

RAPPORT ANNUEL 2024



IMMOBEL

SINCE 1863

Société Anonyme
Boulevard Anspach 1 - 1000 Bruxelles
TVA BE 0405.966.675 RPM Bruxelles

SOMMAIRE

Message du Président Exécutif	3
Rapport de gestion	4
Déclaration de gouvernance d'entreprise	19
Rapport de rémunération	39
Comptes consolidés et comptes statutaires abrégés	55
Informations non-financières	117
Renseignements généraux	119

MESSAGE DE MARNIX GALLE

Président Exécutif

Chers actionnaires, chers lecteurs,

Après des années difficiles pour le secteur immobilier, 2024 a une fois de plus démontré la résilience et la détermination d'Immobel. Malgré un marché exigeant, nous sommes aujourd'hui plus solides que jamais, grâce à une stratégie axée sur l'efficacité, une base financière robuste et un portefeuille de projets de grande qualité.

Bien que l'incertitude géopolitique reste présente, la baisse de l'inflation ouvre des perspectives : la réduction attendue des taux d'intérêt par la BCE devrait progressivement relancer le marché immobilier.

Malgré la pression du marché, la demande de logements reste forte. Le succès de nos projets, comme Oxy à Bruxelles, où tous les appartements ont été vendus en un temps record, en est la preuve. Notre force s'étend aussi à l'international, comme en témoigne le projet Granaria à Gdańsk, qui a transformé un site historique en un quartier résidentiel dynamique et durable. Nos hôtels (Gdańsk, Bruxelles) et résidences étudiantes ont également rencontré un franc succès.

Sur le marché des bureaux, une tendance claire se dessine : les entreprises réduisent leur surface, mais exigent davantage de qualité et de flexibilité. Nos projets tels que Oxy, Brouck'R et Lebeau/Sablon à Bruxelles, ainsi que Saint Antoine et Richelieu à Paris, répondent parfaitement à ces nouvelles attentes et continuent d'enregistrer des loyers compétitifs. La vente d'immeubles de bureaux aux investisseurs reste cependant plus difficile.

Nos résultats confirment l'efficacité de notre stratégie :

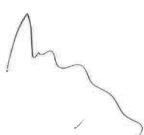
- Des revenus opérationnels solide de EUR 379 millions, essentiel pour revaloriser notre stock et réinvestir efficacement notre capital ;
- Une trésorerie robuste de EUR 182 millions, qui nous place parmi les promoteurs solides en Europe ;
- Un bénéfice net sous-jacent de EUR 6 millions, malgré un résultat net de EUR - 94 millions, principalement impacté par des dépréciations d'actifs et l'abandon du dossier Proximus.

Nous sommes financièrement solides et prêts à croître. Notre position de trésorerie robuste nous permet de continuer à investir et à saisir les opportunités, même dans un marché encore incertain. Les premiers signes de reprise sont visibles, et nous sommes idéalement placés pour en tirer parti.

La transition vers notre nouveau CEO, Adel Yahia, s'est déroulée sans encombre. Son arrivée avait été annoncée bien en amont et, avec son approche analytique, sa vision stratégique et son orientation vers les résultats, il continuera de renforcer Immobel. Aux côtés d'une équipe de direction expérimentée, de collaborateurs engagés et de moi-même comme son « yang », il poursuivra la stratégie à long terme d'Immobel.

Les hommes et les femmes sont au cœur du succès. Je tiens à remercier nos équipes pour leur professionnalisme et leur engagement tout au long de l'année écoulée. Avec un navire qui a résisté à la tempête, une stratégie solide et une équipe ambitieuse, nous abordons l'avenir avec confiance et sommes prêts à saisir les opportunités de la reprise du marché immobilier.

Marnix Galle
Président Exécutif



RAPPORT DE GESTION

I. Introduction

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport de gestion d'Immobel SA/NV (la "Société"), qui contient un aperçu des performances de la Société et des principaux développements survenus au niveau du Groupe au cours de l'exercice 2024. Ce rapport a été préparé conformément aux exigences légales énoncées dans le Code belge des sociétés et des associations (le "CSA").

1. Situation et évolution de la situation financière de la Société

Cette section fournit une analyse approfondie de la performance financière de la Société, en décrivant la situation financière actuelle et en détaillant l'évolution au cours de l'exercice.

2. Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice

Conformément aux exigences réglementaires, tout événement important survenu après la fin de l'exercice est décrit plus en détail dans cette section.

3. Circonstances ayant un impact sur le développement de la Société

Cette section décrit les circonstances qui pourraient potentiellement avoir un impact significatif sur le développement de la Société.

4. Informations relatives à une offre publique d'achat

En cas d'offre publique d'achat, l'engagement de transparence de la Société garantit que les actionnaires disposent des informations nécessaires pour prendre des décisions éclairées dans de telles circonstances.

5. Justification de l'indépendance et de la compétence du comité d'audit et de risque

Une justification détaillée de l'indépendance et de la compétence des membres du Comité d'Audit et de Risque en matière de comptabilité et d'audit est présentée dans cette section.

6. Informations non financières

Les informations non financières seront présentées dans un chapitre spécifique intitulé « Informations non financières »

(page 115).

7. Conflit d'intérêts intragroupe

En cas de survenance d'un conflit d'intérêts au sein du groupe, cette section présente la décision concernée, des extraits du procès-verbal du Conseil d'Administration et l'évaluation de l'auditeur dans le cadre du rapport annuel.

8. Déclaration de gouvernance d'entreprise

Les détails relatifs à la gouvernance d'entreprise seront exposés dans une déclaration spécifique (page 19).

II. Situation et évolution de la situation financière de la Société

Immobel a clôturé ses comptes annuels le 31 décembre 2024.

Immobel entame 2025 en position de force, soutenu par une augmentation des activités de vente, des liquidités substantielles et une gestion financière rigoureuse. En 2024, la société a enregistré un revenu opérationnel de 379 millions d'euros, soit une augmentation de 133 % par rapport à 2023. Avec une position de liquidité de 182 millions d'euros, contre 100 millions d'euros à la fin du mois de juin 2024, et un profil de dette bien couvert, Immobel est prêt à affronter des conditions de marché encore volatiles avec résilience et stabilité financière.

De plus, Immobel a réussi à obtenir plus de 430 millions d'euros de refinancement de projets et de nouvelles facilités de financement en 2024, renforçant ainsi sa capacité à financer les développements en cours et à maintenir sa flexibilité dans un paysage changeant. Début 2025, la société a encore renforcé sa position financière avec une extension de 135 millions d'euros de financement, garantissant des ressources suffisantes pour faire face aux obligations en cours et stimuler la croissance future.

Pour l'avenir, Immobel prévoit des ventes résidentielles stables en Belgique et des signes de reprise dans les transactions de bureaux inférieures à 100 millions d'euros, même si les transactions plus importantes restent limitées. En se concentrant stratégiquement sur les emplacements de premier choix et les développements durables, Immobel reste résistant et positionné pour saisir les opportunités en 2025 et au-delà.

III. Evolution des affaires (art. 3:6 § 1, 1° et art. 3:32, 1° CSA)

A. Evolution des affaires au niveau du Groupe

- Vente d'environ 1 000 unités résidentielles en Belgique (Oxy, Slachthuis, UNI, O'Sea, Ilot Saint-Roch, etc.), au Luxembourg (River Place, Liewen), en France, en Allemagne (Eden) et en Pologne (Granaria)
- Lancement de la commercialisation de projets d'une valeur de 1,2 milliard d'euros¹ à Bruxelles
- Livraison de 1 315 unités résidentielles à travers tous les pays
- Signature d'une convention liante pour la vente de 124 unités dans le projet Kiem2050 (Luxembourg) avec le Fonds Kirchberg
- Vente de l'hôtel The Cloud One et du parking public dans le projet Granaria (Gdańsk, Pologne)
- Vente de 6 800 m² d'espaces de bureaux à la Loterie Nationale (Brouck'R, Bruxelles)
- Location de 56 000 m² d'espaces de bureaux, y compris des accords avec l'Agence européenne de défense (AED) dans le cadre du projet The Muse et des accords avec Engie et Motel One dans le cadre du projet OXY à Bruxelles
- Permis obtenus pour Kiem2050 et River Place (Luxembourg), UNI, OXY, Brouck'R, Lebeau et The Commodore (Bruxelles), O'Sea Phase 4 (Ostende) et Slachthuis (Anvers)
- Vente de réserves foncières non stratégiques en Belgique et en France pour un montant de 44,5 millions d'euros

Le point sur la situation financière

- Situation de la trésorerie : 182 millions d'euros (ou 209 millions d'euros en vue interne)
- Revenus opérationnels : 379 millions d'euros (445 millions d'euros en vue interne)

- Revenu locatif annualisé : 17 millions d'euros
- EBITDA: 34 millions d'euros, Résultat net sous-jacent : 6 millions d'euros, Résultat net : - 94 millions d'euros
- Frais généraux : réduit à 30 millions d'euros
- Coût moyen de la dette : 4,3 % (all-in) dont plus de 90 % sont couverts ou fixés jusqu'à la fin 2026
- Ratio d'endettement : amélioré à 67 % par rapport à la situation au 30 juin 2024
- Total des actifs : 1,6 milliard d'euros (comptabilisés au coût), dépréciés à hauteur de 99 millions d'euros (6 % du total des actifs), en reflétant principalement la décision d'arrêter certains projets (Proximus Towers, Schoettermarjal, Arquebusier) pour se concentrer sur des projets à fort potentiel.
- Composition du portefeuille : 71 % du portefeuille est constitué de projets résidentiels.
- Permis : permis définitifs pour une valeur brute de développement de 1,1 milliard d'euros en 2024, ce qui porte la valeur brute de développement totale du portefeuille permis à 2 milliards d'euros sur un portefeuille total de 4,3 milliards d'euros.
- Recommandation concernant les dividendes : le Conseil d'administration recommande de ne pas distribuer de dividende afin de continuer à consolider le bilan.

Le point sur l'ESG

En 2024, Immobel a renforcé ses efforts en matière de durabilité en normalisant les pratiques et en élargissant les évaluations de l'empreinte carbone conformément aux lignes directrices de l'initiative Science Based Targets (SBTi). La société a poursuivi ses efforts pour s'aligner sur la taxonomie de l'UE dans le rapport ESG et a mené des études sur la biodiversité et des études socio-économiques pour évaluer l'impact des projets. Ces initiatives ont permis d'obtenir une note de 94 % (4 étoiles) du GRESB, soulignant le leadership d'Immobel en matière de durabilité.

B. Commentaires sur les états financiers consolidés

A) Indicateurs clés

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ PAR PAYS (EN MILLIONS D'EUROS)

	AVANT IFRS 11	APRÈS IFRS 11
Belgique	151,48	119,29
Grand-Duché de Luxembourg	62,1	62,09
France	70,31	56,95
Pologne	117,95	117,94
Allemagne	13,66	13,66
Royaume-Uni	0,27	0,61
Total	415,77	370,54

STOCKS CONSOLIDÉS PAR PAYS (EN MILLIONS D'EUROS)

	AVANT IFRS 11	APRÈS IFRS 11
Belgique	797,13	453,52
Grand-Duché de Luxembourg	191,92	184,62
France	217,43	193,93
Pologne	56,78	15,53
Allemagne	101,37	101,37
Espagne	22,14	3,7
Total	1 386,77	952,67

B) Comptes consolidés

SITUATION CONSOLIDÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT ET DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT (EN MILLIERS D'EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023 (représenté*)
REVENUS OPÉRATIONNELS	379 386	162 843
Chiffre d'affaires	370 539	152 615
Revenus locatifs	6 967	3 763
Autres revenus opérationnels	1 880	6 465
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-460 449	-189 217
Coût des ventes	-348 734	-133 025
Réductions de valeur sur stocks	-86 143	-10 413
Dépréciation sur immeubles de placement	-5 807	-20 000
Frais d'administration	-19 765	-25 780
PERTE OPÉRATIONNELLE	-81 063	-26 374
CESSION DE FILIALES	259	259
Gains (Pertes) sur ventes de filiales	259	259
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-2 381	3 001
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	-2 381	3 001
PERTE OPÉRATIONNELLE ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT	-83 185	-23 373
Produits d'intérêt	6 832	10 513
Charges d'intérêt	-17 252	-9 865
Autres produits financiers	2 902	1 847
Autres charges financières	-1 111	-4 447
COÛTS FINANCIERS NET	-8 629	-1 952
PERTE AVANT IMPÔTS	-91 815	-25 326
Impôts	-1 774	-12 261
PROFIT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	-93 589	-37 587
PERTE DE LA PÉRIODE	-93 589	-37 587
Parts ne donnant pas le contrôle	115	836
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ	-93 704	-38 423
PERTE DE LA PÉRIODE	-93 589	-37 587
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	-4 564	-2 164
Écarts de conversion	504	1 238
Cash flow hedging	-5 068	-3 402
Autres éléments du résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		271
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies		271
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	-4 564	-1 893
PERTE GLOBALE DE LA PÉRIODE	-98 153	-39 479
Parts ne donnant pas le contrôle	46	648
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ	-98 199	-40 127
BÉNÉFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	-9,14	-3,85

(*) Le compte de résultat consolidé et les autres éléments du résultat global de 2023 ont été représentés de manière à présenter séparément les frais d'administration, la réduction de valeur des stocks et la dépréciation des immeubles de placement ; ils comprennent un reclassement de 4,4 millions d'euros de coûts liés à des projets abandonnés, du coût des ventes à la réduction de valeur des stocks, dans le but d'améliorer la comparabilité.

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)

ACTIFS	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS	330 536	367 090
Immobilisations incorporelles	1 648	1 693
Immobilisations corporelles	2 883	3 425
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	8 175	9 017
Immeubles de placement	53 017	60 146
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	170 838	167 312
Avances aux coentreprises et entreprises associées	76 112	109 209
Actifs d'impôts différés	16 187	13 455
Autres actifs financiers non courants	349	1 422
Garanties et cautions en espèces	1 328	1 411
ACTIFS COURANTS	1 239 125	1 361 198
Stocks	952 669	1 118 165
Créances commerciales	33 945	24 198
Actifs de contrats	11 389	22 480
Créances fiscales	848	1 986
Acomptes et autres créances	31 428	49 042
Avances aux coentreprises et entreprises associées	25 918	10 551
Autres actifs financiers courants	1 126	2 696
Trésorerie et équivalents de trésorerie	181 802	132 080
TOTAL DES ACTIFS	1 569 661	1 728 289

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	400 167	501 675
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ	381 461	484 798
Capital et prime d'émission	103 678	97 257
Résultats non distribués	277 692	383 151
Réserves	92	4 390
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	18 706	16 877
PASSIFS NON COURANTS	460 735	815 709
Pensions et obligations similaires	243	144
Impôts différés	23 307	22 676
Dettes financières	430 580	787 946
Instruments financiers dérivés	6 605	4 943
PASSIFS COURANTS	708 759	410 906
Provisions	2 364	3 802
Dettes financières	552 047	176 182
Dettes commerciales	55 398	80 718
Passifs de contrats	44 889	81 549
Dettes fiscales	4 719	2 154
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	15 897	12 486
Charges à payer et autres montants à payer	12 775	28 771
Avances des entreprises et entreprises associées	20 669	25 244
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 569 661	1 728 289

C) Comptes de la société Immobel SA

Compte de résultat

Le bénéfice d'exploitation s'élève à 0,47 millions d'euros pour l'exercice écoulé.

Le résultat financier s'élève à -94,35 millions d'euros, qui constitue le montant net des charges d'intérêts sur les financements du groupe (obligations et lignes de crédit), des plus-values sur cessions de filiales, des produits d'intérêts sur les prêts aux différentes filiales, principalement générés par les dividendes.

L'exercice financier d'Immobel s'est clôturé par un bénéfice net avant impôts de 93,88 millions d'euros.

Bilan

Le total du bilan s'élève à 1.033,39 millions d'euros et se compose principalement d'investissements financiers dans des filiales et de créances sur ces filiales (872,81 millions d'euros), du stock de projet détenu directement par la Société (32,32 millions d'euros), d'actions propres (1,14 million d'euros) et de liquidités et équivalent de liquidités (102,13 millions d'euros).

Les fonds propres s'élèvent à 319,98 millions d'euros au 31 décembre 2024. Le passif se compose principalement de dettes à long terme (432,21 millions d'euros) et de dettes à court terme (271,61 millions d'euros).

Affectation des résultats

Le bénéfice à affecter, compte tenu du montant reporté de l'année précédente, s'élève à 109,13 millions d'euros.

Principaux risques et incertitudes

La Société et ses filiales (le « Groupe ») sont confrontés aux risques et incertitudes inhérents au secteur de la promotion immobilière ainsi qu'à ceux liés à la situation macroéconomique et géopolitique globale.

De manière non exhaustive, les facteurs de risque suivants sont à tout le moins pertinents pour la Société, ses activités et ses résultats financiers :

FACTEURS DE RISQUE PROPRES A LA SOCIÉTÉ

Risques liés aux activités commerciales et aux secteurs d'activité de la Société

Les difficultés liées aux projets de développement de la Société, en particulier les retards dus aux difficultés d'obtention des permis et à l'inflation, peuvent avoir un impact sur les résultats au niveau des projets et, par conséquent, sur les performances et la situation financière globale du Groupe.

Les projets de développement sont généralement soumis à une série de risques (spécifiques au projet et généraux), qui peuvent entraîner, entre autres, une livraison tardive du projet et, par conséquent, un allongement de la période de développement, un dépassement des coûts, un manquement aux obligations contractuelles, une perte ou une diminution des revenus escomptés du projet, voire, dans certains cas, sa cessation effective.

Le Groupe acquiert principalement des terrains ou des actifs immobiliers existants pour développer ses projets sans que les permis requis soient en vigueur avant l'acquisition. Les projets du Groupe sont donc soumis au risque de changements dans les réglementations urbanistiques et environnementales pertinentes et, surtout, à l'obtention de permis d'urbanisme et/ou de permis d'environnement sous une forme compatible avec le plan et le concept du projet au moment de l'acquisition. La réalisation de tout projet peut donc être affectée de manière défavorable par (i) les difficultés et/ou le défaut d'obtention, de maintien ou de renouvellement des permis nécessaires, (ii) les retards dans l'obtention, le maintien ou le renouvellement des permis pertinents et (iii) les difficultés ou l'impossibilité de se conformer aux termes et conditions des permis. En outre, un permis peut faire l'objet d'un recours en suspension et/ou en annulation par toute personne intéressée, ce qui peut entraîner des suspensions et/ou des retards (importants) dans le développement et, en fin de compte, retarder la vente d'un projet et, par conséquent, avoir un impact négatif sur la situation financière du Groupe.

