dépréciations enregistrées sur les créances commerciales évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
SITUATION AU 1ER JANVIER			
Additions	627	542	
MUTATIONS DE LA PÉRIODE			
81	85		
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021	81	85	
		708	627

20) Actifs de contrats

Les actifs de contrats, découlant de l'application de la norme IFRS 15, se réfèrent aux secteurs opérationnels suivants :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique	5 493	78 552	
Luxembourg	1 867	1 403	
France	25 755	25 367	
Allemagne	9 033	12 631	
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS	42 148	117 953	
SITUATION AU 1ER JANVIER			
Additions	117 953	57 251	
Réductions	4 952	60 702	
MUTATIONS DE LA PÉRIODE			
-80 757	-75 805	60 702	
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021	42 148	117 953	

Les actifs de contrats comprennent 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 dû ou est subordonné au respect d'une condition spécifique prévue dans le contrat. Lorsqu'un montant devient exigible, il est transféré au compte de créances. Une créance commerciale est comptabilisée dès que l'entité a un droit inconditionnel de percevoir un paiement. Ce droit inconditionnel existe à partir du moment où le paiement devient exigible.

Les créances commerciales, les autres créances et les actifs de contrats sont également soumis à un test de dépréciation conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 sur les pertes de crédit anticipées. Ce test ne montre aucun impact potentiel significatif puisque ces actifs de contrats (et leurs créances connexes) sont généralement couverts par les actifs sous-jacents représentés par l'immeuble à transférer.

Au 31 décembre 2022, la prise en compte du projet de bureaux « Commerce 46 » en cours d'achèvement est le principal facteur contribuant à la variation des actifs de contrats, de même que les projets résidentiels « La Garenne » en France et « Eden » en Allemagne.

21) Paiements anticipés et autres créances

Les composantes de cet élément sont les suivantes :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Autres créances		51 304	27 815
dont : avances et garanties versées		33 567	20 247
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer		17 737	7 568
avances et dividendes à recevoir		4 913	8 425
Charges à reporter et produits acquis sur projets en développement		4 550	7 686
charges à reporter		363	739
produits acquis		56 217	36 240
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS			

Ces créances sont principalement liées à des créances TVA sur des projets à Savigny-sur-Orge en France et à des remboursements anticipés sur un projet à Gasperich au Luxembourg.

22) Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à -625 274 milliers d'euros au 31 décembre 2022, par rapport à -593 313 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)		275 926	273 377
Dettes financières non courantes (-)		722 777	507 596
Dettes financières courantes (-)		179 723	359 094
ENDETTEMENT FINANCIER NET		-626 574	-593 313

Le taux¹ d'endettement du Groupe est de 52,9 % (58,9 % en vue interne) au 31 décembre 2022, par rapport à 52,9 % (58,2 % en vue interne) au 31 décembre 2021. La politique de gestion du capital demande de rester sous un ratio de 65 % dans la vue interne.

L'augmentation des dettes financières non courantes et la diminution des dettes financières courantes s'expliquent principalement par le remboursement d'une obligation de 100 millions d'euros à 5 ans et par l'émission d'une nouvelle obligation de 125 millions d'euros à 4 ans au premier semestre 2022.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les dépôts en espèces et les avoirs en banque et en caisse s'élèvent à 275 926 milliers d'euros, par rapport à 273 377 milliers d'euros à la fin de 2021, ce qui représente une augmentation de 2 549 milliers d'euros. La répartition de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		137 804	
Valeurs disponibles		138 122	273 364
Trésorerie en gage		13	
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		275 926	273 377

L'explication de la variation de la trésorerie disponible est donnée dans l'état consolidé des flux de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont disponibles en totalité, soit pour la distribution aux actionnaires, soit pour financer des projets détenus par les différentes sociétés.

Tous les comptes bancaires sont détenus par des banques ayant la notation « catégorie investissement » (notation minimale Baa3/BBB-).

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières ont augmenté de 35 810 milliers d'euros, passant de 866 690 milliers d'euros au 31 décembre 2021 à 902 500 milliers d'euros au 31 décembre 2022. Les dettes financières se composent comme suit :

¹ Le ratio d'endettement est calculé en divisant l'endettement financier net par la somme de l'endettement financier net et des fonds propres, le goodwill étant soustrait des fonds propres

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR		49 903	
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	50 000
- échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR		75 000	75 000
- échéance 12-05-2028 taux de 3,00 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	125 000
- échéance 29-06-2026 taux de 4,75 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	
Contrats de location		8 536	2 130
Emprunts bancaires		339 241	205 563
TOTAL DES DETTES FINANCIERES NON COURANTES		722 777	507 596
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR		100 000	
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	
Emprunts bancaires		119 843	253 257
Contrats de location		2 316	1 630
Intérêts non échus		7 564	4 206
TOTAL DES DETTES FINANCIERES COURANTES		179 723	359 094
TOTAL DES DETTES FINANCIERES		902 500	866 690
Dettes financières à taux fixes		425 000	399 903
Dettes financières à taux variables		469 936	462 581
Intérêts non échus		7 564	4 206
Montant des dettes garanties par des sûretés		409 558	438 301
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		893 009	759 011

En 2022, une nouvelle obligation a été émise, avec échéance en 2026. Cette obligation n'a pas de clause restrictive supplémentaire ou spécifique par rapport aux obligations émises précédemment par la société. À l'instar des autres obligations émises par la société, il n'y a pas de dérivés intégrés, pas plus qu'avec les obligations émises précédemment par la société.

Les dettes financières évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
DETTES FINANCIERES AU 1ER JANVIER		866 690	751 949
Dettes relatives aux contrats de location		-8 536	-2 130
Dettes contractées		397 909	249 033
Dettes remboursées		-353 659	-128 872
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global			
Effets de variation de périmètre			
Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus		-7 468	-12 565
Intérêts sur autres emprunts non échus		7 564	9 080
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires			195
VARIATION DE LA PERIODE		35 810	114 741
DETTES FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021		902 500	866 690

Toutes les dettes financières sont libellées en euros.

À l'exception des obligations, les crédits institutionnels contractés pour financer le Groupe et les projets du Groupe sont assurés sur la base d'un taux à court terme, l'Euribor 1 à 12 mois, majoré de la marge.

Au 31 décembre 2022, IMMOBEL a le droit d'utiliser 672 millions d'euros de lignes de financement pour des projets confirmés, dont 411 millions d'euros ont été utilisés. Ces lignes de crédit (crédits de financement de projets) sont propres au développement de certains projets.