D'autres facteurs qui peuvent avoir un impact sur le développement des projets du Groupe sont les retards dus à des conditions météorologiques défavorables, des conflits de travail au niveau des entrepreneurs, des défauts et retards dans le processus de construction, des problèmes avec les contreparties, accidents sur ou autour du site de construction, des difficultés techniques imprévues et la destruction partielle ou totale des projets.

En outre, le Groupe est affecté par l'augmentation de l'inflation de ces dernières années. Celle-ci a eu un impact sur le Groupe par le biais de l'augmentation des prix des produits de base, des coûts de construction (*hard costs*) et les coûts associés (*soft costs*), ce qui a exercé une pression sur les marges du Groupe. Ces facteurs peuvent avoir un impact sur le rendement attendu des projets et donc sur les résultats opérationnels du Groupe, sans préjudice des mesures d'atténuation prises par le Groupe pour essayer de réduire au maximum l'impact de ces facteurs (par exemple, l'augmentation des prix de sortie, la conclusion d'accords contractuels avec des prix fixes, etc.). Les tensions géopolitiques mondiales persistantes ont encore aggravé cette tendance. Toute augmentation future de l'inflation pourrait exercer une pression supplémentaire sur les marges du Groupe.

L'évolution des conditions sur les marchés qui sont repris dans le portefeuille du Groupe peut avoir un impact négatif sur la valeur du portefeuille et, par conséquent, sur la situation financière de la Société.

Les revenus de la Société dépendent dans une large mesure du volume et de la valeur de sortie de ses projets immobiliers. Par conséquent, les résultats de la Société peuvent fluctuer considérablement d'une année à l'autre en fonction du nombre de projets qui peuvent être mis sur le marché en vue de leur cession et de leur valeur de sortie finale.

A cet égard, la Société est exposée aux conditions économiques nationales et internationales ainsi qu'à d'autres événements et circonstances qui affectent les marchés dans lesquels le portefeuille de développement immobilier de la Société est situé : le marché de l'immobilier de bureau en Belgique (principalement à Bruxelles), au Luxembourg, en Pologne, en France et au Royaume-Uni ; le marché de l'immobilier résidentiel (logements et terrains nus) en Belgique, en France, au Luxembourg, en Allemagne et en Pologne, ainsi que le marché des loisirs et de l'immobilier résidentiel en Espagne.

Des changements dans les principaux indicateurs macroéconomiques (tels que le produit intérieur brut ou les taux d'intérêt) ou un ralentissement économique général dans un ou plusieurs marchés de la Société ou à l'échelle mondiale ou en raison de la nature incertaine et de la durée des situations géopolitiques actuelles et de la volatilité du marché qui en résulte, pourraient entraîner une baisse de la demande d'immeubles de bureaux, d'immeubles résidentiels ou de terrains à bâtir, des taux d'inoccupation plus élevés et un risque accru de défaillance des prestataires de services, des entrepreneurs en construction, des locataires et d'autres contreparties. Ces changements pourraient en particulier avoir un impact sur les projets du Groupe dont le délai d'exécution est plus long.

En outre, il n'y a aucune certitude qu'une fois sur le marché, la Société trouve un acheteur pour un projet (ou une partie de celui-ci) ou que le transfert se fasse à des conditions convenables ou attendues. La Société pourrait également rencontrer des difficultés dans la recherche de locataires convenables et en ce qui concerne le suivi des baux avant la cession d'un projet. Enfin, la Société a des projets où un actif en cours de développement est pré-loué ou pré-vendu à un tiers et où la Société pourrait encourir des responsabilités si et quand ces projets ne sont pas achevés dans les délais convenus ou à une date butoir.

L'un ou l'autre de ces risques pourrait réduire les revenus des projets du Groupe et la demande pour ces projets en général, ce qui pourrait à son tour affecter de manière significative la valeur du portefeuille immobilier de la Société et, par conséquent, sa situation financière et ses perspectives de développement.

Une stratégie de développement et d'investissement et des hypothèses et évaluations sous-jacentes inappropriées peuvent avoir un impact sur la demande et, par conséquent, sur les revenus de la Société.

Lors de la prise de décisions stratégiques concernant les investissements dans le développement immobilier, la Société doit procéder à certaines évaluations et hypothèses concernant les conditions économiques futures, les tendances du marché et d'autres conditions qui pourraient avoir une incidence sur la performance du projet et le rendement potentiel de l'investissement au moment de l'achèvement d'un projet. Par exemple, la Société vise à développer ses projets dans des emplacements de premier choix, qui peuvent évoluer au fil du temps en raison de divers facteurs (y compris en raison de changements (géo)politiques et de l'instabilité).

Les risques liés à l'exactitude des évaluations et des hypothèses spécifiques dépendent d'un certain nombre de variables et peuvent être encore plus menaçants et importants dans le cas de projets à long terme, car il est plus difficile de prévoir ces variables sur une longue période.

En outre, la Société peut ne pas tenir compte de tous les facteurs pertinents pour prendre une décision éclairée. Par ailleurs, les évaluations et hypothèses de la Société peuvent ne pas se réaliser en pratique.

Prendre les bonnes décisions stratégiques en matière d'investissements dans la promotion immobilière et faire les bonnes évaluations et hypothèses sur les tendances et conditions (futures) du marché est un facteur clé pour le succès des activités de la Société. Si la Société prend la mauvaise décision stratégique, utilise les mauvais facteurs ou pas tous les facteurs pertinents, ou si les évaluations ou les hypothèses ne s'avèrent pas exactes, cela peut avoir un impact sur les revenus de la Société pour ses projets (par le biais de cessions ou de locations) et sur la

demande pour ces projets en général, et, par conséquent, avoir un effet négatif sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives de la Société.

Les variations des taux d'intérêt peuvent avoir un impact sur des facteurs tels que la demande et le rendement des projets de développement de la Société.

Une variation des taux d'intérêt peut avoir un impact sur la demande de biens immobiliers en tant que classe d'actifs et sur les projets de la Société dans les différents segments où elle est active.

Des taux d'intérêt plus élevés entraînent une augmentation des coûts annuels des prêts, ce qui a un impact direct sur la capacité d'un acheteur à emprunter de l'argent pour l'achat d'un bien immobilier, ce qui exerce une pression sur la demande de biens immobiliers. Une variation des taux d'intérêt peut affecter le rendement attendu par les investisseurs, ce qui peut avoir un impact sur le prix de vente d'une transaction. La hausse des taux d'intérêt a pour effet général que d'autres catégories d'investissement, telles que les obligations et les titres de créance, produisent un rendement plus élevé et deviennent donc plus avantageux qu'un investissement dans l'immobilier. Cela peut faire baisser la demande de biens immobiliers.

En outre, les projets de développement de la Société sont généralement soumis à des risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt, par exemple l'impact sur les coûts de développement. Non seulement l'impact direct de l'augmentation des coûts financiers, mais aussi l'impact indirect de l'augmentation des coûts financiers sur d'autres intrants. La hausse des taux d'intérêt peut en outre entraîner une augmentation des coûts de financement pour le Groupe.

Si les taux d'intérêt restent à leur niveau élevé actuel ou augmentent encore, cela peut continuer à avoir un impact important (ou cet impact peut même être exacerbé) sur la capacité de la Société à vendre ses projets aux rendements escomptés et peut également, avec un effet différé, avoir un impact sur la valeur du portefeuille de développement immobilier de la Société.

Les activités de développement et/ou d'investissement de la Société peuvent être affectées négativement par le fait que des contreparties n'honorent pas leurs obligations et/ou par des désaccords avec des partenaires ou des co-investisseurs.

Dans le cadre de ses activités de développement, la Société est soumise au risque qu'une contrepartie, telle que l'acheteur d'un projet pré-vendu, l'entrepreneur (général), l'architecte ou un autre prestataire de services, n'honore pas ou n'honore pas à temps ses obligations contractuelles. Bien que la Société cherche à se diversifier dans le cadre de son processus de sélection des contreparties et du suivi de leurs performances, l'incapacité d'une contrepartie à honorer ses obligations contractuelles pourrait avoir un impact sur le planning et les coûts du projet de la Société, sur sa capacité à exécuter ses propres obligations contractuelles et, par conséquent, sur sa situation opérationnelle ou financière (par exemple, lorsqu'un entrepreneur général ne respecte pas ses obligations contractuelles, cela pourrait retarder les travaux de construction, avoir un impact sur le planning et/ou les coûts de l'ensemble du projet et, par conséquent, sur les résultats opérationnels et financiers de la Société). En outre, en cas d'insolvabilité d'un (des) entrepreneur(s) général(aux) ou d'un architecte, le risque que le Groupe soit tenu responsable au titre de la responsabilité civile décennale en vertu du droit belge (ou de dispositions légales équivalentes dans d'autres pays où la Société est active), en lieu et place de ces entrepreneurs ou architectes, s'en trouverait considérablement accru.

Dans le cadre de sa stratégie commerciale, la Société recherche activement des investissements conjoints dans des biens immobiliers et des actifs avec des tiers et a l'intention d'acheter et de développer des biens immobiliers dans le cadre de joint-ventures ou de partenariats avec les vendeurs des biens immobiliers, d'autres promoteurs ou des investisseurs financiers, dans certains cas en tant qu'actionnaire minoritaire.

La propriété conjointe de biens immobiliers peut, dans certaines circonstances, comporter des risques supplémentaires, tels que (i) la possibilité pour la Société d'encourir des responsabilités à la suite d'actions entreprises par l'un de ces partenaires ou co-investisseurs ou leur incapacité à honorer leurs obligations contractuelles et (ii) le fait que les partenaires ou co-investisseurs de la Société peuvent avoir des divergences d'opinion concernant le développement ou la vente des biens immobiliers de la Société, la stratégie de la Société, sa gestion ou leurs droits en cas de résiliation ou de désinvestissement de la Société. De telles circonstances peuvent avoir pour effet de soumettre les actifs de la société commune ou du partenariat à des responsabilités inattendues. Dans le cadre de ces accords, la Société peut ne pas avoir le pouvoir d'exercer un contrôle sur la société conjointe et, dans certaines circonstances, une divergence d'opinion avec son partenaire ou co-investisseur peut conduire à une impasse qui peut avoir, ou entraîner, un impact négatif sur la valeur de son (ses) actif(s), les opérations et la rentabilité de la joint-venture ou du partenariat et, en fin de compte, la situation financière de la Société.

Risques liés à la situation financière de la Société

La Société pourrait ne pas être en mesure de maintenir un niveau de liquidité suffisant et/ou d'attirer et de maintenir le financement nécessaire à des conditions favorables.

Le développement des projets du Groupe nécessite des investissements importants qui sont principalement financés par des fonds propres et des facilités de crédit au niveau des projets. Au niveau du Groupe, la Société est financée par des fonds propres, des obligations et des facilités de crédit.

La Société est tenue de respecter les engagements financiers spécifiés dans sa documentation de prêt (y compris les obligations et les facilités de financement d'entreprise). Ces engagements incluent le maintien d'un niveau minimum de fonds propres, un ratio d'endettement maximal, un ratio minimum stock/dette financière nette et un seuil minimum de liquidité. En 2024, la Société a respecté tous ces engagements financiers, à l'exception d'un seul dans deux facilités de financement d'entreprise, démontrant ainsi une gestion financière prudente et une atténuation efficace des risques. Pour remédier à cette situation, la Société a obtenu des dérogations des banques concernées, garantissant ainsi un accès continu à ses facilités de financement. Comme mentionné ci-dessus, la Société a entre-temps prolongé ces facilités et a négocié une réduction de l'exigence minimale en fonds propres, mieux alignée sur sa situation financière actuelle.

Tout au long de l'année 2024, le Groupe a continué ses efforts pour renforcer sa position de liquidité et réduire ses frais généraux. Si le Groupe n'est pas en mesure de maintenir un niveau de liquidité suffisant et/ou d'obtenir le financement nécessaire à des conditions favorables, il pourrait ne pas être en mesure de réaliser certains investissements ou de mener à bien certains projets, ou être confronté à d'importants défis à cet égard. Cela pourrait avoir un effet négatif important sur les flux de trésorerie et les résultats de la Société.

Les fluctuations des taux d'intérêt de la Société pourraient avoir un impact important sur ses résultats financiers.

Compte tenu de son endettement actuel et futur, la Société est affectée par une variation à court ou à long terme des taux d'intérêt, par les marges de crédit prises par les banques et par les autres conditions de financement.

Le financement de la Société est principalement assuré sur la base de taux d'intérêt à court terme (basés sur les taux EURIBOR pour un à douze mois). La Société couvre la majeure partie de son exposition aux taux d'intérêt variables à court terme, ce qui réduit l'exposition aux variations des taux d'intérêt à court terme. La Société reste exposée aux fluctuations des taux d'intérêt à plus long terme.

Risques juridiques et réglementaires

En raison de la nature et du cadre réglementaire des activités qu'elle exerce, la Société est confrontée à un risque accru de responsabilité pour des questions environnementales concernant son portefeuille de développement immobilier.

Les activités et le portefeuille de développement immobilier de la Société sont soumis à diverses lois et réglementations dans les pays où elle opère concernant la protection de l'environnement, y compris, mais sans s'y limiter, la réglementation de la qualité de l'air, du sol et de l'eau, les contrôles des substances dangereuses ou toxiques et les directives relatives à la santé et à la sécurité. En raison de la nature des activités de la Société et des responsabilités importantes qui peuvent potentiellement découler de violations des lois environnementales, la Société est confrontée à un risque de manquement accru en ce qui concerne ces lois et réglementations.

La Société peut être tenue de payer des frais d'assainissement (et, dans certaines circonstances, des frais de suivi) pour tout bien immobilier contaminé qu'elle possède actuellement ou qu'elle a pu posséder dans le passé. En outre, les biens immobiliers contaminés peuvent perdre de leur valeur. En tant que promoteur immobilier, la Société peut également faire l'objet d'actions en justice et de réclamations, encourir des amendes ou d'autres pénalités pour tout manquement au respect de l'environnement et être responsable des coûts de remise en état. L'un ou l'autre de ces risques peut nuire considérablement à la réputation de la Société (entraînant une baisse des ventes ou une diminution de la capacité à acquérir de nouveaux projets de développement intéressants) et peut avoir un effet négatif important sur la situation financière, les activités et les perspectives du Groupe.

La Société peut faire l'objet de litiges, y compris d'éventuelles demandes de garantie relatives à la location, au développement ou à la vente de biens immobiliers.

Dans le cours normal des activités de la Société, des actions en justice, des réclamations contre et par la Société et ses filiales et des procédures d'arbitrage impliquant la Société et ses filiales peuvent survenir. La Société est spécifiquement soumise à de nombreuses lois complexes et en évolution rapide (y compris les lois

environnementales) qui peuvent donner lieu à divers types de litiges. En outre, en raison de la nature de ses activités, la Société est impliquée dans des relations avec un large éventail de contreparties (vendeurs ou acheteurs de biens immobiliers, locataires, entrepreneurs et sous-traitants, employés actuels ou anciens...) ou de tiers qui peuvent entamer des procédures. De telles procédures pourraient avoir un effet négatif important sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de la Société.

La Société peut également faire l'objet de réclamations en garantie en raison de défauts de qualité ou de titres liés à la location et à la vente de ses biens immobiliers. Cette responsabilité peut s'appliquer à des défauts dans les biens immobiliers qui étaient inconnus de la Société mais qui auraient pu, ou auraient dû, être détectés. Elle peut également faire l'objet d'actions en justice et de réclamations de la part des acquéreurs de ses biens immobiliers en raison de la violation des déclarations et des garanties données par la Société au moment de l'aliénation.

Tout litige de ce type peut donner lieu à des demandes substantielles de dommages et intérêts ou d'autres paiements. Les litiges peuvent également faire l'objet d'une publicité négative, que les allégations soient fondées ou que le Groupe soit finalement reconnu responsable, ou non. En conséquence, de telles procédures pourraient avoir un effet négatif sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives du Groupe.

IV. Événements importants survenus après la clôture de l'exercice (art. 3:6 § 1, 2° et art. 3:32, 2° CSA)

Il est fait référence à la note 32 des états financiers consolidés, « Événements postérieurs à la clôture ».

V. Circonstances susceptibles d'exercer une influence significative sur le développement de la Société (art. 3:6 § 1, 3° et 3:32, 3° CSA)

Principaux jugements et estimations

À la connaissance des administrateurs, il n'existe aucune circonstance susceptible d'exercer une influence significative sur le développement de la Société. En ce qui concerne l'influence potentielle des troubles géopolitiques et économiques actuel qui affectent la situation économique et les résultats financiers de la Société, le Conseil d'Administration de la Société évalue en permanence l'hypothèse de la continuité de l'exploitation de la Société en fonction d'un scénario de base qui est mis à jour régulièrement.

Poursuite de l'activité

Les circonstances géopolitiques et économiques ont toujours un impact sur la Société et sur le secteur immobilier dans son ensemble. Pour se prémunir contre ces conditions de marché, la Société disposait d'une position de liquidité de 182 millions d'euros à la fin du mois de décembre 2024 pour faire face aux conditions de marché actuelles et en mars 2025, des facilités de prêt pour les sociétés de 135 millions d'euros, arrivant initialement à échéance en avril 2025, ont été prolongées jusqu'en 2027.

Sur la base des lignes de crédit disponibles et engagées et des liquidités disponibles, et compte tenu du scénario de base et de l'analyse des risques de liquidités mentionnée à la Note 22, le Conseil d'Administration de la Société est d'avis que la Société peut maintenir l'hypothèse de la continuité de l'exploitation.

VI. Informations sur les activités de recherche et développement de la Société (art. 3:6, §1, 4° et 3:32, 4° CCA)

Au cours de l'exercice 2024, ni la Société ni aucune de ses filiales n'ont mené d'activités spécifiques de recherche et développement.

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

A l'exception de Michèle SIOEN¹, tous les membres du Comité d'Audit et des Risques (actuellement composé de Pierre NOTHOMB², Patrick ALBRAND³, Wolfgang de LIMBURG STIRUM⁴ et Michele SIOEN⁵) satisfont aux critères d'indépendance énoncés à l'article 7:87 du CSA ainsi qu'à la disposition 3:5 du Code de gouvernance d'entreprise 2020. Tous les membres susmentionnés (à l'exception de Michèle SIOEN) siègent au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit et des Risques de la Société en tant qu'administrateurs indépendants.

Tous les membres du Comité d'Audit et des Risques de la Société sont titulaires de diplômes universitaires, occupent ou ont occupé des postes d'administrateurs dans des Groupes internationaux et, à ce titre, exercent des mandats dans les comités d'audit d'autres entreprises et organisations.