Au 31 décembre 2022, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir les crédits aux entreprises et les crédits de financement de projets s'élevait à 893 millions d'euros.

Le tableau ci-dessous résume l'échéance des passifs financiers du Groupe :

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISSE ENTRE - EUR ('000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	50 000		50 000	125 000	75 000	125 000	425 000
Crédits Project Financing	95 398	101 163	196 882	15 695			409 138
Corporate Credit lines	2 000	2 500	23 000				27 500
Commercial paper	22 445						22 445
Lease contracts	3 236	1 774	1 626	1 058	778	2 382	10 853
Intérêts non échus et coûts amortis	7 564						7 564
MONTANT TOTAL DES DETTES	180 643	105 437	271 508	141 753	75 778	127 382	902 500

Le tableau ci-dessous résume l'échéance des intérêts liés aux passifs financiers du Groupe :

ECHÉANT DANS LA PÉRIODE COMPRISSE ENTRE - EUR (000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	14 879	13 688	13 318	8 896	4 379	1 346	56 506
Crédits Project Financing	15 972	9 906	4 697	354			30 929
Corporate Credit lines	138	138	11				287
Commercial paper	219						219
Lease contracts	64	59	54	22	14	43	256
MONTANT TOTAL DES INTÉRÊTS	31 272	23 791	18 080	9 272	4 393	1 389	88 197

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables, le Groupe utilise divers types d'instruments financiers.

- En avril 2020, le Groupe a conclu un accord visant à plafonner le taux d'intérêt à 0,5 % sur une partie de la dette financière portant sur un montant nominal de près de 450 millions d'euros jusqu'au 1^{er} juillet 2023.
- En mai 2021, le Groupe a conclu un autre accord visant à plafonner le taux d'intérêt à 1,5 % sur une partie de la dette financière portant sur un montant nominal de 225 millions d'euros pour la période du 3 juillet 2023 au 1^{er} juillet 2024.
- Le Groupe et/ou ses filiales ont conclu des swaps de taux d'intérêt convertissant leur exposition de taux d'intérêt variable en taux d'intérêt fixe, comme indiqué dans le tableau ci-dessous. Ces swaps de taux d'intérêt remplacent les taux variables Euribor par des taux d'intérêt fixes sur le montant restant dû. Chacun de ces produits dérivés est qualifié d'instrument de couverture de flux de trésorerie et est comptabilisé à la juste valeur dans les bilans consolidés dans les autres actifs et/ou autres passifs.

swaps de taux d'intérêts - EUR (000) Société	ENCOURS	TAUX D'INTÉRÊT FIXE	DATE DE DEBUT	DATE DE FIN
Immobel S.A.	27 500	0,05%	01/01/2020	31/01/2025
Infinito S.A.	19 550	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito S.A.	5 000	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito Holding S.R.L.	19 550	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito Holding S.R.L.	5 000	0,09%	02/07/2021	30/04/2024

Une augmentation de 1 % du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêt sur la dette de 1 857 milliers d'euros.

INFORMATIONS SUR LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau suivant répertorie les différentes catégories d'actifs et de passifs financiers avec leur valeur comptable 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 (par exemple : créances et dettes commerciales), la juste valeur est présumée proche de la valeur comptable,
- Pour les dettes à taux fixe, sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés sur la base des taux du marché à la clôture.
- Pour les dettes à taux variable, la juste valeur est présumée proche de la valeur comptable.
- Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés sur la base des courbes des taux d'intérêt à terme. Cette valeur est mentionnée par l'institution financière de la contrepartie.
- Pour les obligations cotées, sur la base de la cotation à la clôture (niveau 1).

L'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers peut être caractérisée de l'une des manières suivantes :

- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers assortis de conditions générales et négociés sur les marchés liquides actifs est déterminée par rapport aux prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs identiques,
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée conformément aux modèles d'évaluation généralement acceptés, sur la base de l'analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie, à

l'aide du prix des transactions courantes observables sur le marché et des cotations des courtiers pour des instruments similaires. Il s'agit principalement d'instruments financiers dérivés,

- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants est dérivée de techniques d'évaluation qui incluent des données non fondées sur des données de marché observables.

Montants comptabilisés conformément à IFRS 9					
EUR ('000)	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2022	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 31/12/2022 Cash flow hedging 31/12/2022
ACTIFS					
Trésorerie et équivalents de trésorerie		275 926	275 926		275 926
Autres actifs non courants	Niveau 2	1 041	1 041		1 041
Créances commerciales	Niveau 2	17 591	17 591		17 591
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	57 205	57 205		57 205
Autres actifs financiers courants	Niveau 1	3 450	3 450		3 450
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	114 977	114 977		114 977
TOTAL		470 190	470 190		470 190
PASSIFS					
Dettes portant intérêts	Niveau 1	425 000	425 000		405 127
Dettes portant intérêts	Niveau 2	477 500	477 500		477 500
Dettes commerciales	Niveau 2	98 384	98 384		98 384
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	67 417	67 417		67 417
Avances des entreprises et entreprises associées	Niveau 2	29 570	29 570		29 570
TOTAL		1 097 871	1 097 871		1 077 998

Montants comptabilisés conformément à IFRS 9 (représenté)					
EUR ('000)	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2021	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 31/12/2021 Cash flow hedging 31/12/2021
ACTIFS					
Trésorerie et équivalents de trésorerie		273 377	273 377		273 377
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	1 015		1 015	1 015
Autres actifs non courants	Niveau 2	1 151	1 151		1 151
Créances commerciales	Niveau 2	38 116	38 116		38 116
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	37 609	37 609		37 609
Autres actifs financiers courants	Niveau 1	49	49		49
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	114 833	114 833		114 833
TOTAL		466 150	465 135	1 015	466 150
PASSIFS					
Dettes portant intérêts	Niveau 1	399 903	399 903		410 892
Dettes portant intérêts	Niveau 2	466 787	466 787		466 787
Dettes commerciales	Niveau 2	83 546	83 546		83 546
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	61 365	61 365		61 365
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	160		160	160
TOTAL		1 011 761	1 011 601	160	1 022 590

Le Groupe n'a apporté aucune modification à sa politique de gestion des risques financiers en 2022.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Immobel utilise des structures largement centralisées pour la mise en commun de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au niveau du Groupe. La position centrale des liquidités est calculée mensuellement selon une méthode bottom-up sur une période de douze mois glissants. La planification des liquidités est complétée par des tests de résistance mensuels.