VIII. Informations complémentaires

Pour autant que cela soit nécessaire, le Conseil d'Administration de la Société réitère :

- que la Société n'a pas créé de succursales (art. 3:6 §1, 5° CSA) ; et
- que, compte tenu des résultats de la Société, rien ne justifie l'application des règles comptables de continuité (art. 3:6 §1, 6° CSA).

En outre, le Conseil d'Administration de la Société confirme qu'au cours de l'exercice écoulé :

- il a été décidé d'augmenter le capital de la Société dans le cadre du capital autorisé (article 7:203 CSA) par la voie d'une dividende optionnel; et
- que la Société n'a pas vendu d'actions propres au cours de l'année de référence (art. 7:220 §2 CSA) en dehors de l'acquisition d'actions dans le cadre de la rémunération variable au cours de l'année de référence.

IX. Application des procédures relatives aux conflits d'intérêts

Le Conseil d'Administration de la Société signale qu'au cours de l'exercice financier considéré, la procédure de conflit d'intérêts prescrite par les articles 7:96 et 7:97 du 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 l'enveloppe de rémunération et la politique de rémunération le 6 mars 2024.

Vous trouverez ci-dessous un extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration concernant cette décision :

Conseil d'Administration du 6 mars 2024

¹ En sa qualité de représentante permanente de M.J.S. Consulting BV.

² En sa qualité de représentant permanent de PIERRE NOTHOMB SRL.

³ En sa qualité de représentant permanent de Skoanez SAS.

⁴ En sa qualité de représentant permanent de LSIM SA.

⁵ En sa qualité de représentante permanente de M.J.S. Consulting BV.

"Avant le début des délibérations, A³ Management BV, représenté par Marnix Galle, a déclaré qu'elle avait un conflit d'intérêts potentiel, tel que défini à l'article 7:96 du CSA, en ce qui concerne ce point de l'ordre du jour.

Ce conflit d'intérêts potentiel est dû au fait qu'A³ Management BV, représentée par Marnix Galle, qui est le président exécutif / CEO de la Société, sera le bénéficiaire de la rémunération qui sera décidée par le conseil d'administration.

Conformément à l'article 7:96, l'auditeur légal des comptes de la Société sera informé de l'existence du conflit d'intérêts.

Marnix Galle quitte la réunion. Il n'a pas participé aux délibérations ni aux résolutions.

a) Mise à jour des rémunérations individuelles

1. CEO

Le président du Comité des Rémunérations a commenté la proposition de rémunération révisée pour le rôle de CEO, telle qu'elle a été préparée par le Comité des Rémunérations.

Rémunération base	Current	Proposal	Changement
Marnix Galle	600,000	600,000	N/A

Cette proposition n'inclut pas la rémunération pour le rôle de président du conseil d'administration, qui vient s'y ajouter.

Résolution : *Sur proposition des membres du Comité des Rémunérations, les administrateurs indépendants participant au vote ont décidé à l'unanimité de réduire la rémunération du CEO comme suit à compter du 1/1/2024.*

Marnix Galle a rejoint la réunion après la délibération. Le président du Comité des Rémunérations a résumé la décision prise par les administrateurs en ce qui concerne la rémunération."

X. Déclaration de gouvernance d'entreprise (art. 3:6 §2 CSA), y 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. 3:6, §2, 3° CSA)

La déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie de ce rapport de gestion.

XI. Offre de reprise

Conformément à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, le Conseil d'Administration de la Société déclare que les informations suivantes pourraient avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat (étant entendu que les autres éléments ne sont actuellement pas d'application pour la Société) :

- 1° le capital s'élève à EUR 99,838,354.04 représenté par 10,252,163 actions, sans valeur nominale, représentant chacune une part égale du capital (art. 4 des statuts).
- 2° le Conseil d'Administration de la Société est autorisé à augmenter le capital social jusqu'à un montant maximum de 97.000.000,00 EUR (article 11 des statuts), compte tenu du fait que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'achat par l'article 7:202 CSA;

- 3° en ce qui concerne la nomination et le remplacement des membres du Conseil d'Administration de la Société, les statuts précisent que le Conseil d'Administration se compose d'au moins 4 membres, nommés par l'assemblée générale des actionnaires, sur proposition du Comité de Nomination, et pour une période de 4 ans au maximum ;
- 4° pour les modifications des statuts, il n'y a pas d'autre réglementation que celle déterminée par le CSA.

XII. Gestion et audit de la Société - Comité exécutif

A. Conseil d'Administration

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 17 avril 2025 de décider :

- du renouvellement du mandat de la société M.J.S. Consulting BV, représentée par Michèle SIOEN, pour une période de 4 ans expirant à l'assemblée générale annuelle des actionnaires qui se tiendra en 2029 et ;
- de la cooptation de Holding Saint Charles SAS, représentée par Eric Donnet, pour la durée restante accordée à Astrid de Lathauwer Comm.V représentée par Astrid de Lathauwer, soit une période de 3 ans expirant lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires qui se tiendra en 2028 ;

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle du 17 avril 2025 de confirmer le mandat ci-dessus de Holding Saint Charles SAS, représentée par Eric Donnet, en tant qu'administrateur indépendant au sens des articles 7:97 § 3 et 7:87, § 1 du CSA. Il déclare répondre aux critères d'indépendance.

B. Commissaire aux comptes

Lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 18 avril 2024, il a été proposé de nommer KPMG Reviseurs d'Entreprises/Bedrijfsrevisoren BV, représentée par Filip De Bock, en tant que commissaire aux comptes, pour une période de 3 ans, expirant lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027, pour un montant de 137 480 EUR (hors TVA et frais, indexés annuellement).

C. Comité exécutif

Au 31 décembre 2024, le comité exécutif (le « Comité Exécutif ») était composé comme suit :

- Marnix GALLE*, Président
- Olivier THIEL*, Senior Managing Director pour la France, l'Allemagne, la Pologne et l'Espagne et Co-Head of Development Belgium
- Karel BREDA*, Chief Financial Officer
- Stephanie DE WILDE*, Chief Legal Officer, et
- Adel YAHIA*, Senior Managing Director Immobel Belgique et Luxembourg, and
- Alfred GALLE*, Co-Head Development et invité permanent.

* agit pour le compte d'une société.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, Alfred Galle⁶ (Co-Head Development Belgium) assiste aux réunions du Comité Exécutif comme invité permanent.

* * *

⁶ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Alfred GALLE agit en tant que représentant permanent de la société AG Investment Services BV.

Nous vous demandons donc d'approver les termes de ce rapport et de donner décharge aux membres du Conseil d'Administration de la Société et au commissaire aux comptes pour l'exercice de leur mandat dans l'année fiscal.

* * *

Approuvé lors de la réunion du Conseil d'Administration de la société le 5 mars 2025.

PIERRE NOTHOMB BV
Représentée par Pierre Nothomb
Directeur

A³ MANAGEMENT BV
Représentée par Marnix Galle
Président exécutif du conseil d'administration

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Outre le respect des lois et réglementations applicables, Immobel NV (ci-après dénommée « la Société ») se fixe des normes de gouvernance d'entreprise élevées et réévalue en permanence ses méthodes de gouvernance sur la base de principes, de pratiques et d'exigences de marché et autre reconnus, tel que cela est établi dans la charte de gouvernance de la Société telle que modifiée périodiquement et pour la dernière fois le 12 décembre 2024 (la « Charte de Gouvernance d'Entreprise »). Dans sa Charte de Gouvernance d'Entreprise, la Société applique le Code de gouvernance d'entreprise 2020⁷ (le « Code de Gouvernance d'Entreprise ») 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 »).

Sauf indication contraire explicite, tous les termes en majuscules définis dans la présente déclaration de gouvernance ont la même signification que dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société.

Le 31 décembre 2024, le Conseil d'Administration a déclaré qu'à sa connaissance, sa pratique de gouvernance et de gestion d'entreprise était conforme au Code de Gouvernance d'Entreprise, à l'exception des points suivants limitatifs et sous réserve de modifications :

1. Le Président, qui est non seulement membre du Conseil d'Administration, mais aussi du management exécutif (à ce titre, il est appelé « Président Exécutif »), puisqu'il assume également les tâches du CEO. De ce fait, la Société s'écarte de la disposition 3.12 du Code de Gouvernance d'Entreprise. 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 de Président Exécutif 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 « Président » et au « CEO » doivent être interprétées et considérées comme faisant référence à la même personne. Cependant, un plan de transition est en cours de mise en œuvre qui prévoit que la fonction et les responsabilités de CEO seront transférées à M. Adel Yahia le 1er janvier 2025. Le Conseil d'Administration a pris cette décision le 12 décembre 2024. Par conséquent, cette dérogation à la Charte de Gouvernance d'Entreprise expirera à compter du 1^{er} janvier 2025.
2. Le Comité de Nomination est présidé par Marnix Galle, agissant en tant que Président Exécutif et CEO de la Société pendant l'année fiscale 2024 (voir ci-dessus). De ce fait, la Société s'écarte de la recommandation de la disposition 4.19 du Code de Gouvernance d'Entreprise. 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 d'Administration ne sont pas partiellement rémunérés par des actions de la Société. La Société s'écarte ainsi de la disposition 7.6 du Code de Gouvernance d'Entreprise. 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. Cela étant, le Conseil d'Administration a demandé à tous les administrateurs d'acheter des actions de la Société pour un minimum de 20.000 euros (soit la rémunération annuelle fixe) et de les conserver au moins quatre ans après l'acquisition et au moins un an après la fin de leur mandat.
4. Aucun seuil minimum d'actions à détenir par les managers exécutifs n'a encore été fixé. Dès lors, la Société s'écarte de la disposition 7.9 du Code de Gouvernance d'Entreprise. Cet écart s'explique par le fait que les intérêts des managers exécutifs sont actuellement considérés comme suffisamment orientés vers la création de valeur à long terme pour la Société. La fixation d'un seuil minimum d'actions à détenir par les managers exécutifs n'est donc pas jugée nécessaire. De plus, les membres du Comité Exécutif peuvent recevoir des « performance shares » dans le

⁷ Le « Code de Gouvernance d'Entreprise » a été publié au Moniteur belge le 17 mai 2019 et est disponible sur le site Internet : www.corporategovernancecommittee.be.

cadre de leur rémunération variable. Ce « Plan LTI » fait référence à un plan d'incitation étalé sur plusieurs années, lié à certaines performances, auquel les membres du Comité Exécutif sont éligibles.

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 de Gouvernance d'Entreprise peut être consultée sur le site Internet de la Société, [Corporate Gouvernance Charter | Immobel](#).

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

XIII. Structure de gouvernance (au 31 décembre 2024)

Conformément à l'article 7:85 du CSA, la Société a opté pour un modèle de gouvernance moniste. En vertu de cette structure moniste, le Conseil d'Administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale des actionnaires.

A. Conseil d'Administration

A) Composition et mode de fonctionnement

Conformément aux statuts de la Société et tel que précisé par la Charte de Gouvernance d'Entreprise, la Société est administrée par un Conseil d'Administration composé d'au moins quatre membres, dont une majorité de membres non exécutifs et au moins trois membres indépendants répondant aux critères énoncés à l'article 7:87 §1 du CSA et à la disposition 3.5 du Code de Gouvernance d'Entreprise. Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires (l'« Assemblée Générale Ordinaire ») pour une durée maximale de quatre ans. Ils sont rééligibles.

Le Conseil d'Administration se réunit au moins quatre fois par an. Cette fréquence 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 chaque fois que cela est jugé nécessaire ou opportun pour son bon fonctionnement et/ou celui de la Société.

En 2024, le Conseil d'Administration 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 des scénarios macroéconomiques et de leur impact sur les activités de la Société et ses projets.
- le suivi de la situation financière de la Société, en particulier sa position de liquidité à court et à long terme et les (re)financements.
- la structure organisationnelle.
- l'évaluation du Comité Exécutif, la fixation de ses objectifs et des rémunérations fixes et variables.
- l'évaluation de la poursuite et/ou de l'arrêt des projets stratégiques et de la stratégie de la Société.

Le Conseil d'Administration 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, du Comité ESG et du Comité Exécutif.

B) Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, le Conseil d'Administration était composé de sept administrateurs, à savoir :

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

Nom Fonction	Date de la première nomination	Fin mandat
Marnix GALLE ⁸ Président Exécutif/CEO	25/09/2014	AGO 2026
Wolfgang DE LIMBURG STIRUM ⁹ Administrateur (indépendant)	01/01/2019	AGO 2028
Pierre NOTHOMB ¹⁰ Administrateur (indépendant)	25/09/2015	AGO 2027
Michèle SIOEN ¹¹ Administratrice liée à un actionnaire	20/12/2018	AGO 2025
Annick VAN OVERSTRAETEN ¹² Administrateur (indépendant)	28/09/2016	AGO 2026
Patrick ALBRAND ¹³ Administrateur (indépendant)	30/11/2021	AGO 2028
Eric DONNET ¹⁴ Administrateur (indépendant)	26/06/2024 (cooptation du mandat d'Astrid DE LATHAUWER ¹⁵)	AGO 2028

⁸ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Marnix GALLE agit en qualité de représentant permanent de la société A³ Management SRL.

⁹ 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.

¹⁰ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Pierre NOTHOMB agit en qualité de représentant permanent de la société Pierre Nothomb SRL.

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Patrick ALBRAND agit en qualité de représentant permanent de la société SKOANEZ SAS.

¹⁴ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Eric DONNET agit en qualité de représentant permanent de la société Holding Saint Charles SAS.

¹⁵ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Astrid DE LATHAUWER agit en qualité de représentant permanent de la société ADL CommV.

L'objectif de diversité des genres au niveau du Conseil d'Administration, d'atteindre au moins un tiers de membres de genres différents, a été atteint. Fin 2024, le Conseil d'Administration était composé de deux femmes et de cinq hommes, rencontrant ainsi les critères minimums du CSA. 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 2024

Les mandats d'Astrid De Lathauwer, Wolfgang de Limburg Stirum et Patrick Albrand, en tant qu'administrateurs indépendants, ont expiré à la fin de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 avril 2024, lors de laquelle les mandats ont été renouvelés pour une nouvelle durée de quatre ans, expirant à la fin de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2028. De plus, Astrid De Lathauwer a démissionné de son mandat d'administrateur le 26 juin 2024. Le Conseil d'Administration a coopté Eric Donnet pour occuper ce mandat jusqu'à son terme, qui doit être confirmé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 avril 2025.

C) Propositions de nominations et/ou renouvellements au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2024

Le mandat de Michèle Sioen expire à l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 avril 2025. La proposition de renouvellement ou de remplacement sera soumise à cette Assemblée Générale Ordinaire. Par ailleurs, comme indiqué ci-dessus, il sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire de confirmer la cooptation d'Eric Donnet.

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

Les curriculum vitae peuvent être résumés comme suit :

Marnix GALLE (61) 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 devenue 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 le Président Exécutif et actionnaire de majorité.

Patrick ALBRAND (69) 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 Directeur 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).

Wolfgang DE LIMBURG STIRUM (53) 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'Apheon (anciennement 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.

Eric DONNET (54 ans) est diplômé de l'ICN Business School de Nancy et titulaire d'un DESCF (Diplôme d'Études Supérieures en Comptabilité et Finance). Il a débuté sa carrière chez Lyreco en tant que contrôleur financier en 1993. De 1995 à 1997, Eric a travaillé chez PricewaterhouseCoopers en tant que responsable audit et conseil, mais il est revenu chez Lyreco en 1997 en France pour occuper le poste de Responsable du Développement et des Acquisitions pour l'Europe. Il a ensuite brièvement travaillé chez Valeo en tant que responsable de la stratégie

et des projets spéciaux, avant de rejoindre, en 2022, le secteur de l'immobilier en intégrant le groupe GE Real Estate. Il y a successivement occupé les postes de Directeur adjoint de Bail Investissement Foncière, Directeur général d'ADDM Property Management et Directeur général de Deltis FM. En 2005, il a rejoint AEW Europe, une filiale de Natixis Global Asset Management et de la CDC, en tant que Responsable de la gestion d'actifs Europe. Il a ensuite été promu Directeur général adjoint et Responsable des opérations. Depuis juin 2013, il est Directeur général de Groupama Immobilier ainsi que Président de la société de gestion d'actifs GROUPAMA GAN REIM, depuis sa création en décembre 2014. À partir de mars 2024, il sera le Directeur général du Groupe Daniel Feau et occupera divers rôles au sein de ses différents comités.

Pierre NOTHOMB (62) est titulaire d'un master en sciences économiques appliquées (UCLouvain). Il rejoignit Deminor (aujourd'hui Deminor NXT) il y a 33 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 Epsylon. Il est également président 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 (aujourd'hui Deminor NXT) 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 (60) 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 présidente au sein de la FEB entre 2015 et 2017 et en est aujourd'hui le président honoraire. 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'leteren 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 président de KANAL et membre du Conseil d'Administration de la Chapelle Musicale Reine Elisabeth.

Annick VAN OVERSTRAETEN (59) est diplômée en sciences économiques (KU Leuven, 1987) et titulaire d'un master en gestion (IAG-UCLouvain, 1992). Elle débute 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 et Lunch Garden Belgium SA.

B. Comités du Conseil d'Administration

Conformément aux statuts, le Conseil d'Administration peut constituer un ou plusieurs comités. Sur cette base, le Conseil d'Administration a constitué, pour l'assister, le Comité d'Audit et des Risques, le Comité de Nomination, le Comité de Rémunération, le Comité ESG et le Comité d'Investissement.

A) Comité d'Audit et des Risques

Conformément à la disposition 4.3 du Code de Gouvernance d'Entreprise, le Comité d'Audit et des Risques est composé d'au moins trois membres, qui sont tous des administrateurs non exécutifs et dont au moins un membre est un administrateur indépendant, conformément aux critères de l'article 7:78 §1 du CSA et à la disposition 3.5 du Code de Gouvernance d'Entreprise.

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 disposent de l'expertise nécessaire en matière de comptabilité et d'audit.

La présidence du Comité d'Audit et des Risques est nommée par le Comité d'Audit et des Risques lui-même, parmi ses membres. Les rôles de Président du Comité d'Audit et des Risques et de Président du Conseil d'Administration sont remplis par deux personnes différentes.

Au 31 décembre 2024, le Comité d’Audit et des Risques était composé comme suit :

- Pierre NOTHOMB, administrateur indépendant et Président 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 du Comité d’Audit et des Risques ont une compétence collective dans le domaine d’activité de la Société et possèdent des compétences particulières en matière de comptabilité et d’audit.

Le Président Exécutif n’est pas membre du Comité d’Audit et des Risques, mais il est invité à assister à ses réunions.

Conformément à l’article 7:99 du CSA, le Comité d’Audit et des Risques est notamment chargé des tâches suivantes :

- suivi de l’audit des comptes annuels et consolidés, y compris suivi des éventuelles questions et recommandations formulées par l’auditeur externe ;
- supervision du processus d’établissement des rapports financiers et non financiers, notamment en formulant des recommandations ou des suggestions visant à garantir l’intégrité du processus et à s’assurer que les rapports sont exacts, comparables et cohérents ;
- en cas d’audit interne, suivi de son déroulement et de son efficacité. La Société évaluera annuellement la nécessité d’avoir une fonction d’audit interne ;
- suivi de l’efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société (y compris les risques ESG). De plus, le Comité d’Audit et des Risques doit examiner les dispositions spécifiques permettant de soulever des préoccupations – en toute confidentialité – concernant d’éventuelles irrégularités dans les rapports financiers ou d’autres questions. Le Comité d’Audit et des Risques doit convenir des arrangements permettant au personnel d’informer directement le président du Comité d’Audit et des Risques. Si cela est jugé nécessaire, des mesures doivent être prises pour une enquête proportionnée et indépendante sur ces questions, ainsi que pour les actions de suivi appropriées. Le Comité d’Audit et des Risques doit suivre la réactivité de la direction face aux conclusions de la fonction d’audit interne et aux recommandations formulées dans la lettre de gestion de l’Auditeur Externe ;
- examen et contrôle de l’indépendance de l’auditeur externe, notamment en ce qui concerne la fourniture de services supplémentaires à la Société (conformément à l’article 7:99 du CSA) et évaluation de la nécessité de sélectionner un auditeur externe non financier distinct ;
- supervision du processus de sélection de l’auditeur externe non financier ;
- contrôle du respect des lois et réglementations applicables (y compris, mais sans s’y limiter, l’ESG).

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 Président.

En 2024, le Comité d’Audit et des Risques s’est réuni quatre fois, à la demande de son Président. Les sujets suivants, entre autres, ont été abordés, :

- comptes semestriels et annuels et rapport financier ;
- besoins de (re)financement ;
- examen du plan d’affaire pour les années à venir ;
- 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 uniquement d'administrateurs non exécutifs, dont une majorité au moins doivent être des administrateurs indépendants et bénéficier de l'expertise nécessaire en matière de rémunération. Un administrateur non exécutif préside le Comité de Rémunération.

Au 31 décembre 2024, le Comité de Rémunération était composé comme suit :

- Annick VAN OVERSTRAETEN, administratrice indépendante et Président du Comité de Rémunération ;
- Pierre NOTHOMB, administrateur indépendant.

Le Comité de Rémunération est investi de toutes les fonctions énoncées à l'article 7:100 du CSA, y compris

(i) la soumission de propositions au Conseil d'Administration sur les points suivants :

- la politique de rémunération des administrateurs non exécutifs et des membres du management exécutif, ainsi que, le cas échéant, sur les propositions en résultant que le Conseil d'Administration soumettra aux actionnaires en ce qui concerne la politique de rémunération de la Société ;
- la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du management exécutif, y compris la rémunération variable et les incitants à long terme, qu'ils soit lié 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 ;
- les critères de performance (y compris l'ESG) à inclure dans la rémunération du management ;
- l'examen annuel des performances du management exécutif ;
- la mise en œuvre de la stratégie de la Société concernant les mesures et objectifs de performance ; et

(ii) la fourniture d'un rapport de rémunération au Conseil d'Administration et l'explication de ce rapport lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

En 2024, le Comité de Rémunération s'est réuni quatre fois, à la demande de sa Présidente. Les sujets principaux suivants ont été abordés :

- le budget relatif à la rémunération des administrateurs non exécutifs ;
- la nouvelle politique de rémunération.
- l'évaluation du Président Exécutif et des membres du Comité Exécutif et de leur rémunération, y compris les critères d'attribution de la rémunération variable ;
- la définition des objectifs 2025 pour le Président Exécutif et les membres du Comité Exécutif ;
- la préparation du rapport de rémunération.

C) Comité de Nomination

Le Comité de Nomination est composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs indépendants, conformément aux exigences énoncées à la disposition 3.5 du Code de Gouvernance d'Entreprise et à l'article 7:87 du CSA.

Le Président du Conseil d'Administration préside le Comité de Nomination. Le Président 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 2024, le Comité de Nomination était composé comme suit :

- Marnix GALLE, Président Exécutif et Président du Comité de Nomination ;
- Annick VAN OVERSTRAETEN, administratrice indépendante.
- Pierre NOTHOMB, administrateur indépendant.

Les tâches incombant au Comité de Nomination sont les suivantes :

- supervision du développement des talents et de la culture, y compris les initiatives de la Société en matière de diversité et d'inclusion ;
- rédaction des procédures de (renouvellement de) nomination des membres du Conseil d'Administration et du management exécutif ;
- 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 ;
- s'assurer que les candidats disposent des compétences et de l'expertise appropriées, y compris pour superviser les risques et les opportunités en matière d'ESG ;
- identification et proposition, pour approbation par le Conseil d'Administration, de candidats pour occuper les postes vacants au fur et à mesure qu'ils se présentent ;
- veiller à ce que le processus de nomination et de réélection soit organisé de manière objective et professionnelle.
- 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 du management exécutif ;
- réponse adéquate aux problématiques liées à la planification successorale ; et
- s'assurer 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 de la direction sont en place.

En 2024, le Comité de Nomination s'est réuni quatre fois, à la demande de son Président. Les sujets principaux suivants ont été abordés :

- renouvellement et/ou la cooptation des mandats des membres ;
- composition du Comité d'Investissement, du Comité de Nomination, du Comité de Rémunération, du Comité Exécutif, du Comité ESG ;
- nomination du nouveau CEO ;
- structure organisationnelle de la Société.

D) Comité d'Investissement

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

Ses membres sont tous des spécialistes dans les domaines de l'immobilier (commercial, construction, développement...), de la finance, du droit et de l'analyse de marché et disposent de connaissances et d'une expertise approfondies dans ces domaines.

Les membres peuvent aussi bien être des membres non exécutifs que des membres exécutifs et un membre du Comité Exécutif. Les membres du Comité d'Investissement sont nommés par le Conseil d'Administration pour une durée maximale de quatre ans avec possibilité de renouvellement.

Au 31 décembre 2024, le Comité d'Investissement était composé comme suit :

- Marnix GALLE, Président Exécutif et Président du Comité d'Investissement ;
- Patrick ALBRAND, administrateur indépendant ;
- Olivier THIEL¹⁶, Senior Managing Director pour la France, l'Allemagne, la Pologne et l'Espagne et Head of Development pour la Belgique ; et

¹⁶ Agissant en qualité de représentant permanent de la société Queen-K SRL.

- Eric DONNET, administrateur non exécutif.

Les tâches incombant au Comité d'Investissement sont les suivantes :

- proposition au Conseil d'Administration d'un cadre d'investissement qui définit les stratégies d'investissement immobilier, de gestion des risques et d'allocation de capital, en cohérence avec la stratégie (ESG) globale ; et
- supervision des projets en cours lorsque ces projets représentent une part substantielle du portefeuille de la Société et lorsque le management exécutif signale qu'un projet s'écarte considérablement de son plan d'affaires initial et de sa stratégie (ESG) d'origine.

Le Conseil d'Administration a délégué au Comité d'Investissement le pouvoir, dans le cadre des investissements, d'approuver toutes les 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 200 MEUR par transaction (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 président du Comité d'Investissement informera le Conseil d'Administration des décisions d'investissement ainsi prises lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration.

En 2024, le Comité d'Investissement s'est réuni deux fois, à la demande de son Président. Le sujet principal abordé a été la mise à jour et suivi du portefeuille de projets.

E) Comité ESG

Le Comité ESG est composé d'au moins trois administrateurs, dont une majorité d'administrateurs indépendants non exécutifs et trois membres exécutifs. Tous les membres sont nommés par le Conseil d'Administration. De plus, le Conseil d'Administration peut nommer des membres externes en fonction de leur expertise en matière de développement durable, conformément à la stratégie de durabilité.

Le Président du Conseil d'Administration préside le Comité. Le Comité ESG décide si, et dans l'éventualité où cela serait le cas, d'autres cadres supérieurs responsables du développement, des affaires techniques, des ressources humaines et juridiques doivent assister à ses réunions. En outre, le Comité ESG décide si, et dans l'éventualité où cela serait le cas, d'autres experts externes doivent participer à ses réunions.

Au 31 décembre 2024, le Comité d'Investissement était composé comme suit :

- Marnix GALLE, Président Exécutif et Président du Comité d'Investissement ;
- Judith VERHOEVEN¹⁷, Head of ESG, membre du Comité ESG ;
- Wim SMEKENS¹⁸, Head of Technical, membre du Comité ESG ; et
- Eric DONNET, administrateur indépendant, membre du Comité ESG.

Les responsabilités du Comité ESG consistent à :

- assurer une intégration fluide du cadre ESG global de la Société (y compris les politiques et les objectifs) avec la stratégie globale de la Société ;
- valider et superviser l'avancement du plan d'action ESG selon un calendrier prédéfini ;
- suivre la performance ESG de la Société, tant au niveau de nos actifs qu'au niveau de la Société, en englobant les indicateurs de performance et en réalisant des examens approfondis de nos actifs ;
- délibérer sur l'approche de la Société en matière de reporting ESG et de communication externe, en contribuant à une divulgation ouverte et pertinente ; et

¹⁷ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Judith VERHOEVEN agit en sa qualité de représentant permanent de la société ESG Lab SRL.

¹⁸ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Wim SMEKENS agit en sa qualité de représentant permanent de la société Zafferana SRL.

- avec l'aide du Comité d'Audit et des Risques, identifier, évaluer et gérer de manière vigilante les aspects et risques réputationnels liés aux questions ESG au sein de la Société.

En 2024, le Comité ESG s'est réuni une fois, à la demande de son président. Les principaux sujets abordés étaient :

- le rôle du Comité ESG ;
- aperçu des exigences de la CSRD ;
- état actuel de l'ESG et analyse des écarts ;
- actions stratégiques pour la conformité ; et
- prochaines étapes et actions.

C. Comité Exécutif

Le Comité Exécutif de la Société est composé du Président Exécutif, du CEO et des membres du Comité Exécutif (tel que mentionné sur le site Internet de la Société).

Au 31 décembre 2024, le Comité Exécutif était composé comme suit :

- Marnix GALLE, Président Exécutif, CEO et Président du Comité Exécutif ;
- Karel BREDA¹⁹, Chief Financial Officer ;
- Stephanie DE WILDE²⁰, Chief Legal Officer ;
- Olivier THIEL²¹, Senior Managing Director pour la France, l'Allemagne, la Pologne et l'Espagne et Head of Development pour la Belgique ;
- Adel YAHIA²², Senior Managing Director pour la Belgique et le Luxembourg; et
- Alfred GALLE²³, Co-Head Development et invité permanent du Comité Exécutif.

Alfred GALLE²⁴, Co-Head Development assiste aux réunions du Comité Exécutif à partir du 1er janvier 2024 comme invité permanent.

Le Conseil d'Administration a mis en place et défini les responsabilités du Comité Exécutif sur la base de la proposition du Président Exécutif et du CEO. Le Comité Exécutif, sous la direction du Président Exécutif et du CEO, s'occupera principalement de :

- étudier, définir et préparer 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 ;
- soumettre des propositions au Conseil d'Administration concernant les objectifs, les politiques et les stratégies d'investissement immobilier de la Société ;

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Olivier THIEL agit en qualité de représentant permanent de la société Queen-K SRL.

²² 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.

²³ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Alfred GALLE agit en tant que représentant permanent de la société AG Investment Services BV.

²⁴ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Alfred GALLE agit en tant que représentant permanent de la société AG Investment Services BV.

- présenter au Conseil d'Administration un rapport complet, opportun, fiable et exact des états financiers de la Société, conformément aux normes et politiques comptables applicables de la Société ;
- préparer la communication requise des comptes annuels et des autres informations importantes, financières et non financières de la Société ;
- proposer la stratégie financière au Conseil d'Administration ;
- suivre la performance des départements de la Société, conformément à leurs objectifs stratégiques, leurs plans d'affaires et leurs budgets ;
- assurer la gestion des ressources humaines afin de permettre à la Société de recruter et de retenir les meilleurs talents, de fixer des objectifs de performance et d'en contrôler la réalisation, et plus généralement de disposer des ressources nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la Société ;
- déterminer et contrôler la mise en œuvre de la politique de communication (interne et externe) de la Société ;
- proposer au Conseil d'Administration la stratégie de la Société en matière de ressources humaines et de communication ;
- proposer 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 ;
- élaborer et mettre en œuvre des politiques de la Société, que le Président Exécutif et le CEO considèrent comme relevant de la compétence du Comité Exécutif ;
- analyser, déterminer et préparer des propositions d'investissement immobilier susceptibles de contribuer au développement de la Société ;
- prendre des 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 50 MEUR par transaction (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) et 100 MEUR au total sur une base annuelle, étant entendu que le Président du Comité Exécutif informera le Conseil d'Administration des décisions relatives aux investissements ainsi prises lors de la réunion suivante du Conseil d'Administration ;
- analyser toutes les propositions d'acquisition de nouveaux projets immobiliers ;
- gérer les projets immobiliers en cours, ainsi que des contrats y afférents ; et
- analyser 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 2024, le Comité Exécutif s'est réuni vingt-six fois, à la demande de son Président.

Les curriculum vitae des membres du Comité Exécutif en fonction (à l'exception de celui de Marnix GALLE, déjà présenté ci-dessus) peuvent être résumés comme suit :

Karel BREDA (49). 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 (42) 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.

Olivier THIEL (42). Après des études en construction et gestion immobilière à la Hogeschool d'Anvers, il débute sa carrière dans le courtage immobilier en 2006, avant de rejoindre l'équipe en charge des marchés de capitaux au sein de Knight Frank Bruxelles, en 2010. À partir de 2013, il occupa le poste de Development Director chez Alides REIM, où il fut en charge des grands projets urbains mixtes de la société. Il rejoignit Immobel Group en 2016 en tant que Development Director pour Immobel Belgique, jusqu'en 2020. Il est actuellement Managing Director pour Immobel Pologne (2019) et Head of Development pour la Belgique (2020). Depuis 2023, il est également en charge de l'Allemagne, de la France et de l'Espagne.

Adel YAHIA (46) 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.

Alfred GALLE (32) a rejoint Immobel en 2024 en tant que Co-Responsable du Développement Belgique. Après avoir étudié le Droit à la KU Leuven, il a commencé sa carrière chez Deloitte Real Estate en tant que conseiller financier. Par la suite, il a acquis de l'expérience chez Hines en Irlande, une entreprise américaine de gestion, de développement et d'investissement immobilier à l'échelle mondiale. Il a rejoint Immobel en 2020 pour une période de deux ans, avant de poursuivre un master en Administration des Affaires (MBA) à la London Business School. Après l'obtention de ce MBA, il a réintégré Immobel depuis 2024.

D. Équipes managériales

Le Comité Exécutif a mis en place des équipes dans certains pays, afin de l'assister dans la mise en œuvre pratique des pouvoirs exécutifs. Le Comité Exécutif détermine l'affectation des équipes managériales, leur composition et leurs responsabilités.

Les équipes managériales sont responsables de l'exercice de leurs pouvoirs vis-à-vis du Comité Exécutif.

XIV. 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 de Gouvernance d'Entreprise et la loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise.

La norme IFRS 7 (telle qu'amendée de temps en temps) 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 la Société a été élaboré en interne, sur la base du modèle de contrôle interne « COSO²⁵ ». 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, fondée en 1863, est un développeur immobilier belge de premier plan, spécialisé dans la création d'environnements urbains durables et de haute qualité dans des emplacements de premier choix, ayant un impact positif sur la manière dont les gens vivent, travaillent et se divertissent. La Société se concentre sur des projets immobiliers mixtes et intervient dans divers pays à travers l'Europe, notamment la Belgique, le Luxembourg, la Pologne, la France, l'Espagne, l'Allemagne et le Royaume-Uni.

Ses projets se caractérisent par leur conception innovante, leur durabilité et leur emplacement stratégique dans des zones urbaines de premier ordre, garantissant une valeur à long terme et une contribution positive aux villes qu'ils transforment. Immobel est engagé dans une croissance urbaine durable, intégrant des solutions novatrices dans ses développements à travers plusieurs marchés. Plus d'informations sont disponibles sur le site www.immobelgroup.com.

B) Définition des rôles des organes décisionnels

La Société 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 ESG et d'un Comité Exécutif.

La responsabilité de la stratégie de la Société 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

La Société 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

La Société dispose d'une politique de lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts et une politique de lutte contre le blanchiment décrivant les principes d'éthique et d'intégrité applicables à chacun des administrateurs et aux membres du Comité Exécutif, ainsi qu'à tous les collaborateurs internes et externes. Ces politiques concernent différents aspects du conflit d'intérêts, du secret professionnel, de la corruption, de l'abus de biens sociaux, des cadeaux d'affaires, de la prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme et la limitation de

²⁵ Abréviation de « Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ».

l'utilisation des espèces, et la désignation d'un responsable de la conformité (*compliance office*). La Société dispose également d'un Code de Dealing et Communication, dont l'objectif principal est de garantir l'absence d'abus ou de soupçons d'abus des Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes (telles que définies dans le Code de Dealing et Communication) concernant certaines informations susceptibles d'influencer les prix. 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 respect de la politique de lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts, de la politique de lutte contre le blanchiment et du Code de Dealing et Communication est contrôlé par le responsable de la conformité (*compliance officer*).

Voir également le point C. « Activités de contrôle ».

E) Mesures visant à assurer le niveau de compétence

- Compétence des administrateurs : compte tenu de leur expérience, les administrateurs disposent des compétences et des 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 réalistes et mesurables, permettent d'assurer la compétence du personnel de la Société.
- La Société a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions de la loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise et du Code de Gouvernance d'Entreprise, quant à la politique de rémunération des administrateurs et des membres du Comité Exécutif. Tout écart par rapport au Code de Gouvernance d'Entreprise est dûment expliqué, si requis.

B. Analyse de risque

La Société 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 est exposée sont détaillés dans la disposition I.B 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 règles et procédures établies au sein de la Société 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 promoteur, un directeur technique, le Head of Technical du Groupe et le CFO, ainsi que le Président Exécutif.
- Le Comité Exécutif 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 50 MEUR par transaction (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) et 100 MEUR au total sur une base annuelle, 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 transaction (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 de la Société 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.
- Deux 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 de la Société 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.

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 en fonction des 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.