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 2022, comme les années précédentes, le Groupe était en conformité avec l'ensemble de ces engagements financiers et aucun effet d'une rupture d'engagement sur la classification n'est à prendre en compte. Immobel dispose d'une marge de manœuvre suffisante avant d'être en infraction.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

L'exposition du Groupe aux risques de change sur ses activités est limitée. La monnaie fonctionnelle des projets en cours de développement en Pologne et des activités au Royaume-Uni est convertie respectivement de PLN en EUR (à l'exception de Central Point, dont la gestion se fait en EUR) et de GBP en EUR, avec un impact sur les autres éléments du résultat global.

23) Capitaux propres

	2022	2021
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	25 434	26 965
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	- 26 965	- 292 527
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		
Actions propres vendues	1 531	265 562
Nombre d'actions (hors actions propres) au 31 décembre	9 971 922	9 970 391

GESTION DES RISQUES LIÉS AU CAPITAL

La structure du capital du Groupe se compose des dettes à court et à long termes, moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie figurant au bilan et dans les fonds propres. Immobel gère son capital dans le but de s'assurer que toutes les sociétés du Groupe continuent à fonctionner sur la base de la continuité de l'exploitation tout en maintenant le coût du capital aussi bas que possible. La structure du capital est revue régulièrement en tenant compte des risques financiers et opérationnels sous-jacents de la société.

24) Pensions et obligations assimilées

Les pensions et obligations assimilées couvrent les obligations du Groupe en ce qui concerne l'assurance groupe. Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée des engagements en termes de régimes de pension à prestations définies, moins la juste valeur des actifs du régime.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE			
Provisions		398	
Valeur actuelle des obligations	1 662	1 996	
Juste valeur des actifs du plan en fin de période	-1 095	-1 398	
PASSIF NET DECOULANT DE L'OBLIGATION AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES	567	996	
ETAT DU RESULTAT GLOBAL			
Coût des services rendus	- 159	- 164	
Coût ou règlement des services passés			
Charge d'intérêt découlante de l'obligation au titre des prestations définies	- 16	- 6	
Produit d'intérêt sur les actifs du régime	11	4	
Coûts administratifs hors gestion des actifs du régime	- 3	- 5	
MONTANTS COMPTABILISES AU COMPTE DE RESULTATS	- 167	- 171	
(Gains)/pertes actuariels découlant des obligations au titre des prestations définies, provenant de:			
- modifications des hypothèses financières	582	131	
- rendement sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)	- 351	- 73	
- ajustements découlant de l'expérience	- 121		
REEVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES COMPTABILISEES DANS LES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	110	58	
COUT DES REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES	- 57	- 113	
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 1ER JANVIER			
Coûts des services rendus	1 996	1 996	
Coût d'intérêt	159	164	
Cotisations des participants des régimes	16	6	
(Gains)/pertes actuariels	4	12	
Avantages versés	- 461	- 131	
Coût des services passés, règlement ou regroupement d'entreprises	- 52	- 18	
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 31 DECEMBRE	1 662	1 996	
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1ER JANVIER			
Produit d'intérêt sur les actifs des régimes	1 398	1 360	
Cotisations de l'employeur	11	4	
Cotisations des participants des régimes	88	118	
Avantages versés	4	12	
Rendements sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)	- 52	- 18	
Coûts administratifs	- 351	- 73	
Règlement ou regroupement d'entreprises	- 3	- 5	
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DECEMBRE	1 095	1 398	
COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUE POUR L'EXERCICE 2022 / 2021	67	95	
HYPOTHESES ACTUARIELLES UTILISEES POUR DETERMINER LES OBLIGATIONS			
Taux d'actualisation	3,75%	0,83%	
Taux de croissance attendu des salaires	3,56%	3,08%	
Taux d'inflation moyen	2,20%	1,71%	
Table de mortalité utilisée	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)	
SENSITIVITE DES OBLIGATIONS AU 31/12/2021			
Taux d'actualisation	3,25%	3,75%	
Montant des obligations	1 766	1 662	

En Belgique, le régime de pension à prestations définies et les régimes de pension à cotisations définies à rendement garanti sont financés par des contrats d'assurance groupe. Les régimes sont financés par les cotisations de l'employeur et de l'employé. Les actifs sous-jacents des contrats d'assurance sont principalement investis dans des obligations. Le régime à prestations définies est fermé pour les nouveaux employés. Les participants au régime ont droit à un montant forfaitaire au moment de la pension. Les membres actifs reçoivent également une prestation en cas de décès en cours de service.

Le régime d'indemnité de pension français offre un montant forfaitaire au moment de la pension défini par la convention collective de travail du secteur immobilier. Ce régime n'est pas financé et est ouvert aux nouveaux employés.

25) Provisions

Les provisions se composent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Provisions attachées aux ventes		1 823	1 201
Autres provisions		2 006	1 127
TOTAL DES PROVISIONS	3 829	2 328	
	EUR ('000)	Attachées aux ventes	Autres
PROVISIONS AU 1ER JANVIER		1 201	1 127
Variations de périmètre		351	147
Dotations		340	1 583
Utilisations/Reprises		- 69	- 851
VARIATION DE L'EXERCICE	622	879	1 501
PROVISIONS AU 31 DECEMBRE	1 823	2 006	3 829

La répartition par secteur opérationnel est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		105	139
Luxembourg		500	500
France		3 224	1 689
TOTAL PROVISIONS	3 829	2 328	

Les provisions sont constituées en fonction des risques liés aux litiges, notamment lorsque les conditions de comptabilisation de ces passifs sont remplies.

Ces provisions constituées correspondent à la meilleure estimation des ressources sortantes jugées probables par le Conseil d'administration. Le Groupe n'a aucune indication quant au montant final du décaissement ou au calendrier du décaissement. Cela dépend des décisions de justice.

Les risques liés aux cessions et litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de comptabilisation de ces passifs sont remplies. Les provisions relatives aux ventes sont généralement liées aux garanties de loyers, à la bonne exécution des travaux, etc.

Aucune provision n'a été constituée pour les autres litiges, qui concernent principalement :

- Des problèmes de garantie décennale pour lesquels le Groupe a un recours contre l'entrepreneur, qui est généralement couvert par une assurance de « responsabilité décennale » à cet effet.
- Des recours purement administratifs concernant des permis d'urbanisme et environnementaux introduits par des tiers auprès du Conseil d'État, sans conséquence financière pour le Groupe.

26) Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur opérationnel :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		41 955	41 548
Luxembourg		3 889	10 920
France		27 534	7 006
Allemagne		16 044	7 980
Pologne		2 202	12 065
Espagne		4 175	4 027
Royaume-Uni		2 585	
TOTAL DETTES COMMERCIALES	98 384	83 546	

Les dettes commerciales se rapportent principalement aux projets O'Sea en Belgique, Issy-les-Moulineaux en France, Eden en Allemagne, Canal au Luxembourg et Granaria en Pologne.

27) Passifs de contrats

Les passifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, se rapportent au secteur opérationnel suivant :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		10 254	10 427
Luxembourg		7 778	
France		4 987	11 542
Pologne		28 466	
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS	51 485	21 969	

Les passifs de contrats concernent la contrepartie anticipée reçue des clients pour la construction pour laquelle les produits sont comptabilisés au fil du temps. Le montant de 21 969 milliers d'euros inclus dans les passifs de contrats au 31 décembre 2021 a été comptabilisé comme produits en 2022.

L'augmentation des obligations contractuelles est principalement due au projet Granaria en Pologne.

Les passifs de contrats comprennent les montants reçus par l'entité à titre de compensation pour des biens ou des services qui n'ont pas encore été fournis au client. Ils sont réglés par comptabilisation « future » des produits lorsque les critères de la norme IFRS 15 pour la comptabilisation des produits ont été remplis.

Tous les montants reflétés dans les passifs de contrats se rapportent à des activités résidentielles pour lesquelles les produits sont comptabilisés au fil du temps.

Étant donné que les modalités de paiement sont basées sur des jalons prédefinis et que la comptabilisation des produits est basée sur l'avancement des travaux mesuré par les coûts engagés et budgétisés, des écarts mineurs peuvent se produire entre les deux, entraînant soit des actifs de contrats, soit des passifs de contrats.

28) Dettes sociales, TVA, charges à payer et autres montants à payer

Les composantes de ce compte sont les suivantes :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes sociales		3 015	4 244
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer		17 005	12 186
Charges à imputer		13 026	8 568
Dividendes à payer		163	3 339
Autres passifs courants		2 732	3 303
Autres passifs avec partenaires commerciaux		18 419	15 955
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS		54 360	47 595

Les autres passifs courants comprennent principalement les impôts (autres que l'impôt sur le revenu) ainsi que les charges à payer et les produits comptabilisés d'avance en Belgique et France.

29) Principaux actifs et passifs éventuels

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives:			
- à des stocks		480 376	281 015
- à d'autres actifs			
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUEES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE		480 376	281 015
Ces garanties consistent en:			
- garanties "Marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement taux réduit)		26 493	33 012
- garanties "Loi Breyne" (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction)		300	63 207
- garanties "Bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux) et "Autres" (bonne fin de paiement, locatives, ...)		453 583	184 796
TOTAL		480 376	281 015
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription		83 899	58 852
MANDAT HYPOTHÉCAIRE - MONTANT DE L'INSCRIPTION		83 899	58 852
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks		893 009	759 011
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE		893 009	759 011
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-dessus:			
- dettes non courantes		299 465	205 563
- dettes courantes		110 093	232 739
TOTAL		409 558	438 301

30) Variation du fonds de roulement

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Stocks, incluant les acquisitions et ventes de filiales détentrices d'un projet dédié		-183 641	-15 012
Créances à moins d'un an		96 330	-63 254
Frais reportés et produits à recevoir		-19 977	-17 327
Dettes commerciales		44 353	15 527
Dettes à payer au titre des impôts et de la sécurité sociale		3 591	-3 324
Charges à payer et produits constatés d'avance		-9 254	22 465
Autres dettes avec partenaires commerciaux		-4 585	546
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		-73 183	-60 379

Les changements dans les contributeurs au fonds de roulement sont abordés dans les notes respectives plus haut dans ce rapport.

La valeur nette comptable d'Isala, ayant été transférée des immeubles de placement aux stocks pour un montant de 103 462 milliers EUR, n'est pas pris en compte dans les variations du fonds de roulement.

31) Nos engagements

Au 31 décembre 2022, Immobel reconnaît un engagement pour un montant de 179 785 milliers d'euros pour des projets à Bruxelles et au Luxembourg.

32) Informations sur les parties liées

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES – PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2022	31/12/2021
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,99%	58,99%
IMMOBEL (actions propres)	0,25%	0,26%
Nombre d'actions représentatives du capital	9 997 356	9 997 356

RELATIONS AVEC LES CADRES (NON) DIRIGEANTS

Il s'agit de la rémunération des membres du Comité (non) exécutif et du Conseil d'administration.

At 31 décembre 2022	EUR ('000)	Président Exécutif/ CEO	Comité Exécutif	Comité Non-Exécutif
Rémunération de base	1200	2529	256	
Rémunération variable STI	120	1297	Néant	
Rémunération variable LTI	Néant	1500	Néant	
Engagement individuel de pension	Néant	Néant	Néant	
Autres	Néant	Néant	Néant	

At 31 décembre 2021	EUR ('000)	Président Exécutif/ CEO	Comité Exécutif	Comité Non-Exécutif
Rémunération de base	640	1 700	250	
Rémunération variable STI	364	2 479	Néant	
Rémunération variable LTI	28	109	Néant	
Engagement individuel de pension	Néant	Néant	Néant	
Autres	1 000	Néant	Néant	

RELATIONS AVEC LES COENTREPRISES ET LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les relations avec les coentreprises et les entreprises associées consistent principalement en des prêts ou des avances, dont les montants sont inscrits au bilan dans les comptes suivants :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Avances aux coentreprises et entreprises associées		11 527	101 670
Avances aux coentreprises et entreprises associées		3 450	13 163
Avances des entreprises et entreprises associées		-29 570	-38 824
Leasing financier		-1 299	
Revenus opérationnels		4 474	9 282
Charges opérationnelles		-4 941	-5 162
Produits d'intérêts		3 679	4 247
Charges d'intérêts		-1 008	-1 260

Ces relations sont menées conformément aux conditions formelles convenues avec le Groupe et son partenaire. Le taux d'intérêt applicable à ces prêts et avances est le taux EURIBOR + marge, défini sur la base des principes d'établissement de prix de cession interne.

Voir la note 16 pour de plus amples informations sur les coentreprises et les entreprises associées.