XV. Règles et procédures

A. Transactions et autres relations contractuelles entre la Société, en ce compris les sociétés liées, et les administrateurs, les membres du Comité Exécutif et les autres collaborateurs

Au cours de l'exercice 2024, aucune transaction n'a été effectuée entre la Société (en ce compris les sociétés liées) et un membre d'une des équipes managériales, et entre la Société et ses administrateurs, les membres du Comité Exécutif et les autres collaborateurs, autre que les transactions immobilières qui ont eu lieu dans le cours normal des affaires et conformément aux conditions de marché.

B. Loi du 3 septembre 2017 relative à la publication d'informations non financières et d'informations relatives à la diversité conformément à l'art. 3:6, §2, 6° CSA

En vertu des dispositions de ladite loi, la Société 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 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 CSA relatives à la mixité sont respectées.

Le Conseil d'Administration est actuellement composé de sept membres. À la suite de son adhésion aux principes de gouvernance d'entreprise contenus dans le Code de Gouvernance d'Entreprise, 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, que les changements dans sa composition soient gérés sans perturbation. 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 d'Administration. La qualité des décisions en est améliorée.

Politique de diversité appliquée à l'ensemble du personnel, membres du Comité Exécutif et des équipes managériales inclus

La Société estime que le talent et la diversité de ses collaborateurs constituent un avantage concurrentiel essentiel dans le secteur de l'immobilier. Les qualités et les compétences de l'ensemble des employés et des collaborateurs sont indispensables au succès d'une entreprise.

La Société reconnaît que chacun apporte sa propre expérience et ses capacités, dans son domaine d'expertise. Cette diversité est un élément clé pour réussir à tous les niveaux de la Société. Au sein de la Société, 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.

La Société s'efforce de créer un environnement favorable au déploiement du plein potentiel de chacun, indépendamment de ses différences. La Société s'efforce d'employer les employés et collaborateurs les plus compétents de leur domaine d'expertise, afin de réaliser le meilleur travail possible.

La Société 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, la Société 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.

La Société 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 de la Société 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 la Société, la répartition des équipes opérationnelles de la Société, dans les sept pays, au 31 décembre 2024, est présentée dans le rapport ESG.

Dans le cadre de sa politique de diversité, la Société 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 communication (le « Code de Dealing et Communication ») vise à éviter que les administrateurs, cadres dirigeants et autres membres du personnel de la Société et des entités affiliées utilisent les informations qu'ils pourraient détenir sur la Société, et qui ne sont pas accessibles aux autres investisseurs, à mauvais escient.

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.

Tous les termes définis ont la même signification que dans le Code de Dealing et Communication, sauf indication contraire explicite.

Ces règles prévoient, entre autres, ce qui suit :

- Il est interdit aux Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes d'effectuer des transactions pour leur propre compte ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, en rapport avec les actions ou les titres de créance de la Société ou avec des produits dérivés ou d'autres instruments financiers qui y sont liés pendant la Période Fermée ou une Période d'Interdiction ;

- Le Compliance Officer peut, sans y être obligé, autoriser une personne exerçant des responsabilités dirigeantes à effectuer des transactions pendant une Période Fermée ou une Période d'Interdiction (dans des cas spécifiques) ;
- Sous réserve des limitations prévues par le Code de Dealing et Communication, les Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes peuvent, sous leur propre responsabilité, effectuer des transactions pour leur propre compte portant sur les actions ou les titres de créance de la Société ou sur des produits dérivés ou autres Instruments Financiers liés à ceux-ci en dehors des Périodes Fermées et des Périodes d'Interdiction, à condition d'en informer le responsable conformité préalablement à la transaction ;
- L'obligation pour les Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes et les personnes qui leur sont étroitement associées de notifier au responsable conformité et à la FSMA (i) toute transaction effectuée pour leur propre compte portant sur des actions ou des titres de créance de la Société ou sur des produits dérivés ou d'autres Instruments Financiers, (ii) la mise en gage ou le prêt d'instruments financiers de la Société ou d'autres instruments financiers liés à ceux-ci par ou pour le compte d'une personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou d'une personne qui lui est étroitement associée et (iii) les transactions effectuées par des personnes chargées professionnellement d'organiser ou d'exécuter des transactions ou par une autre personne pour le compte d'une personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou d'une personne qui lui est étroitement associée. 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 Exerçant des Responsabilités Dirigeantes et les personnes qui leur sont étroitement associées peuvent, mais ne sont pas obligées, autoriser la Société à effectuer ces notifications à la FMSA en leur nom. Dans de tels cas, elles sont toujours dans l'obligation d'informer la Société 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'investissements, 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'investissements 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 du Compliance Officer au sein de la société de la Société a été exercée par Stephanie De Wilde²⁶.

D. Conformité – mesures supplémentaires prises par la société pour garantir le respect de la réglementation

La Société a adopté une série de politiques afin de se conformer au cadre réglementaire :

- Politique de protection de la vie privée²⁷;
- Politique de lutte contre la corruption et de gestion des conflits d'intérêts²⁸;
- Politique de lutte contre le blanchiment des capitaux²⁹;
- Politique de signalement³⁰;
- Code de Dealing et de Communication³¹;
- Politique de rémunération

²⁶ Représentante permanente de la société Lady at Work SRL.

²⁷ Consultable ici : [Politique de confidentialité | Immobel](#).

²⁸ Consultable ici : [Microsoft Word - Immobel_ABC policy \(incl. conflict of interests\) - FINAL FR.docx](#).

²⁹ Consultable ici : [Microsoft Word - 20230523 - AML policy Immobel - Final - FR .docx](#).

³⁰ Consultable dans le Corporate Governance Charter.

³¹ Consultable ici : [CODE DE DEALING ET DE COMMUNICATION | Immobel](#).

E. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Conseil d'Administration la Société estime qu'à l'exception des procédures mentionnées à la Note 28 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.

XVI. Informations relatives au capital émis

A. Structure actionnariale

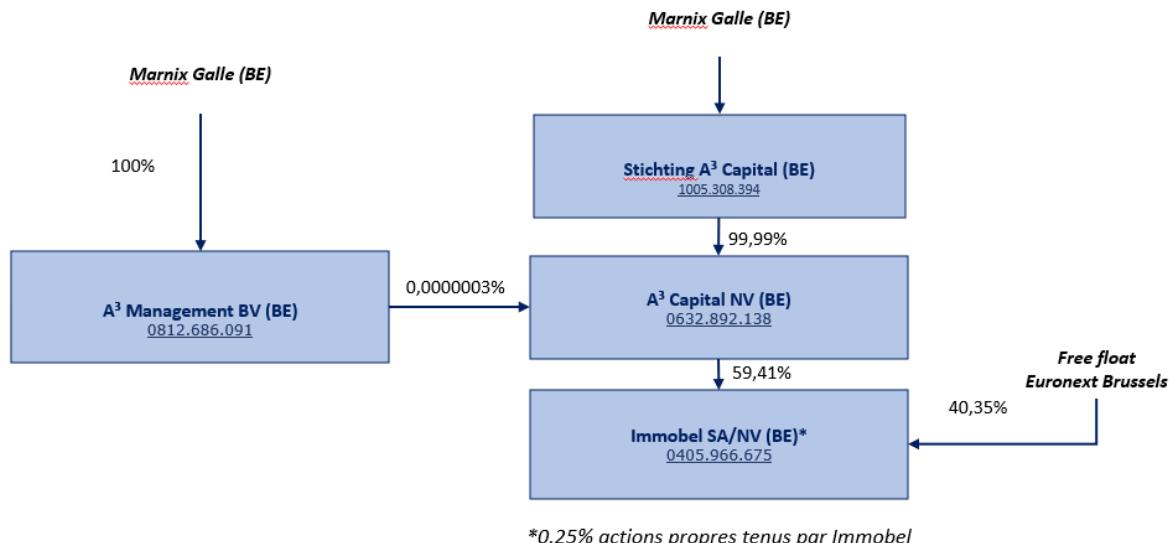
Sur la base des déclarations de transparence ou des informations fournies par l'actionnaire à Immobel, les actionnaires suivants sont les plus importants :

Actionnaire	Droits de vote	% du nombre d'actions ³²	brut
A ³ Capital SA (et une société liée) ³³ dont le siège social se trouve : 1020 Bruxelles, Avenue des Trembles 2	6.090.320	59,41 %	
Immobel SA (actions propres/actions autodétenues) dont le siège social se trouve : 1000 Bruxelles, Boulevard Anspach 1	25.434	0,25 %	
Free Float	4.136.409	40,35%	
Total	10.252.163	100%	

La structure des actionnaires est maintenant comme suivante :

³² Un nombre brut de 10 252 163 actions ont été émises.

³³ Sociétés contrôlées par Marnix GALLE.



Détenteurs des certificats de Stichting A³ Capital

Marnix Galle	100% certificats	Usufruit sur 2.734.080 certificats Pleine propriétaire de 3 certificats
Arthur Galle	33,33% certificats	Nu-propriétaire de 911.360 certificats
Alfred Galle	33,33% certificats	Nu-propriétaire de 911.360 certificats
Augustin Galle	33,33% certificats	Nu-propriétaire de 911.360 certificats

Il n'existe aucun droit de vote spécial et, à la connaissance de la Société, aucune convention entre actionnaires. À la suite d'une décision du Conseil d'Administration, le droit aux dividendes lié aux actions auto détenues par la Société est suspendu. En application du CSA, 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 acquérir ou à vendre, en bourse ou hors bourse, aux conditions qu'il déterminera, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, 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 CSA.

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 la 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 CSA et par la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

XVII. Autres collaborateurs

A. Commissaire aux comptes

La société KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Filip De Bock, a été nommée commissaire aux comptes de la Société pour une période de 3 ans. Ce mandat a été renouvelé à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 18 avril 2024 pour une période additionnelle de 3 ans. Ce mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires de 2027.

Les honoraires d'audit facturés par KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL à la Société pour l'audit des comptes annuels et consolidés pour l'expertise comptable 2024 se sont élevés à 142K EUR (hors TVA). Les honoraires pour l'audit des comptes annuels des filiales pour l'exercice comptable 2024 se sont élevés à 193K EUR (hors TVA).

Le total des honoraires facturés par le commissaire aux comptes et son réseau en 2024, dans l'exercice du mandat au niveau du Groupe, s'est élevé à 593K EUR (hors TVA). Par ailleurs, 13K 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 de la Société, 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 5 mars 2025.

PIERRE NOTHOMB SRL
représentée par Pierre Nothomb
Administrateur

A³ MANAGEMENT SRL
représentée par Marnix Galle
Président Exécutif au sein du conseil

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Mesdames et Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport de rémunération pour l'exercice sous revue.

I. Introduction

Ce rapport donne un aperçu complet des différentes composantes de la rémunération et d'autres avantages accordés ou dus au cours de l'année 2024 aux administrateurs, au Président exécutif/CEO et aux autres membres du Comité exécutif.

Conformément à l'article 7:89/1 du Code belge des sociétés et des associations (le « CSA ») et aux recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (le « Code de gouvernance d'entreprise »), La Société a établi une politique de rémunération qui décrit le raisonnement de la Société en ce qui concerne la façon dont elle a développé ses politiques et pratiques de rémunération au vu de son contexte et de sa stratégie spécifiques, en tenant compte des pratiques de marché pertinentes et en conformité avec les exigences de son cadre de gouvernance d'entreprise.

La nouvelle politique de rémunération a été approuvée par le Conseil d'Administration le 14 septembre 2023, puis par l'assemblée générale ordinaire le 18 avril 2024. La nouvelle politique de rémunération est applicable à partir du 1^{er} janvier 2024 et remplacera l'ancienne politique de rémunération.

Au cours de l'année 2024, les changements suivants sont intervenus au sein du Comité exécutif :

- Afin de souligner le fait que le Comité exécutif fonctionne comme une équipe homogène avec un seul objectif, nous avons aligné les niveaux d'incitation à court et à long terme exprimés en pourcentage du salaire de base pour tous ;
- Pour renforcer l'alignement entre les membres du Comité exécutif, nous avons harmonisé les mesures de performance et leurs pondérations respectives dans les plans d'incitation à court et à long terme (à l'exception des mesures de performance individuelles dans l'incitation à court terme) ;
- Le plan d'attribution d'actions de performance existant ayant expiré en 2022, la Société a l'intention de lancer un nouveau plan d'incitation à long terme afin d'aligner davantage les intérêts à long terme des membres du Comité exécutif sur ceux de la Société, de ses actionnaires et des parties prenantes. Simultanément, tous les membres du Comité exécutif pourront participer à ce plan, alors qu'actuellement la participation est réservée aux personnes exerçant une fonction au sein du Groupe ;
- Depuis le 1^{er} janvier 2024, Alfred Galle³⁴ (Co-Head Development Belgium) assiste aux réunions du Comité Exécutif comme invité permanent.

A. Administrateurs non exécutifs

Les montants individuels des rémunérations accordées ou dues à tous les administrateurs pour l'année 2024 sont indiqués dans le tableau ci-dessous. Tous les montants indiqués sont, le cas échéant, bruts, c'est-à-dire avant déduction de l'impôt.

Conformément à la disposition 7.5 du Code de gouvernance d'entreprise, les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunération liée à la performance directement basée sur les résultats de l'entreprise.

Nonobstant la disposition 7.6 du Code de gouvernance d'entreprise, les administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération partielle sous forme d'actions de la Société. Le Conseil d'Administration a néanmoins invité tous les administrateurs à acheter des actions de la Société pour un montant minimum de 20 000 EUR (soit la rémunération annuelle fixe) et à les conserver au moins un an après la fin de leur mandat.

³⁴ Représentant permanent de AGInvestment Management SA.

Nom Administrateur, poste	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable en EUR		Items extraor- dinaire s ³⁵	Charges de pension	Rémuné- ration totale en EUR ³⁶	Proportio- n rému- néra- tion fixe/vari- able
	Salair- e de base	Jetons de présenc- e	Avant- ages additi- onnel- s	Variabl- e sur un an	Variabl- e pluri- an- uelle				
SKOANEZ SAS, représentée par Patrick ALBRAND	20 000	17 850	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	37 850	100 %
ADL Comm.V, représentée par Astrid DE LATHAUWER	10 000	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10 000	100 %
Pierre Nothomb SRL, représentée par Pierre NOTHOMB	20 000	30 750	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	50 750	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	18 375	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	38 375	100 %
Holding Saint Charles SAS, représentée par Éric DONNET ³⁷	10 000	13 650	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	23 650	100 %
Total des administrateurs non exécutifs	120 000	120 525						240 525	

³⁵ Tels que le coût ou la valeur de l'assurance et d'autres avantages en nature, avec une explication des détails des principaux composants.

³⁶ Il s'agit de la rémunération et des avantages accordés / attribués / dus au cours de l'exercice financier considéré.

³⁷ Eric Donnet a été coopté comme administrateur par le Conseil d'Administration du 26 juin 2024 en remplacement d'Astrid De Lathauwer. Sa nomination doit encore être confirmée officiellement par l'Assemblée Générale ordinaire de 2025. Le salaire de base est prorata temporis.

B. Président exécutif/CEO et les membres du Comité exécutif

En 2024, la Société a appliqué les principes de la politique de rémunération des membres du Comité exécutif, tels que décrits à l'annexe 2 de la Charte de gouvernance d'entreprise. Le Conseil d'Administration approuve les propositions de nomination des membres du Comité exécutif, sur proposition du Comité de nomination, et décide de leur rémunération sur la base des recommandations du Comité de rémunération.

Le Conseil d'Administration a terminé son analyse comparative de la rémunération de tous les membres du Comité exécutif en 2023. Sur la base de cet exercice, le Conseil d'Administration a approuvé le projet de politique de rémunération pour 2024-2027, qui a été approuvé lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 18 avril 2024.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, Alfred Galle³⁸ (Co-Head Development Belgium) assiste aux réunions du Comité Exécutif comme invité permanent. Aucune autre modification n'a été apportée à la composition du Comité exécutif en 2024.

Conformément à la politique de rémunération applicable en 2024, la rémunération du Président exécutif et des membres du Comité exécutif se compose de trois éléments : 1^o une rémunération fixe, 2^o un plan d'incitation à court terme et 3^o un plan d'incitation à long terme, sauf accord contractuel contraire.

La rémunération 2024 versée au Président exécutif/CEO est la suivante:

- Une rémunération annuelle pour le rôle de président du Conseil d'Administration de 400 000 EUR, en 4 versements trimestriels.
- Une rémunération de base annuelle de 600 000 EUR (hors TVA), en 12 versements mensuels.
- Une prime variable à court terme. Si 100 % des objectifs (individuels et collectifs) sont atteints (opportunité cible), 50 % de la rémunération fixe peut être obtenue sous forme de rémunération variable. L'opportunité maximale correspond à 150 % de l'opportunité cible. En 2024, la rémunération variable à court terme accordée au Président exécutif/CEO s'élève à 216 030 EUR.
- Une prime variable à long terme. Si 100 % des objectifs (financiers et non financiers) sont atteints (opportunité cible), 60 % de la rémunération fixe peut être obtenue sous forme de rémunération variable. L'opportunité maximale correspond à 150 % de l'opportunité cible. La performance est mesurée à l'issue de la période de performance complète (3 ans) sur la base de laquelle le niveau de paiement sera calculé. Cette incitation à long terme (LTI) est acquise par tranches (1/3 par année civile) et le versement (le cas échéant) sera effectué en actions. Elle vise à aligner les intérêts des participants sur la stratégie commerciale, les intérêts à long terme et la durabilité de la Société en incitant les bénéficiaires à créer de la valeur pour les actionnaires, conformément aux processus et aux procédures du cadre de gouvernance de la Société.

La rémunération fixe des autres membres du Comité exécutif au 31 décembre 2024, ainsi que les critères individuels et collectifs de leur incitation variable à court terme (STI) et les critères et objectifs financiers et non financiers de l'incitation à long terme (LTI) sont décidés par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité de rémunération, et sur proposition du Président exécutif du Conseil d'Administration/CEO. Sur la base de l'analyse comparative des rémunérations, la rémunération fixe de certains autres membres du Comité exécutif a été adaptée.

Sur cette base, le Conseil d'Administration, lors de sa session du 5 mars 2025, et sur recommandation du Comité de rémunération, a décidé d'attribuer au CEO et aux autres membres du Comité exécutif la rémunération variable pour 2024 telle que présentée dans le tableau ci-dessous.

³⁸ Dans l'exercice des fonctions concernées par le présent rapport, Alfred GALLE agit en tant que représentant permanent de la société AG Investment Services SA.