33) Événements postérieurs à la clôture

Compte tenu des défis liés au contexte économique actuel, la société a décidé de fermer sa plateforme dédiée à l'investment management à Londres (Immobel Capital Partners) début 2023 et de poursuivre cette activité à partir de Bruxelles.

En France, la société limite son exposition aux petits projets résidentiels situés en périphérie de Paris et dans ses zones suburbaines afin de se concentrer sur les développements mixtes (à forte marge) situés dans le centre de Paris.

34) Sociétés détenues par le Groupe Immobel

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2022 :

FILIALES – ENTIÈREMENT CONSOLIDÉES

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
AIC IMMO OSNY	915 079 438	Paris	60
BEYAERT NV	837807014	Bruxelles	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837797314	Bruxelles	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478 120 522	Bruxelles	100
BRUSSELS HOLDING BV	0783276582	Bruxelles	100
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxembourg	100
CANAL DEVELOPEMENT SARL	B 250 642	Luxembourg	100
CHAMBON NV	837 807 509	Bruxelles	100
COLONEL STONE	0749467827	Bruxelles	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Bruxelles	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxembourg	100
COSIMO S.A.	426 370 527	Bruxelles	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Francfort	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Bruxelles	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Bruxelles	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Bruxelles	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Bruxelles	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Bruxelles	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Bruxelles	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Bruxelles	100
FROUNERBOND DEVELOPPEMENT S.À R.L.	B251782	Luxembourg	100
GASPERICH DEVELOPPEMENT SARL	B263526	Luxembourg	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Varsovie	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Varsovie	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Bruxelles	100
HOLLERICH DEVELOPPEMENT S.À.R.L.L	B269856	Luxembourg	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Varsovie	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Bruxelles	100
IMMO DEVAUX I NV	694 904 337	Bruxelles	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Bruxelles	100
IMMOBEL BIDCO LTD	140 582	Jersey	100
IMMOBEL CAPITAL PARTNERS LTD	13 833 428	Londres	90
IMMOBEL CARRY LP (UK)	SL035501	Londres	90
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 1 GMBH	HRB 110201	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY 2 GMBH	HRB 110165	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxembourg	100

IMMOBEL GP (SCOTLAND) LTD	SC720941	Edimbourg	90
IMMOBEL GP LLP LTD	OC440559	Londres	90,1
IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxembourg	100
IMMOBEL GREEN OFFICE IMPACT I LP	LP022346	Londres	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 1 GMBH	HRB 106676	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 2 GMBH	HRB 106697	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 3 GMBH	HRB 106882	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 4 GMBH	HRB 106679	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 90319	Cologne	100
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxembourg	100
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxembourg	100
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B 882 567 06	Madrid	100
IMMOBEL POLAND SP. Z.O.O.	0000 37 22 17	Varsovie	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Bruxelles	100
IMMOBEL R.E.M. FUND SARL	B 228 335	Luxembourg	100
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B 228 393	Luxembourg	100
IMMOBEL URBAN LIVING	695 672 419	Bruxelles	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Bruxelles	100
IMZ NV	444 236 838	Bruxelles	100
INDUSTRIE 52 BV	759 472 584	Bruxelles	76,05
INFINITO HOLDING S.R.L.	765 474 411	Bruxelles	76,05
INFINITO S.A.	403 062 219	Bruxelles	76,05
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxembourg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Bruxelles	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Bruxelles	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Bruxelles	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Bruxelles	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Bruxelles	100
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	436 089 927	Bruxelles	100
MILAWEY INVESTMENTS SP. ZO.O.	0000 63 51 51	Varsovie	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Bruxelles	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Bruxelles	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxembourg	100
NORTH LIVING BV	786 740 670	Bruxelles	100
NORTH OFFICES BV	786 726 616	Bruxelles	100
NORTH PUBLIC BV	786 727 705	Bruxelles	100
NORTH RETAIL BV	786 740 472	Bruxelles	100
NORTH STUDENT HOUSING BV	786 726 814	Bruxelles	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Paris	100
OFFICE FUND CARRY SRL	759 610 562	Bruxelles	100
OFFICE FUND GP SRL	759 610 463	Bruxelles	100
OKRAGLAK DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 26 74 81	Varsovie	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxembourg	100
PORCELYNEGOED NV	429 538 269	Bruxelles	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Bruxelles	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Bruxelles	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Paris	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Paris	100

SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Paris	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Paris	100
SCCV IMMO AVON 1	911 119 386	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 AUBER RE	813 595 956	Paris	100
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Paris	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Paris	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Paris	100
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Paris	100
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	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	100
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 EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	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 VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Paris	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Paris	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Paris	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Paris	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Paris	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Paris	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Paris	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Paris	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Paris	100
SNC HEMACLE	904 024 999	Paris	100
SNC IMMO ILM 2	913 859 013	Paris	100
SNC IMMO MDB	882328339	Paris	100
SQUARE DES HÉROS S.A.	843 656 906	Bruxelles	100
SSCV IMMO OTHIS 1	899269773	Paris	100
SSCV IMMO SAVIGNY SUR ORGE 1	809 724 974	Paris	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Bruxelles	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxembourg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Bruxelles	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Bruxelles	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Bruxelles	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Bruxelles	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Varsovie	100

COENTREPRISES – COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
BELLA VITA SA	890 019 738	Bruxelles	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874 491 622	Bruxelles	50
CBD INTERNATIONAL SP. Z.O.O.	0000 22 82 37	Varsovie	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxembourg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Bruxelles	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Bruxelles	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Bruxelles	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Bruxelles	50
CP DEVELOPMENT SP. Z O.O.	0000 63 51 51	Varsovie	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Bruxelles	50
CSM PROPERTIES NV	692 645 425	Bruxelles	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Bruxelles	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Bruxelles	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Bruxelles	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Bruxelles	50
GATEWAY SA	501 968 664	Bruxelles	50

GOODWAYS SA	405 773 467	Bruxelles	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Bruxelles	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Bruxelles	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Bruxelles	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Bruxelles	50
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Bruxelles	50
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
MÖBIUS II SA	662 474 069	Bruxelles	50
MUNROE K LUXEMBOURG SA	B117323	Luxembourg	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
OXY LIVING SA	786 923 287	Bruxelles	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namur	50
RAC 3 SA	819 588 830	Anvers	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Bruxelles	40
RAC 4 SA	819 593 481	Bruxelles	40
RAC5 SA	665 775 534	Anvers	40
RAC6 SA	738 392 110	Bruxelles	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Paris	40
SAS TRELAMET	652 013 772	Paris	40
SCCV HOUILLES JJ ROUSSEAU	913 859 013	Paris	50
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	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 PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Paris	51
SCHOETTERMARIAL SARL	B 245 380	Luxembourg	50
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	B 935 517 86	Madrid	50
SURF CLUB MARBELLA BEACH SL	B 875 448 21	Madrid	50
UNIPARK SA	686 566 889	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Bruxelles	50
URBAN LIVING BELGIUM HOLDING NV	831 672 258	Anvers	60
URBAN LIVING BELGIUM NV	831 672 258	Anvers	30