Nom Membre du Comité exécutif, poste	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable en EUR		Items extraordinaires	Charges de pension	Rémunération totale en EUR ³⁹	Proportion rémunération fixe/variable
	Salaire de base	Jetons de présence	Avantages additionnels	Variable sur un an ⁴⁰	Variable pluriannuel ⁴¹				
A ³ Management, représentée par Marnix Galle	1 000 000	N/A	N/A	216 030	N/A	N/A	N/A	1 216 030	463%
Président exécutif du Conseil d'Administration									
Total de tous les autres membres du Comité exécutif ⁴²	1 750 000	N/A	N/A	647 345	1 236 990	N/A	N/A	3 634 335	93%
Total	2 750 000			863 375	1 236 990			4 850 365	

³⁹ Il s'agit de la rémunération et des avantages accordés / attribués / dus au cours de l'exercice financier considéré.

⁴⁰ Le "Variable d'un an" comprend les primes à court terme (STI) et les primes à long terme (LTI) qui ont été accordées, attribuées ou dues au cours de l'année de référence donnée et qui sont liées à la performance de l'année de référence.

⁴¹ La "Variable pluriannuelle" comprend (i) l'incitation à long terme (LTI) accordée, attribuée ou due au cours de l'année considérée et liée aux performances des années précédentes et (ii) les actions de performance (PSP) qui sont acquises à la fin de la période de performance, comme indiqué également dans le tableau relatif aux "attributions d'actions". Le montant de la rémunération basée sur des actions est égal à la somme des montants indiqués dans le tableau "rémunération basée sur des actions" comme indiqué ci-dessous.

⁴² Pour les nouveaux membres et les membres qui ont quitté l'entreprise, la rémunération pendant leur mandat effectif en tant que membre du comité exécutif est prise en compte.

II. Rémunération fondée sur des actions

Le Conseil d'Administration a attribué des actions de performance dans le cadre de la rémunération variable pour 2024. Ce plan LTI fait référence au plan d'incitation lié à la performance sur plusieurs années auquel tous les membres du Comité exécutif ont droit.

A. Aux administrateurs (exécutifs)

Nom Administrat eur, poste	Principales conditions du plan d'actions de performance					Informations relatives à l'exercice financier déclaré		
	Spécification du plan	Période de performance	Date d'attribution	Date d'acquisition	Fin de la période de détention	Solde d'ouver ture	Au cours de l'année	Solde de clôture
A³ MANAGEMENT bv Président exécutif / CEO	PSP 2020- 2022	01/01/2022 - 31/12/2024	10/03/2022	17/04/2025	n/a	10,810	- -	0 n/a
	LTIP 2024- 2026	01/01/2024 - 31/12/2026	2/01/2024	15/04/2027	n/a	11,707	- -	11,707 - n/a
						22,517	- -	211,707 0 n/a

B. Aux autres membres⁴³ du Comité exécutif effectuant des missions

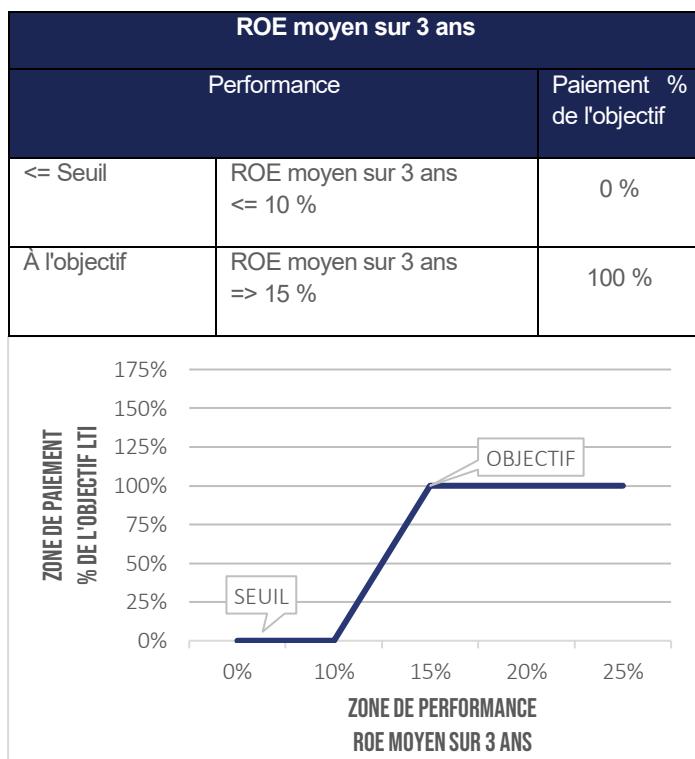
Nom Membre exécutif, poste	Principales conditions du plan d'actions de performance					Informations relatives à l'exercice financier déclaré		
	Spécification du plan	Période de performance	Date d'attribution	Date d'acquisition	Fin de la période de détention	Solde d'ouver ture	Au cours de l'année	Solde de clôture
KB FINANCIAL SERVICES BV	PSP 2020 - 2022	01/01/2022 - 31/12/2024	10/03/2022	17/04/2025	n/a	473	- -	0- n/a
	LTIP 2024- 2026	01/01/2024 - 31/12/2026	2/01/2024	15/04/2027	n/a	7,317	- -	7,317 - n/a
						925		
Executive (CFO)	LTI 2021					2,005		
	LTI 2022					2,005		
Adel Yahia Consult BV Executive (Sr. MD Belgium & Luxembourg))	LTIP 2024- 2026	01/01/2024 - 31/12/2026	2/01/2024	15/04/2027	n/a	11,707	- -	11,707 - n/a

⁴³ Toujours en fonction à la fin de la période de référence.

Queen-K BV	01/01/2024	2/01/2024	15/04/2027	n/a	7,805	-	-	7,805	-	n/a
Executive (Sr.MD)		-								
France, Germany, Poland, Spain and Head of Dev.	LTIP	2024-								
Belgium)		31/12/2026								
Lady at Work BV	01/01/2024	2/01/2024	15/04/2027	n/a	7,317	-	-	7,317	-	n/a
Executive	LTIP	-								
(CLO)	2024-2026	31/12/2026								
					39,554	-	-	34.146	925	4,935

Plan d'actions de performance 2020-2022

Le plan d'actions de performance 2020-2022 a été approuvé par les actionnaires lors des assemblées générales du 28 mai 2020. En vertu du « **Plan d'actions de performance 2020-2022** », certains membres du Comité exécutif peuvent se voir attribuer chaque année, sous certaines conditions, des actions de performance. Ces « actions de performance » seront définitivement acquises après une période de trois années civiles complètes, s'ils atteignent les objectifs de performance prédéfinis basés sur le rendement moyen des capitaux propres sur trois ans et le rendement moyen des capitaux employés (ROCE) sur trois ans.

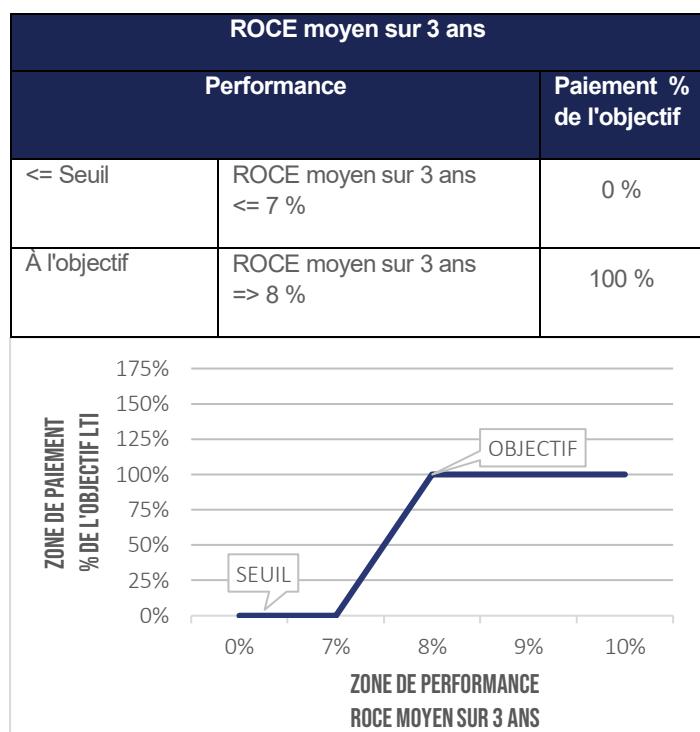


Pour ce plan, le seuil inférieur du ROE moyen sur 3 ans est fixé par le Conseil d'Administration à 10 %, tandis que le seuil supérieur est fixé à 15 %.

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

Il y aura une distribution d'actions de performance pour chacune des années 2020 à 2022 et le nombre total d'actions de performance ainsi que le nombre total d'actions de performance à offrir seront déterminés chaque année par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de rémunération.

Aucune action n'a été attribuée dans le cadre de ce plan en 2023.



Les principales règles de ce plan d'actions de performance sont présentées ci-dessous :

Les « actions de performance » attribuées par les plans susmentionnés sont offertes gratuitement aux bénéficiaires et donnent les mêmes droits que les actions existantes. Le Conseil d'Administration fixe chaque année les objectifs, 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 réalisation des objectifs :

- Pas d'acquisition définitive lorsque la performance est inférieure ou égale au seuil minimum défini ;
- La réalisation complète des objectifs conduira à une acquisition nominale de 100 % des actions de performance allouées ;
- 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.

Lors de l'acquisition finale, les bénéficiaires ne recevront pas la valeur des dividendes des trois dernières années auxquelles les actions de performance acquises se rapportent.

Plan LTI

Comme indiqué ci-dessus, les membres du Comité exécutif qui exercent la fonction de directeur général d'un pays peuvent bénéficier d'un plan d'incitation à long terme (LTI) basé sur la surperformance de l'unité opérationnelle. Ce LTI est alloué à hauteur de 5 % sous forme d'actions. Ces actions seront acquises au cours de l'année 4 et de l'année 5 suivant l'attribution.

Plan d'incitation à long terme 2024-2026

Le plan d'incitation à long terme 2024-2026 a été approuvé par les actionnaires lors de l'assemblée générale ordinaire du 18 avril 2024. En vertu du « **Plan LTI 2024-2026** », tous les membres du Comité exécutif peuvent se voir attribuer chaque année, sous certaines conditions, des actions de performance. Ces « actions de performance » seront définitives après une période de trois années civiles complètes, s'ils atteignent (i) les objectifs de performance prédefinis basés sur le rendement moyen des capitaux propres sur trois ans et (ii) la moyenne de certains critères de performance non financiers sur trois ans, tels que la satisfaction des clients, la satisfaction du personnel et la réduction de l'empreinte carbone.

La sélection des critères de performance financiers et non financiers (et des objectifs sous-jacents), ainsi que le contenu et le nombre d'objectifs, sont harmonisés entre les membres du Comité exécutif afin de garantir l'alignement sur les principales priorités (stratégiques). Le Conseil d'Administration évaluera de manière globale les performances par rapport aux objectifs fixés vers le début de la période de performance et attribuera un paiement compris entre 0 et 150 % de l'opportunité de cible.

Pour ce plan, le seuil inférieur du ROE moyen sur 3 ans est fixé par le Conseil d'Administration à 10 %, tandis que le seuil maximum est fixé à 17,5 %.

Plan LTI réservé à l'un des membres du Comité exécutif

Conformément aux pratiques de ces dernières années et en vertu d'une disposition héritée du passé, outre le plan LTI applicable à tous les membres du Comité exécutif, l'un des membres du Comité exécutif (ci-après le « Membre ») peut bénéficier d'un plan d'incitation à long terme (ci-après le « LTI ») basé sur la surperformance de la Société (voir détails ci-dessous).

Pour bénéficier de ce LTI, le ROE au niveau du groupe doit dépasser 15 % du ROE (seuil stratégique de la Société). Un pourcentage de 15 % du bénéfice excédentaire, supérieur à 15 % du ROE, peut être accordé au Membre. Ce LTI est acquis par tranches et est payé en actions pour s'aligner sur les intérêts des actionnaires, le paiement ayant lieu après la fin de la période de performance complète (3 ans).

Afin d'encourager la bonne gestion des risques et la durabilité, cette rémunération variable n'est pas acquise immédiatement et ne peut être versée qu'après trois ans. Pour retenir les talents, la Société a également choisi de ne permettre l'acquisition de ces éléments de la rémunération variable que si le bénéficiaire est toujours actif pour Immobel.

III. Tout usage du droit de réclamation

Il n'existe pas de droit spécifique de récupérer la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières incorrectes, à l'exception du plan d'actions de performance susmentionné qui contient une clause de récupération. Le Conseil d'Administration a décidé que la rémunération variable (« Short Term Incentive ») sera versée aux membres du Comité exécutif ou au directeur exécutif après le Conseil d'Administration du 5 mars 2025 qui établit les comptes annuels au 31 décembre 2024, sous réserve de l'approbation finale par l'assemblée générale annuelle du 17 avril 2025.

IV. Informations sur la conformité de la rémunération avec la politique de rémunération et sur l'application des critères de performance

A. Respect de la politique de rémunération

Les niveaux et la structure de la politique de rémunération doivent être suffisants pour attirer, retenir et motiver les administrateurs et les membres du Comité exécutif, promouvoir la réalisation des objectifs (stratégiques) conformément à l'appétit pour le risque et aux normes de comportement de la Société et encourager la création de valeur durable. La Société s'efforce de diversifier la composition des deux organes en ce qui concerne le genre, l'origine et les générations. Conformément au CSA et aux recommandations du Code de gouvernance d'entreprise, la Société a établi une nouvelle politique de rémunération qui décrit son raisonnement en ce qui concerne la façon dont elle a développé ses politiques et pratiques de rémunération au vu de son contexte et de sa stratégie spécifiques, en tenant compte des pratiques de marché pertinentes et en conformité avec les exigences de son cadre de gouvernance d'entreprise.

Par conséquent, la rémunération des membres du Comité exécutif (Président exécutif inclus, comme indiqué ci-dessus) est divisée en une partie fixe, une partie variable STI (« Short Term Incentive ») et une partie variable LTI (« Long Term Incentive »).

La STI fait référence au plan d'incitation annuel en espèces lié à la performance auquel tous les membres du Comité exécutif ont droit. La STI est conçue pour lier la rémunération individuelle et collective aux résultats financiers de l'entreprise ainsi qu'à la contribution individuelle des membres du Comité exécutif.

Conformément à la décision du Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de rémunération, les membres du Comité exécutif bénéficient d'une prime variable en espèces dont les résultats sont liés à des objectifs collectifs et individuels découlant de la définition des objectifs de l'entreprise. Pour la STI, 60 % des objectifs sont basés sur des objectifs collectifs et 40 % sur des objectifs individuels.

La partie variable STI comprend les éléments suivants :

- Une rémunération quantitative variable exclusivement basée sur des objectifs collectifs, tels que la préservation des liquidités, les permis finaux et le bénéfice net sous-jacent ;
- Une rémunération qualitative variable et mesurable déterminée en fonction :
 - des critères généraux applicables à tous les membres du Comité exécutif – ces critères généraux reposent sur la démonstration de capacités de leadership et de renforcement d'Immobel en tant que groupe ;
 - 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 financier considéré – ces critères sont spécifiques à chaque fonction.

En ce qui concerne **la partie variable de l'incitation à long terme (LTI)**, il convient de faire une distinction entre, d'une part, le plan d'incitation à long terme de la Société pour tous les membres du Comité exécutif (plan 2024-2026) et, d'autre part, un plan d'incitation à long terme spécifique réservé à un membre particulier (voir plus de détails dans la section « Rémunération fondée sur des actions » du présent Rapport de rémunération).

Le Conseil d'Administration a décidé que les rémunérations variables « Short Term Incentive » seront versées aux membres du Comité exécutif après le Conseil d'Administration de mars 2025 établissant les comptes annuels au 31 décembre 2024, sous réserve de l'approbation finale par l'assemblée générale annuelle du 17 avril 2025.

Sur la base des performances globales de la Société en 2024 et de la réalisation des objectifs individuels des membres du Comité exécutif entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024, la partie variable de la rémunération globale (qualitative et quantitative) versée pour 2024 représente 107.68 % de la rémunération de base pour les membres du Comité exécutif (à l'exclusion de celle du Président exécutif/CEO, détaillée ci-dessous). La partie variable comprend d'une part le montant STI convenu contractuellement, le montant LTI applicable à certains membres et les montants dus dans le contexte des plans d'actions de performance (les actions acquises).

Le délai de préavis ou l'indemnité compensatoire de départ dus par la Société en cas de résiliation des contrats des membres du Comité exécutif ou des administrateurs exécutifs, sous statut d'indépendant et actifs au sein de la Société, est de 3 mois. Les exceptions éventuelles ne peuvent être accordées, après validation par le Conseil d'Administration, que sur proposition du Comité de rémunération.

Pour les personnes qui exercent leur fonction sous un statut d'employé, les délais et modalités de préavis légaux sont applicables.

À titre d'information, les délais de préavis prévus pour les membres du Comité exécutif sont les suivants :

- A) Marnix Galle : 12 mois
- B) Karel Breda : 6 mois
- C) Stephanie De Wilde : 3 mois⁴⁴
- D) Olivier Thiel : 3 mois
- E) Adel Yahia : 3 mois

Aucune autre indemnité de départ n'a été versée à un membre du Comité exécutif au cours de l'année 2024.

⁴⁴ Au cas où Stephanie De Wilde met fin au contrat, la période de préavis sera de six mois.

B. Application des critères de performance

Pour 2024, les performances du CEO et des autres membres du Comité exécutif ont été évaluées sur la base des critères suivants.

Nom Administrateur, poste	Description des critères de performance et 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)
			Objectif minimal/seuil de performance (a) et attribution correspondante (b)	Objectif/seuil maximal de performance (a) et attribution correspondante (b)	
A³ MANAGEMENT bv, Président exécutif / CEO	Collective Targets (e.g. cash preservation, underlying net profit, ..)	60%	(a) Different per target (b) EUR 0	(a) 150% (b) EUR 270.000	(a) 46% (b) EUR EUR 137.550
	Individual targets (function specific and leadership)		(a) / (b) /	(a) 150% (b) EUR 180.000	(a) 72% (b) EUR 78.480
Autres membres du Comité exécutif	Collective Targets (e.g. cash preservation, underlying net profit, ..)	Depends on Role within the Executive Committee.	(a) Different per target (b) EUR 0	(a) 150% (b) Different per Member	(a) Individual scores per Member (b) EUR 401.188
	Individual targets (function specific and leadership)	Depends on Role within the Executive Committee	(a) / (b) /	(a) 150% (b) Different per Member	(a) individual scores per Member (b) EUR 246.157

V. Dérogations et écarts

Sur la base des performances globales de la Société en 2024 et de la réalisation des objectifs individuels des membres du Comité exécutif entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024, la partie variable de la rémunération globale (qualitative et quantitative) versée en 2024 représente 107,68 % de la rémunération de base pour les membres du Comité exécutif (à l'exclusion de celle du Président exécutif/CEO, détaillée ci-dessous).