ENTREPRISES ASSOCIÉES – COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%)
			(Intérêt économique)
ARLON 75 BV	780 650 258	Bruxelles	20,13
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxembourg	20,13
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	759 908 985	Bruxelles	26,93
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	895 524 784	Bruxelles	33,33
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	B249896	Luxembourg	20
SCCV 73 RICHELIEU	894 876 655	Paris	10
SCCV MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS	904 647 823	Paris	20
SSCV 277 SH	901 400 531	Paris	10

Aucune restriction significative ne limite la capacité du Groupe à accéder aux actifs et à régler les passifs des filiales.

En cas de dettes financières vis-à-vis des établissements de crédit, les remboursements des prêts d'actionnaires (remboursement de trésorerie à la société mère) sont subordonnés aux remboursements aux établissements de crédit.

G. Déclaration des personnes responsables

Les soussignés déclarent qu'à leur connaissance :

- Les états financiers consolidés d'Immobel S.A. et de ses filiales au 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (« IFRS ») et donnent une image fidèle de l'actif et du passif, de la situation financière et des résultats de l'ensemble des sociétés du Groupe Immobel ainsi que des filiales incluses dans la consolidation ;
- Le rapport de l'administrateur sur l'exercice clôturé le 31 décembre 2022 donne un aperçu fidèle de l'évolution, des résultats et de la situation du Groupe Immobel et des filiales incluses dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe Immobel est confronté.

Pour le Conseil d'administration :

Marnix Galle²
Président du Conseil d'administration

² Représentant permanent de la société A³ Management bvba

H. Rapport de l'auditeur

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immobel SA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

TRADUCTION LIBRE D'UN RAPPORT DE COMMISSAIRE AVEC UNE OPINION SANS RÉSERVE DONT L'ORGINAL A ÉTÉ PRÉPARÉ EN NÉERLANDAIS

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Immobel SA (la «Société») et de ses filiales (conjointement «le Groupe»), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 15 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe durant deux exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, établis conformément aux normes IFRS émis par l'International Accounting Standards Board et telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022, ainsi que l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des fonds propres et l'état consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 1.748.027 KEUR et l'état consolidé du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 10.373 KEUR.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes IFRS émis par l'International Accounting Standards Board et telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB et applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national³. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

Points clés de l'audit

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

Revenu provenant des ventes de projets de développement (en ce compris le revenu réalisé par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence)

Nous renvoyons aux principes et méthodes comptables E.5.13) 'Résultat d'exploitation' et E.5.17) 'Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations' ainsi qu'aux notes F.1) 'Secteur opérationnel – information financières par zone géographique et F.2) 'Chiffre d'affaires' des comptes consolidés

Description

Tel qu'indiqué à la note F.1), le chiffre d'affaires ('revenu provenant des ventes de projets de développement') s'élève à 377.377 KEUR en 2022 dont 150.149 KEUR réalisé par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence (revenu non inclus dans le compte de résultat consolidé).

Le groupe a recours à différents types de contrats. Chaque projet ayant un profil de risques et de revenus qui diffère selon les dispositions contractuelles et les caractéristiques de livraison.

La reconnaissance et l'évaluation du revenu issu des ventes de projets de développement, dont le revenu est reconnu à l'avancement, est un point clé de l'audit vu l'importance dans le compte de résultat consolidé, la complexité des dispositions contractuelles, le jugement requis lors de la reconnaissance du revenu conformément aux principes comptables pertinents ainsi que le niveau élevé de jugement requis par le management dans la détermination du degré d'avancement des projets.

Nos procédures d'audit

Pour une sélection de projets que nous avons considérés comme présentant un risque plus élevé d'anomalies, en raison de leur l'importance dans le compte de résultat consolidé et/ou de leur complexité, nous avons mis en œuvre les procédures d'audit suivantes:

- Nous avons pris connaissance des processus mis en place pour encadrer la gestion de projet et la reconnaissance du revenu et avons évalué la conception et l'implémentation des contrôles clés;
- Nous avons évalué la détermination du transfert de contrôle par le management en analysant les dispositions contractuelles de vente au regard des critères des normes comptables applicables;
- Nous avons discuté les études de faisabilité de projets les plus récentes, y compris les degrés d'avancement des projets, avec les responsables de projets et/ou les contrôleurs de projets. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des estimations et jugements clés portés par le management et avons évalué leur pertinence en les comparant avec les études de faisabilité des périodes précédentes pour les projets concernés et des transactions similaires;
- Nous avons évalué la fiabilité des données clés des études de faisabilité. Sur la base d'un échantillon, nous avons corroboré l'exactitude de ces données en les comparant avec leurs pièces justificatives respectives;
- Nous avons recalculé la marge reconnue sur la période en tenant compte des coûts réels encourus et de la marge attendue du projet;

- Nous avons évalué le caractère adéquat de l'information fournie dans les notes portant sur les revenus dans les comptes consolidés.

Recouvrabilité des stocks de projets en cours (en ce compris les stocks détenus par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence)

Nous renvoyons aux principes et méthodes comptables E.5.9) ‘Stocks’ et E.5.17) ‘Principaux jugements et principales sources d’incertitudes liés aux estimations’ ainsi qu’aux notes F.1) ‘Secteur opérationnel – informations financières par zone géographique, F.18) ‘Stocks’ et F.16) ‘Participations dans les coentreprises et entreprises associées’ des comptes consolidés.

Description

Tel qu’indiqué à la note F.1), les stocks (‘stocks de projets en cours’) s’élèvent à 1.360.703 KEUR au 31 décembre 2022 dont 374.977 KEUR détenu par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence (stock non inclus dans l’état consolidé de la situation financière). Les stocks sont évalués à la date de clôture au plus faible de leur coût et de leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal des activités diminué des coûts estimés pour l’achèvement et des coûts estimés nécessaires pour la réalisation de la vente. Une dépréciation est nécessaire lorsque la valeur nette de réalisation à la date de clôture est inférieure au coût. La détermination de la valeur nette de réalisation utilisée pour évaluer la recouvrabilité des stocks de projets en cours requiert du jugement de la part du management car cette évaluation repose sur des prévisions d’événements futurs qui sont intrinsèquement soumises au risque de changement et d’incertitude.