La rémunération variable de certains autres membres du Comité exécutif représente plus de 25 % de leurs rémunérations respectives en 2024. 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 alinéas 1 et 2 et 7:121 dernier alinéa du Code des sociétés et des associations, pour chaque personne tombant dans le champ d'application de ces dispositions.

En 2024, il n'y a eu aucun écart par rapport à la politique de rémunération ou à sa mise en œuvre.

VI. Informations comparatives sur l'évolution de la rémunération et des performances de l'entreprise au cours des cinq derniers exercices financiers déclarés

Variation annuelle	2020	2021	2022	2023	2024	Information concernant l'appel d'offres
A ³ MANAGEMENT sa ⁴⁵	1,043,760	2,032,801	1,320,667	1,102,000	1,216,030	La rémunération plus élevée est due au fur et à mesure que les résultats collectifs et individuels au niveau du Groupe sont partiellement atteints.
Président exécutif						
Variation d'une année sur l'autre	+18%	+95%	-35%	-20%	+9%	
Autres membres du comité exécutif	2,181,293	4,288,273	5,394,284	4,430,504	3,634,335	La rémunération inférieure est due au fait que certains résultats au niveau du Groupe sont inférieurs au seuil cible prédéfini.
Variation d'une année sur l'autre	-	+97%	+26%	-22%	-22%	
ADL CommV. ⁴⁶	25,475	35,525	38,300	36,725	10.000	Honoraires réduits en raison de la démission du directeur le 26 juin 2024.
Variation d'une année sur l'autre	-25%	+39%	+8%	-4%	-267%	
PIERRE NOTHOMB srl ⁴⁷	35,875	47,625	50,150	45,050	50,750	Frais de participation plus élevés en raison du nombre plus élevé de réunions (physiques).
Non exécutif						
Variation d'une année sur l'autre	-17%	+33%	+5%	-11%	+11%	
A.V.O. MANAGEMENT sa ⁴⁸	26,600	36,800	38,900	37,850	38,375	Frais de participation plus élevés en raison du nombre plus élevé de réunions (physiques).
Non exécutif						
Variation d'une année sur l'autre	-25%	+38%	+6%	-3%	+1%	
M.J.S. CONSULTING sa ⁴⁹	28,700	39,950	39,950	38,900	39,950	Frais de participation plus élevés en raison du nombre plus élevé de réunions (physiques).
Non exécutif						
Variation d'une année sur l'autre	-4%	+39%	0%	-3%	+3%	

⁴⁵ Représenté par son représentant permanent Marnix GALLE

⁴⁶ Représenté par son représentant permanent Astrid DE LATHAUWER

⁴⁷ Représenté par son représentant permanent Pierre NOTHOMB

⁴⁸ Représenté par son représentant permanent Annick VAN OVERSTRAETEN

⁴⁹ Représenté par son représentant permanent Michèle SIOEN

LSIM sa ⁵⁰	20,300	41,000	39,950	37,850	39,950	Frais de participation plus élevés en raison du nombre plus élevé de réunions (physiques).
Non exécutif						
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	<i>-13%</i>	<i>+102%</i>	<i>-3%</i>	<i>-6%</i>	<i>+5%</i>	
SKOANEZ SAS ⁵¹	-	-	43,675	38,900	37,850	Frais de participation moins élevés en raison du nombre réduit de réunions (physiques).
Non exécutif						
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-12%</i>	<i>-3%</i>	
HOLDING SAINT CHARLES SAS ⁵²	-	-	-	-	23,650	Cooptation du rôle d'Astrid De Lathauwer depuis le 26/06/2024.
Non exécutif						
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	
Rémunération totale accordée aux Directeurs non exécutifs⁵³	167,750	250,300	255,600	235,275	240,525	
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	<i>-42%</i>	<i>+49%</i>	<i>+2%</i>	<i>-9%</i>	<i>+2%</i>	

Variation annuelle	2020	2021	2022	2023	2024	Informations relatives à l'exercice financier déclaré
Performance de la Société						
EBITDA	52,8 MEUR	103,8 MEUR	68,6 MEUR	7,5 MEUR	34 MEUR	
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	<i>-58 %</i>	<i>+97 %</i>	<i>-34 %</i>	<i>-89 %</i>	<i>+78%</i>	
Bénéfice net	33,3 MEUR	92,2 MEUR	10,7 MEUR	-38,4 MEUR	6 MEUR	
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	<i>-68 %</i>	<i>+177 %</i>	<i>-88 %</i>	<i>-359 %</i>	<i>+740%</i>	
Rémunération moyenne des employés						
Rémunération moyenne par employé (coût total)	NA	125 498	152 220	130 060	124.038	
<i>Variation d'une année sur l'autre</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>+21 %</i>	<i>-15 %</i>	<i>-5%</i>	

⁵⁰ Représenté par son représentant permanent Wolfgang DE LIMBURG STIRUM

⁵¹ Représenté par son représentant permanent Patrick ALBRAND

⁵² Représenté par son représentant permanent Eric DONNET

⁵³ La rémunération totale accordée comprend également la rémunération accordée aux administrateurs non exécutifs qui n'exercent plus de mandat d'administrateur au sein de l'entreprise.

VII. Ratio rémunération la plus basse / rémunération la plus élevée

Le ratio de la rémunération la plus élevée (c.-à-d. celle du Président exécutif) par rapport à l'employé le moins bien rémunéré, en équivalent temps plein au sein du Groupe Immobel, s'élève à 4,66 % en 2024. Ces informations s'appliquent à toutes les entités du Groupe Immobel, dans tous les pays (Belgique, Luxembourg, France, Allemagne, Pologne et Espagne).

VIII. Informations sur le vote des actionnaires

La Société est tenue d'expliquer dans le rapport comment le vote consultatif sur le précédent rapport de rémunération adopté par la dernière assemblée annuelle des actionnaires a été pris en compte :

Dans un souci d'exhaustivité, il est spécialement mentionné aux actionnaires que l'assemblée générale annuelle des actionnaires :

- Du 21 avril 2022 (représentant 64,83 % du capital social) a approuvé la politique de rémunération par 5 914 437 voix « pour », 567 037 voix « contre » et 114 abstentions ;
- Du 20 avril 2023 (représentant 62,51 % du capital social) a approuvé le Rapport de rémunération par 5 897 955 voix « pour », 258 390 voix « contre » et 92 733 abstentions ;
- Du 18 avril 2024 (représentant 61,59 % du capital social) a approuvé le Rapport de rémunération par 5 986 801 voix « pour », 169 856 voix « contre » et 350 abstention.

* * *

Nous vous demandons donc d'approuver les termes de ce Rapport de rémunération pour l'année 2024.

* * *

Approuvé lors de la réunion du Conseil d'Administration du 5 mars 2025.

AVO Management BV

(représentée par Annick Van Overstraeten)

Présidente du Comité de rémunération

A³ Management BV

(représentée par Marnix Galle)

Président exécutif du Conseil d'Administration

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

I. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 57

<u>A.</u>	<u>ÉTAT CONSOLIDÉ DES PERTES ET PROFITS, ET AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS)</u>	57
<u>B.</u>	<u>ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)</u>	58
<u>C.</u>	<u>ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS D'EUROS)</u>	59
<u>D.</u>	<u>ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES (EN MILLIERS D'EUROS)</u>	60
<u>E.</u>	<u>PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES</u>	61
1)	<u>Renseignements généraux</u>	61
2)	<u>Déclaration de conformité aux normes IFRS</u>	61
3)	<u>Normes ou interprétations nouvelles ou révisées</u>	61
4)	<u>Règles de consolidation</u>	62
5)	<u>Préparation et présentation des états financiers</u>	64
5.1.	<u>Monnaies étrangères</u>	64
5.2.	<u>Frais d'emprunt</u>	64
5.3.	<u>Immobilisations incorporelles</u>	64
5.4.	<u>Immobilisations corporelles</u>	65
5.5.	<u>Immeubles de placement</u>	65
5.6.	<u>Contrats de location</u>	65
5.7.	<u>Instruments financiers</u>	68
5.8.	<u>Stocks</u>	69
5.9.	<u>Provisions</u>	69
5.10.	<u>Avantages du personnel</u>	70
5.11.	<u>Résultat d'exploitation</u>	70
5.12.	<u>Impôts</u>	72
5.13.	<u>Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations</u>	72
5.14.	<u>Information sectorielle</u>	73
<u>F.</u>	<u>ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS D'EUROS)</u>	73
1)	<u>Secteur opérationnel – Informations financières par zone géographique</u>	73
2)	<u>Chiffre d'affaires</u>	78
3)	<u>Revenus locatifs</u>	79
4)	<u>Autres produits opérationnels</u>	79
5)	<u>Coût des ventes</u>	79
6)	<u>Réduction de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement</u>	79
7)	<u>Frais d'administration</u>	80
8)	<u>Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt</u>	81
9)	<u>Coûts financiers nets</u>	81
10)	<u>Impôts sur le revenu</u>	81
11)	<u>Résultat par action</u>	82
12)	<u>Immobilisations incorporelles</u>	82

<u>13)</u>	<u>Immobilisations corporelles</u>	82
<u>14)</u>	<u>Actifs au titre de droits d'utilisation</u>	82
<u>15)</u>	<u>Immeubles de placement</u>	82
<u>16)</u>	<u>Participation dans des coentreprises et entreprises associées</u>	84
<u>17)</u>	<u>Impôt différé</u>	90
<u>18)</u>	<u>Stocks</u>	90
<u>19)</u>	<u>Créances commerciales</u>	92
<u>20)</u>	<u>Actifs de contrats</u>	92
<u>21)</u>	<u>Paiements anticipés et autres créances</u>	93
<u>22)</u>	<u>Informations relatives à l'endettement financier net</u>	93
<u>23)</u>	<u>Capitaux propres</u>	97
<u>24)</u>	<u>Provisions</u>	98
<u>25)</u>	<u>Dettes commerciales</u>	99
<u>26)</u>	<u>Passifs de contrats</u>	99
<u>27)</u>	<u>Dettes sociales, TVA, charges à payer et autres montants à payer</u>	100
<u>28)</u>	<u>Principaux actifs et passifs éventuels</u>	100
<u>29)</u>	<u>Variation du fonds de roulement</u>	100
<u>30)</u>	<u>Nos engagements</u>	100
<u>31)</u>	<u>Informations sur les parties liées</u>	101
<u>32)</u>	<u>Événements postérieurs à la clôture</u>	101
<u>33)</u>	<u>Sociétés détenues par le Groupe Immobel</u>	102
<u>G.</u>	<u>DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES</u>	106
<u>H.</u>	<u>RAPPORT DE L'AUDITEUR</u>	107
<u>II.</u>	<u>ÉTATS FINANCIERS CONDENSES STATUTAIRES</u>	115
<u>A.</u>	<u>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE (EN MILLIERS D'EUROS)</u>	115
<u>B.</u>	<u>ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS)</u>	115
<u>C.</u>	<u>COMPTE D'AFFECTATION (EN MILLIERS D'EUROS)</u>	115
<u>D.</u>	<u>RESUME DES METHODES COMPTABLES</u>	116

I. États financiers consolidés

A. État consolidé des pertes et profits, et autres éléments du résultat global (en milliers d'euros)

	NOTES	31/12/2024	31/12/2023 (représenté *)
REVENUS OPÉRATIONNELS		379 386	162 843
Chiffre d'affaires	2	370 539	152 615
Revenus locatifs	3	6 967	3 763
Autres revenus opérationnels	4	1 880	6 465
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-460 449	-189 217
Coût des ventes	5	-348 734	-133 025
Réductions de valeur sur stocks	6	-86 143	-10 413
Dépréciation sur immeubles de placement	6	-5 807	-20 000
Frais d'administration	7	-19 765	-25 780
PERTE OPÉRATIONNELLE		-81 063	-26 374
CESSION DE FILIALES		259	
Gains (Pertes) sur ventes de filiales		259	
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		-2 381	3 001
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	8	-2 381	3 001
PERTE OPÉRATIONNELLE ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT		-83 185	-23 373
Produits d'intérêt		6 832	10 513
Charges d'intérêt		-17 252	-9 865
Autres produits financiers		2 902	1 847
Autres charges financières		-1 111	-4 447
COUTS FINANCIERS NET	9	-8 629	-1 952
PERTE AVANT IMPÔTS		-91 815	-25 326
Impôts	10	-1 774	-12 261
PERTE DE LA PÉRIODE		-93 589	-37 587
Parts ne donnant pas le contrôle		115	836
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-93 704	-38 423
PERTE DE LA PÉRIODE		-93 589	-37 587
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		-4 564	-2 164
Écarts de conversion		504	1 238
Cash flow hedging		-5 068	-3 402
Autres éléments du résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			271
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies			271
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		-4 564	-1 893
PERTE GLOBALE DE LA PÉRIODE		-98 153	-39 479
Parts ne donnant pas le contrôle		46	648
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-98 199	-40 127
BÉNÉFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	11	-9,14	-3,85

(*) Le compte de résultat consolidé et les autres éléments du résultat global de 2023 ont été représentés de manière à présenter séparément les frais d'administration, la réduction de valeur des stocks et la dépréciation des immeubles de placement ; ils comprennent un reclassement de 4,4 millions d'euros de coûts liés à des projets abandonnés, du coût des ventes à la réduction de valeur des stocks, dans le but d'améliorer la comparabilité.

B. État consolidé de la situation financière (en milliers d'euros)

ACTIFS	NOTES	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS		330 536	367 090
Immobilisations incorporelles	12	1 648	1 693
Immobilisations corporelles	13	2 883	3 425
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	14	8 175	9 017
Immeubles de placement	15	53 017	60 146
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	16	170 838	167 312
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	76 112	109 209
Actifs d'impôts différés	17	16 187	13 455
Autres actifs financiers non courants		349	1 422
Garanties et cautions en espèces		1 328	1 411
ACTIFS COURANTS		1 239 125	1 361 198
Stocks	18	952 669	1 118 165
Créances commerciales	19	33 945	24 198
Actifs de contrats	20	11 389	22 480
Créances fiscales		848	1 986
Acomptes et autres créances	21	31 428	49 042
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	25 918	10 551
Autres actifs financiers courants		1 126	2 696
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	181 802	132 080
TOTAL DES ACTIFS		1 569 661	1 728 289

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	23	400 167	501 675
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		381 461	484 798
Capital et prime d'émission		103 678	97 257
Résultats non distribués		277 692	383 151
Réserves		92	4 390
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		18 706	16 877
PASSIFS NON COURANTS		460 735	815 709
Pensions et obligations similaires		243	144
Impôts différés	17	23 307	22 676
Dettes financières	22	430 580	787 946
Instruments financiers dérivés	22	6 605	4 943
PASSIFS COURANTS		708 759	410 906
Provisions	24	2 364	3 802
Dettes financières	22	552 047	176 182
Dettes commerciales	25	55 398	80 718
Passifs de contrats	26	44 889	81 549
Dettes fiscales		4 719	2 154
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	27	15 897	12 486
Charges à payer et autres montants à payer	27	12 775	28 771
Avances des entreprises et entreprises associées	16	20 669	25 244
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 569 661	1 728 289

C. État consolidé des flux de trésorerie (en milliers d'euros)

NOTES	31/12/2023 (représenté*)	
	31/12/2024	31/12/2023 (représenté*)
Revenus opérationnels	379 386	162 843
Charges opérationnelles	-460 449	-189 217
Amortissements et dépréciations d'actifs	6 & 7	95 366
Variation des provisions & autres éléments		-1 438
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	12 865	8 512
Variation du fonds de roulement	29	41 128
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT IMPÔTS PAYÉS	53 993	-111 142
Impôts payés	10	962
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	54 955	-125 361
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		-600
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		298
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	16	22 948
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	16	-24 032
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	16	11 126
Intérêts reçus	9	6 832
Cessions d'entreprises liées		259
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	16 832	-17 002
Produits d'emprunts	22	208 323
Remboursements d'emprunts	22	-189 824
Intérêts payés	9	-35 019
Dividendes bruts payés		-5 545
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-22 065	-1 482
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	49 721	-143 845
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PÉRIODE	132 080	275 926
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	181 802	132 080

(*) L'état consolidé des flux de trésorerie consolidés de 2023 a été représenté de manière à inclure un reclassement de 4,4 millions d'euros de coûts liés à des projets abandonnés du coût des ventes à la réduction de valeur des stocks, dans le but d'améliorer la comparabilité.

En conséquence, les données relatives à l'allocation des frais d'administration, aux variations de stocks et aux variations du fonds de roulement ont été modifiées, tel que précisé dans les notes 7, 18 et 29.

D. État consolidé des variations des fonds propres (en milliers d'euros)

	CAPITAL ET PRIME D'ÉMISSION	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	RÉSERVES POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVES POUR ÉCARTS 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
2024										
Situation au 01-01-2024	97 256	259 259	124 869	-1 137	3 753	631	165	484 798	16 877	501 675
Résultat de la période	-93 704							-93 704	115	-93 589
Autres éléments du résultat global					418		-4 913	-4 495	-69	-4 564
Résultat global de la période	-93 704				418		-4 913	-98 199	46	-98 153
Émission de capital social et prime d'émission	6 421							6 421		6 421
Dividendes	-11 966							-11 966		-11 966
Actions de performance	337							337		337
Changement de participation sans changement de contrôle	14							14		-14
Autres mouvements	18				-13	1	50	56	1 797	1 853
Transactions avec actionnaires de la société	6 421	-11 597			-13	1	50	-5 138	1 783	-3 355
Mouvements de l'exercice	6 421	-105 301			405	1	-4 863	-103 337	1 829	-101 508
Situation au 31-12-2024	103 678	153 958	124 869	-1 137	4 158	632	-4 698	381 461	18 706	400 167
2023										
Situation au 01-01-2023	97 256	329 162	124 869	-1 137	2 704	545	3 152	556 552	16 588	573 140
Résultat de la période	-38 423							-38 423	836	-37 587
Autres éléments du résultat global	159				1 037	86	-2 987	-1 705	-188	-1 893
Résultat global de la période	-38 264				1 037	86	-2 987	-40 127	648	-39 479
Dividendes et autres allocataires payés	-30 414							-30 414	-34	-30 448
Variations de périmètre	-587					12		-574	-326	-900
Autres mouvements	-638							-638		-638
Transactions avec actionnaires de la société	-31 639				12			-31 626	-360	-31 986
Mouvements de l'exercice	-69 903				1 049	86	-2 987	-71 754	289	-71 466
Situation au 31-12-2023	97 256	259 259	124 869	-1 137	3 753	631	165	484 798	16 877	501 675

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 5 mars 2025.