L’évaluation de la valeur nette de réalisation des stocks de projets en cours, et plus particulièrement les projets pour lesquels le processus d’obtention de permit, de construction ou de commercialisation ont été considérablement retardés, est considérée comme un point clé de l’audit vu le jugement significatif requis pour cette évaluation.

Nos procédures d’audit

Pour une sélection de projets que nous avons considérés comme présentant un risque plus élevé d’anomalies, en raison de leur l’importance dans l’état consolidé de la situation financière et/ou de leur complexité, nous avons mis en œuvre les procédures d’audit suivantes:

- Nous avons pris connaissance du processus mis en place pour encadrer la gestion de projets et avons évalué la conception et l’implémentation des contrôles clés;
- Nous avons discuté avec le management, avec les responsables de projets et/ou les contrôleurs de projets afin d’acquérir une compréhension du degré d’avancement, des risques associés (obtention de permit, la construction et la commercialisation) et des résultats attendus et évaluer les estimations de valeur nette de réalisation retenues;
- Nous avons consulté les analyses de faisabilité des projets et avons évalué les hypothèses utilisées pour réaliser les projections de revenus et de coûts restant à encourir par comparaison avec des transactions similaires;
- Pour les projets sélectionnés pour lesquels des ventes ont été constatées, nous avons analysé les marges réalisées afin de corroborer l’existence ou non d’indicateurs de dépréciation dans le stock résiduel du projet concerné;
- Nous avons évalué la fiabilité des données clés des études de faisabilité. Sur la base d’un échantillon, nous avons corroboré l’exactitude de ces données en les comparant avec leurs pièces justificatives respectives;
- Nous avons testé le caractère raisonnable des charges d’intérêts capitalisées et des honoraires de gestion de projet alloués aux projets de développement;
- Nous avons évalué que la valeur comptable du projet était au plus bas de l’estimation de la valeur de réalisation et de son coût d’acquisition;

- Nous avons évalué le caractère adéquat de l'information fournie dans les notes portant sur les stocks de projets en cours dans les comptes consolidés.

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 IFRS émis par l'International Accounting Standards Board et telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future du Groupe ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations

susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entièvre responsabilité de l'opinion d'audit.

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

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

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 2022
- Informations aux actionnaires

- Rapport d'activités

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

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

Format électronique unique européen (ESEF)

Conformément au projet de la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après «ESEF»), nous devons contrôler le respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après «Règlement délégué»).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après «états financiers consolidés numériques») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Le rapport financier annuel et les états financiers consolidés numériques, établies par l'organe d'administration, ne nous ont pas encore été remis à la date du présent rapport. Nous avons rappelé à l'organe d'administration l'obligation légale relative aux délais fixés par le Code des sociétés et des associations pour la remise au commissaire et aux actionnaires des documents requis. Par conséquent, nous n'avons pas été en mesure de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Autre mention

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 17 mars 2023

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises

II. États financiers condensés statutaires

Les états financiers de la société mère, Immobel S.A., sont présentés ci-dessous sous forme condensée.

Conformément au droit des sociétés belge, le rapport de gestion et les états financiers de la société mère, Immobel S.A., ainsi que le rapport du commissaire aux comptes ont été déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique.

Ils sont disponibles sur demande auprès de :

Immobel S.A.
Rue de la Régence 58
BE-1000 Bruxelles
Belgique
www.immobelgroup.com

Le commissaire aux comptes a publié un rapport sans commentaires sur les états financiers d'Immobel S.A.

A. État de la situation financière (en milliers d'euros)

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS		
ACTIFS IMMOBILISES	824 784	462 911
Frais d'établissement	136	194
Immobilisations incorporelles	1 152	164
Immobilisations corporelles	3 736	2 403
Immobilisations financières	819 760	460 150
ACTIFS CIRCULANTS	256 995	582 548
Créances à plus d'un an		
Stocks	42 285	43 851
Créances à un an au plus	35 690	368 590
Actions propres	1 137	1 205
Valeurs disponibles et autres placements	175 411	162 940
Comptes de régularisation	2 472	5 962
TOTAL DES ACTIFS	1 081 779	1 045 459

	31/12/2022	31/12/2021
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	331 941	317 010
Capital	97 357	97 357
Réserves	107 076	107 076
Bénéfice reporté	127 508	112 577
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	514	296
Provisions pour risques et charges	514	296
DETTES	749 324	728 152
Dettes à plus d'un an	479 427	374 947
Dettes à un an au plus	261 034	348 740
Comptes de régularisation	8 863	4 465
TOTAL DU PASSIF	1 081 779	1 045 459

B. État du résultat global (en milliers d'euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Operating income	28 495	27 283
Operating charges	-33 183	-21 177
OPERATING RESULT	-4 688	6 106
Financial income	118 251	35 660
Financial charges	-67 555	-15 532
FINANCIAL RESULT	50 696	20 128
PROFIT OF THE FINANCIAL YEAR BEFORE TAXES	46 008	26 234
Taxes	- 664	- 375
PROFIT OF THE FINANCIAL YEAR	45 344	25 859
PROFIT OF THE FINANCIAL YEAR TO BE APPROPRIATED	45 344	25 859

C. Compte d'affectation (en milliers d'euros)

	31/12/2022	31/12/2021
PROFIT TO BE APPROPRIATED	157 922	143 917
Profit for the financial year available for appropriation	45 344	25 859
Profit carried forward	112 577	118 058
APPROPRIATION TO EQUITY		
To other reserves		
RESULT TO BE CARRIED FORWARD	127 508	112 577
Profit to be carried forward	127 508	112 577
PROFIT AVAILABLE FOR DISTRIBUTION	30 414	31 340
Dividends	30 414	30 409
Other beneficiaries		931

D. Résumé des méthodes comptables

Les immobilisations corporelles sont inscrites à l'actif net des amortissements cumulés, soit à leur prix de revient, soit à leur valeur d'apport (valeur à laquelle elles ont été introduites dans l'entreprise), y compris les frais accessoires et la TVA non déductible. L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire. Les principaux taux d'amortissement sont les suivants :

• Immeubles	3 %
• Améliorations des immeubles	5 %
• Mobilier et équipement de bureau	10 %
• Matériel informatique	33 %
• Véhicules	20 %

Les immobilisations financières sont comptabilisées soit à leur prix d'acquisition, compte tenu des montants non encore versés et des sorties de bilan effectuées. Elles sont dépréciées, si elles subissent une perte en capital ou une perte de valeur à long terme justifiable.

Les créances à moins d'un an et **celles à plus d'un an** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Des dépréciations sont appliquées en cas de dépréciation permanente ou si la valeur de remboursement à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

Les stocks sont comptabilisés à leur prix d'acquisition ou à leur valeur d'apport, qui comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires, droits et taxes y afférents. Les frais d'infrastructure sont comptabilisés à leur prix de revient. La réalisation des stocks est comptabilisée au prix moyen pondéré. Les travaux en cours sont évalués au prix de revient. **Les bénéfices** sont, en principe, comptabilisés sur la base du pourcentage d'achèvement des travaux. Des dépréciations sont appliquées selon le cas, en fonction du prix de vente ou de la valeur de marché.

Les ventes et **les achats** d'immeubles sont comptabilisés à la signature de l'acte notarié, dans la mesure où les éventuelles conditions suspensives sont levées et où une clause de transfert de propriété différée est prévue dans le compromis sous seing privé.

Les placements à court terme sont inscrits à l'actif à leur prix d'acquisition (hors frais accessoires) ou à leur valeur d'apport. Leur valeur est ajustée, à condition que la dépréciation soit durable.

Les avoirs en banque et en caisse sont comptabilisés à leur valeur nominale. Leur valeur est ajustée si la valeur estimée à la fin de l'exercice 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** à constituer pour couvrir les réparations ou travaux d'entretien importants, ainsi que les risques découlant de l'exécution des commandes passées ou reçues, des avances consenties, des garanties techniques après vente ou livraison et des litiges en cours.

Les montants à payer sont comptabilisés à leur valeur nominale.

LEXIQUE

Mesures de performance alternatives (APM)

Immobel évalue sa performance financière à l'aide de mesures alternatives de performance. Nous pensons que ces mesures sont utiles pour comprendre les changements et les tendances de nos résultats d'exploitation historiques car elles permettent de comparer les performances sur une base cohérente.

- **RATIO D'ENDETTEMENT (DEBT RATIO)**: Dette nette / (dette nette + fonds propres - goodwill)
- **EBITDA**: Abréviation de 'Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization'. Il s'agit du résultat d'exploitation (y compris la part du résultat des entreprises associées et des coentreprises, nette d'impôts) avant amortissement, dépréciation et perte de valeur des actifs (inclus dans les frais administratifs).
- **MARGE BRUTE (GROSS MARGIN)**: (résultat d'exploitation - coût des ventes) / résultat d'exploitation
- **INVENTAIRE**: L'inventaire fait référence aux immeubles de placement, aux investissements dans des coentreprises et des entreprises associées, aux avances aux coentreprises et aux entreprises associées, aux stocks et aux actifs sous contrat.
- **DETTE NETTE (NET DEBT)**: La dette nette correspond à l'encours des dettes financières à court et long terme, compensé par la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
Dette financière à long et court terme + participation de contrôle - trésorerie et équivalents de trésorerie.
- **CASH-FLOW OPÉRATIONNEL HORS INVESTISSEMENTS (OPERATING CASH FLOW EXCLUDING INVESTMENTS)**: Marge de trésorerie + frais de gestion de projet - frais généraux
- **VALEUR BRUTE DE DÉVELOPPEMENT (VBD) DU PORTEFEUILLE**: Valeur des ventes ou valeur brute de développement : chiffre d'affaires total attendu (part du Groupe) de tous les projets du portefeuille actuel (y compris les projets soumis à des conditions suspensives pour lesquels la direction estime qu'il y a une forte probabilité de clôture).
- **VALEUR BRUTE DE DÉVELOPPEMENT (VBD) DU PROJET**: Valeur des ventes ou valeur brute de développement: chiffre d'affaires total attendu (part du Groupe) d'un projet.
- **ROE (RENDEMENT DES CAPITAUX PROPRES) (RETURN ON EQUITY)**: Le rendement sur capitaux propres (ROE) se rapporte au bénéfice net part du Groupe divisé par les capitaux propres part du Groupe au début de l'année. Rendement sous-jacent sur capitaux propres : ROE avant dépréciation du goodwill.
- **BÉNÉFICE NET SOUS-JACENT**: Bénéfice net part du Groupe avant dépréciation du goodwill.

RENSEIGNEMENTS

généraux

DÉNOMINATION

Immobel

SIÈGE SOCIAL

Boulevard Anspach 1- 1000 Bruxelles - Belgique
RPM Bruxelles - TVA BE 0405.966.675

FORME DE LA SOCIÉTÉ

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

DURÉE

Illimitée

PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS

(Art. 10 des Statuts - extrait)

En plus des seuils de déclaration de transparence prévus par la législation belge applicable, l'obligation de déclaration prévue par cette législation est également applicable dès que le nombre de titres avec droit de vote détenus par une personne agissant seule ou par des personnes agissant de concert, atteint, dépasse ou tombe en-dessous d'un seuil de 3 % du total des droits de vote existants.

Toute obligation imposée par la législation applicable aux titulaires de 5 % (ou de tout multiple de 5 %) du total des titres avec droit de vote existant est également applicable aux seuils complémentaires de 3 %.

SITE INTERNET

www.immobelgroup.com

CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels 2022 : 9 mars 2023
Assemblée Générale Ordinaire 2023 : 20 avril 2023
Publication des résultats semestriels 2023:
14 septembre 2023

SERVICES FINANCIERS

BNP Paribas Fortis
KBC Banque
ING Belgique
Banque Degroof Petercam

RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

Karel Breda
+32 (0)2 422 53 50

ÉDITEUR RESPONSABLE

Katrien Huygens
+32 (0)2 422 53 37

CONCEPTION GRAPHIQUE & PRODUCTION

Typografics - www.typografics.be

COPYWRITING

Denzil Walton

PRINCIPALES VISUALISATIONS

Triptyque, Marc Detiffe, Serge Brison,
Georges De Kinder, KSP ENGEL GmbH

RENSEIGNEMENTS

Immobel s'efforce de respecter les prescriptions légales relatives aux droits intellectuels. Elle invite toute personne qui se sentirait néanmoins lésée à la contacter.

Ce rapport est disponible en français, en néerlandais et en anglais.