3) Normes ou interprétations nouvelles ou révisées

NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES POUR LA PERIODE ANNUELLE OUVERTE A COMPTER DU OU APRES LE 1^{ER} JANVIER 2024

Les états consolidés du Groupe tels que présentés dans ce rapport annuel tiennent compte des nouvelles normes applicables à partir du 1^{er} janvier 2024. Les normes et modifications suivantes ont été appliquées aux états financiers du Groupe pour la première fois en 2024. Ces normes n'étaient pas applicables ou n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Il s'agit :

Des modifications de l'IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence de convertibilité », publiées le 15 août 2023, qui précisent quand une monnaie est convertible (et quand elle ne l'est pas). Lorsqu'une monnaie n'est pas convertible, une entreprise doit estimer un cours au comptant. L'objectif de l'entreprise lors de l'estimation d'un cours au comptant est qu'il reflète le cours auquel une opération de change ordonnée aurait lieu à la date d'évaluation entre les participants du marché dans les conditions économiques en vigueur. Les modifications ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un cours au comptant. Selon les modifications, les entreprises devront fournir de nouvelles informations pour aider les utilisateurs à évaluer l'impact de l'utilisation d'un taux de change estimé sur les états financiers.

Les modifications entrent en vigueur pour les exercices comptables annuels ouverts à compter du 1er janvier 2025, l'adoption anticipée étant autorisée. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE.

De l'IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », publiée le 9 avril 2024, qui remplacera l'IAS 1 « Présentation des états financiers ».

La nouvelle norme introduit les nouvelles exigences clés suivantes :

- Les entités sont tenues de présenter l'ensemble des produits et charges dans l'état des résultats en cinq catégories, à savoir les catégories opérationnelles, les investissements, le financement, les activités abandonnées et l'impôt sur le résultat. Les entités sont également tenues de présenter le sous-total nouvellement défini du bénéfice d'exploitation. Le résultat net des entités ne changera pas.
- Les mesures de performance définies par la direction sont incluses dans une seule note afférente aux états financiers.
- Des guidages améliorés sont fournis pour le regroupement de l'information dans les états financiers.

En outre, toutes les entités sont tenues d'utiliser le sous-total du résultat d'exploitation comme point de départ pour le tableau des flux de trésorerie. En outre, toutes les entités sont tenues d'utiliser le sous-total du résultat d'exploitation comme point de départ du tableau des flux de trésorerie lorsqu'elles présentent les flux de trésorerie d'exploitation selon la méthode indirecte.

La norme est applicable aux exercices comptables annuels ouverts à compter du 1er janvier 2027, l'adoption anticipée étant autorisée. Cette norme a été approuvée par l'UE.

De l'IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique : Informations à fournir », publiée le 9 mai 2024, qui permettra aux filiales éligibles d'appliquer les normes comptables IFRS avec des exigences réduites en matière

d'informations à fournir. Les filiales devront appliquer la nouvelle norme dans leurs états financiers consolidés, séparés ou individuels, à condition de respecter les conditions ci-dessous à la date de clôture :

- ne pas avoir de responsabilité publique ;
- faire partie d'un groupe dont la société mère produit des états financiers consolidés selon les normes comptables IFRS.

La norme est applicable aux exercices comptables annuels ouverts à compter du 1er janvier 2027, l'adoption anticipée étant autorisée. Cette norme n'a pas encore été approuvée par l'UE.

Des modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers – Modifications des IFRS 9 et IFRS 7, publiées le 30 mai 2024, qui aborderont la diversité des pratiques comptables en rendant les exigences plus compréhensibles et plus cohérentes. Ces modifications comprennent les éléments suivants :

- Clarification du classement des actifs financiers présentant des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (ESG) ainsi que d'autres caractéristiques similaires – les caractéristiques liées à l'ESG dans les prêts peuvent avoir une incidence sur l'évaluation des prêts au coût amorti ou à la juste valeur. Afin de résoudre toute diversité potentielle des pratiques, les modifications clarifient la manière dont les flux de trésorerie contractuels de ces prêts doivent être évalués.
- Clarification de la date à laquelle un actif ou un passif financier peut être décomptabilisé. L'International Accounting Standards Board (IASB) a également décidé d'élaborer une option de méthode comptable permettant à une entreprise de décomptabiliser un passif financier avant la date de règlement si des critères précis sont respectés.

L'IASB a en outre introduit des exigences supplémentaires en matière d'informations à fournir afin d'améliorer la transparence pour les investisseurs en ce qui concerne les placements dans des instruments de capitaux propres désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et des instruments financiers présentant des caractéristiques conditionnelles, telles que des caractéristiques liées à des objectifs ESG.

Les modifications sont applicables aux exercices comptables annuels ouverts à compter du 1er janvier 2026, l'adoption anticipée étant autorisée. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE.

Le volume 11 des améliorations annuelles, publié le 18 juillet 2024, comprend des clarifications, des simplifications, des corrections et des amendements visant à améliorer l'uniformité des diverses normes IFRS.

Les normes modifiées sont les suivantes :

- IFRS 1 Première application des normes IFRS
- IFRS 7 Instruments financiers : Notes et indications connexes pour la mise en œuvre d'IFRS 7;
- IFRS 9 Instruments financiers;
- IFRS 10 États financiers consolidés; et
- IAS 7 Tableau des flux de trésorerie.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du Groupe est en cours. Le Groupe ne s'attend pas à des 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.

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 ENTITES MISES EN EQUIVALENCE

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 %.

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.

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 ETATS FINANCIERS DES ACTIVITES A L'ETRANGER

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 ETRANGERES

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 en tant qu'élément du coût de l'actif. La capitalisation des coûts d'emprunt commence lorsque les frais d'intérêt peuvent être directement attribués à un projet spécifique. Les coûts d'emprunt sont capitalisés dans le cadre du coût des stocks, y compris les intérêts sur le financement de projets spécifiques ainsi que les emprunts généraux qui auraient pu être remboursés si les dépenses n'avaient pas été engagées. La capitalisation se poursuit tout au long du processus d'autorisation et de construction.

La capitalisation des coûts d'emprunt est suspendue pendant les périodes prolongées au cours desquelles le développement actif est interrompu. Elle cesse soit au début de la commercialisation, soit à l'achèvement du bâtiment, selon la première éventualité.

Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges financières dans la période au cours de laquelle ils sont encourus.

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 les 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. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles 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.

5.5. Immeubles de placement

Les immeubles de placement liés à des projets (terrains et/ou parties de) bâtiments) en Belgique, en France 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 de début du réaménagement, l'immeuble de placement est transféré aux stocks à sa valeur comptable du moment.

5.6. 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.

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 14 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.

Pour chaque contrat de location, le Groupe évalue si le contrat contient à la fois des éléments de location et des éléments non locatifs. Lorsqu'un contrat comprend les deux, le prix de la transaction est alloué à chaque composante sur la base de leurs prix de vente autonomes relatifs. Si les prix de vente autonomes ne sont pas facilement observables, le Groupe utilise sa meilleure estimation pour déterminer la répartition.

5.7. 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 EVALUATION 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(e) à la date de transaction.

ACTIFS FINANCIERS – TITRES DE CREANCE

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 découvertes 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.

METHODE DU COUT AMORTI ET DU TAUX D'INTERET EFFECTIF

La méthode du taux d'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 d'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 DERIVES ET OPERATIONS 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 reclasés 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.

DEPRECIATION 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 représentent principalement les montants dus par les clients pour la vente d'unités résidentielles en cours. Les avances aux entreprises associées et aux coentreprises reflètent les contributions financières pour les projets de développement. Les actifs contractuels résultent de la reconnaissance des revenus précédant les facturations échelonnées prévues.

DECOMPTABILISATION 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, il 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 TRESORERIE

Les activités opérationnelles sont les principales activités génératrices de revenus qui ne sont pas des activités d'investissement ou de financement. Les acquisitions et les ventes de projets par l'achat ou la vente d'actifs ou d'actions, considérées en substance comme équivalentes à une transaction d'actifs, sont considérées comme des activités opérationnelles et sont présentées dans le cadre des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, que le projet soit classé dans les stocks ou non.

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. Tous les intérêts payés sont présentés dans les activités de financement, même s'ils sont capitalisés en tant que coûts d'emprunt.

5.8. 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 correspond au prix de vente estimé dans le cours normal des affaires, moins les coûts estimés d'achèvement (qui incluent les coûts d'emprunt futurs) et les coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Le coût des stocks comprend le coût d'acquisition et les dépenses directement attribuables à l'acquisition. Pour les produits finis et les travaux en cours, le prix de revient comprend les dépenses directes et une partie des frais généraux de production sans inclure les frais administratifs, de vente et de publicité.

Les coûts d'emprunt sont capitalisés dans le cadre du coût des stocks. Cela comprend les intérêts sur les emprunts contractés spécifiquement dans le but d'obtenir l'actif éligible (emprunts spécifiques, c'est-à-dire « financement de projet ») et le coût des autres emprunts qui auraient pu être remboursés si les dépenses sur l'actif n'avaient pas été engagées (emprunts généraux, tels que le financement « d'entreprise » et « obligataire »). La capitalisation des intérêts est suspendue pendant les périodes prolongées au cours desquelles le développement actif est interrompu et la capitalisation cesse lorsque les activités nécessaires à la préparation de l'actif pour son utilisation ou sa vente prévue sont pratiquement terminées.

Les projets en inventaire font l'objet d'études de faisabilité pour déterminer leur valeur nette de réalisation. À chaque période de reporting, les chefs de projet procèdent à une révision des hypothèses utilisées pour évaluer la valeur nette de réalisation, en les mettant à jour en fonction des dernières données du marché. Pour les projets résidentiels, cela comprend l'élaboration d'hypothèses sur les prix de vente et le coût d'achèvement prévus (dont les coûts de construction restants sont un élément clé). Pour les projets de bureaux, cela implique l'estimation des prix de vente en fonction de paramètres clés tels que les rendements de sortie et les niveaux de location prévus, entre autres sur la base d'hypothèses de courtiers réputés et de sociétés de recherche économique, ainsi que l'estimation du coût d'achèvement (dont les coûts de construction restants sont un élément clé). De plus, la direction prend en compte les preuves transactionnelles issues des négociations en cours pour les sorties de vente potentielles.

Toute dépréciation des stocks à la valeur nette de réalisation est comptabilisée en charges dans la période au cours de laquelle la dépréciation intervient et est présentée séparément dans l'état consolidé des résultats sous la rubrique « Dépréciation des stocks ». Une dépréciation antérieure des stocks à leur valeur nette de réalisation est annulée si la valeur nette de réalisation augmente ultérieurement. Le montant de l'annulation est limité au montant de la dépréciation initiale, de sorte que la nouvelle valeur comptable soit la plus faible entre le coût et la valeur nette de réalisation révisée. Les annulations de dépréciations antérieures sont comptabilisées en résultat au cours de la période au cours de laquelle l'annulation intervient.

5.9. 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 EVENTUELS ET ACTIFS EVENTUELS

Les passifs éventuels dont la réalisation est peu probable ne sont pas comptabilisés comme une provision et sont mentionnés dans les notes aux états financiers, à condition que le risque ne soit pas lointain.

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

5.10. Avantages du personnel

AVANTAGES POSTERIEURS A 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.

PLAN D'ACTIONS DE PERFORMANCE

Le Plan d'Actions de Performance attribue des actions gratuitement, sous réserve de critères de performance fixés chaque année par le Conseil d'Administration. L'acquisition des droits dépend de l'atteinte d'objectifs prédéfinis, avec une allocation maximale de 100 %. Aucun dividende n'est accordé pendant les trois années précédant l'acquisition définitive des droits.

Le Plan « Long term Incentives (LTI) » offre des incitations à long terme aux cadres éligibles, avec une partie allouée en actions dont l'acquisition est échelonnée sur plusieurs années. Le Plan LTI 2024-2026, approuvé en avril 2024, lie l'acquisition des droits à la performance financière (retour sur capitaux propres) et non financière (satisfaction des clients et des employés, développement durable) sur trois ans. Le Conseil évalue les résultats et détermine les paiements entre 0 % et 150 % de l'allocation cible.

5.11. 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 RESIDENTIELS

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

(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'acquéreur au cours de la période de construction, de sorte que le produit est comptabilisé au fil du temps pour les immeubles résidentiels lorsque la performance de l'entité ne crée pas un actif ayant une utilisation alternative pour l'entité et que l'entité a un droit exécutoire au paiement pour la performance accomplie 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.

Le groupe comptabilise les revenus en Pologne lorsque l'obligation de performance est remplie. L'obligation de performance est considérée comme satisfaite lorsque le bien est remis à l'acheteur, ce qui se produit sur la base d'un protocole d'acceptation signé par les parties uniquement après l'achèvement du processus de construction du bien et l'obtention d'un permis d'occupation, et à condition que l'acheteur ait effectué un paiement à 100 % du prix d'achat du bien. Les contrats conclus dans ce groupe de revenus ne contiennent pas d'élément de rémunération variable.

En outre, le Groupe estime que les contrats conclus ne contiennent pas d'élément de financement significatif. Par conséquent, le Groupe, en règle générale, ne comptabilise pas de créances ou d'autres soldes d'actifs contractuels liés à ce groupe de revenus. Les passifs relatifs aux contrats reflètent les avances versées par les clients.

AUTRES VENTES DE PROJETS RESIDENTIELS

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 (share deal/asset deal). 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, 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 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 en 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.

5.12. 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.

5.13. 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 projets en stock font l'objet d'études de faisabilité afin de déterminer leur valeur nette de réalisation, tandis que les immeubles de placement et les investissements dans les coentreprises et les entreprises associées font l'objet d'un test de dépréciation en comparant leur valeur comptable à leur valeur recouvrable. À chaque période de référence, les chefs de projet examinent les hypothèses utilisées pour évaluer la valeur nette de réalisation et la valeur recouvrable, en les actualisant sur la base des dernières données du marché. Pour les projets résidentiels, cela inclut les prix de vente attendus et les coûts de construction. Pour les projets de bureaux, il s'agit des rendements de sortie attendus et des niveaux de location basés sur les hypothèses de courtiers réputés et de sociétés d'études économiques, ainsi que des coûts de construction. En outre, la direction tient compte des éléments transactionnels issus des négociations en cours pour les ventes potentielles.

Suite à cette évaluation au 31 décembre 2024, une dépréciation de 5,8 millions d'euros a été enregistrée pour les projets en France dans les immeubles de placement (voir note 15), de 85 millions d'euros principalement pour les projets en Belgique, au Luxembourg, en Allemagne et en France dans les stocks (voir note 18) et de 7,4 millions d'euros pour les projets en Belgique et au Luxembourg dans les investissements comptabilisés par mise en équivalence (voir note 16).

La nature des dépréciations cumulées peut être résumée comme suit

- Abandon des projets Proximus Towers (Belgique) et Arquebusier (Luxembourg) : 58,5 millions EUR
- Vente de terrains non stratégiques en France en raison de la sortie du marché résidentiel local : 11,2 millions d'euros
- Ajustement de la valeur réalisable du projet résidentiel Eden (Francfort) sur la base de données de marché actualisées : 10,2 millions d'euros
- Ajustement de la valeur de réalisation de projets de bureaux en France et en Belgique sur la base de données de marché actualisées : 12,0 millions d'euros

L'incertitude concernant les rendements de sortie attendus pour les projets de bureaux pose un risque de dépréciation ou de réduction de valeur potentielle à l'avenir. Si le rendement de sortie supposé pour les projets de bureaux devait être supérieur de 0,5 % à celui utilisé à la fin de l'année, cela indiquerait une dépréciation potentielle du stock, des immeubles de placement et/ou des entreprises mises en équivalence d'un montant de 35 millions d'euros (en supposant qu'il n'y ait pas de changement dans le niveau des loyers).

Le risque de dépréciation pour les projets résidentiels est considéré comme faible, avec un impact plutôt limité, grâce aux facteurs suivants : l'emplacement privilégié des actifs dans les grandes villes européennes, la plupart des actifs étant situés en Belgique - un marché qui a fait preuve de résilience au cours des dernières années et qui est généralement moins volatile. En outre, l'exposition de la société à des marchés plus volatils est limitée, ce qui confère une stabilité supplémentaire au portefeuille résidentiel.

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 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 des filiales 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.

5.14. Information sectorielle

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 modifier 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. La consolidation selon la méthode de la mise en équivalence est appliquée aux entreprises associées.

RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (VUE INTERNE)

COMpte DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023 (représenté *)
REVENUS OPÉRATIONNELS			
Chiffre d'affaires	445 449	215 674	
Revenus locatifs	415 773	189 820	
Autres revenus opérationnels	20 762	20 285	
	8 914	5 569	
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-517 253	-227 510	
Coût des ventes	-388 060	-165 460	
Réductions de valeur sur stocks	-93 615	-10 413	
Dépréciation sur immeubles de placement	-5 807	-20 000	
Frais d'administration	-29 771	-31 637	
PROFIT OPÉRATIONNEL	-71 804	-11 836	
CESSION DE FILIALES	259	259	
Gains (Pertes) sur ventes de filiales	259	259	
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		- 2	- 4
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt		-2	-4
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT	-71 547	-11 840	
Produits d'intérêt	4 735	9 197	
Charges d'intérêt	-26 746	-18 634	
Autres produits et charges	2 906	-3 046	
COÛTS FINANCIERS NET	-19 106	-12 483	
PROFIT DES ACTIVITÉS AVANT IMPÔTS	-90 653	-24 323	
Impôts	-2 936	-13 684	
PROFIT DE LA PÉRIODE	-93 589	-38 007	
Parts ne donnant pas le contrôle	115	416	
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ	-93 704	-38 423	

(*) Le compte de résultat consolidé de 2023 a été révisé pour présenter séparément les frais d'administration, les réductions de valeur des stocks et les dépréciations sur immeubles de placement; il comprend un reclassement de 4,4 millions d'euros de coûts liés à des projets abandonnés du coût des ventes à la dépréciation des stocks, dans le but d'améliorer la comparabilité.

LE REVENU ET LE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL SONT REPARTIS COMME SUIT PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

	EUR ('000)	CHIFFRE D'AFFAIRES 31/12/2024	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL 31/12/2024	CHIFFRE D'AFFAIRES 31/12/2023	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL 31/12/2023
Belgique	151 483	-35 617	106 691	15 797	
Luxembourg	62 102	-11 190	23 343	6 190	
France	70 312	-17 824	55 179	-29 459	
Allemagne	13 659	-10 136	3 449	-1 781	
Pologne	117 943	2 496	722	1 125	
Espagne		- 158		- 300	
Royaume-Uni		274	882	436	-3 412
TOTAL CONSOLIDÉ	415 773	-71 547	189 820	-11 840	

RÉSUMÉ DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (VUE INTERNE)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles et corporelles	215 260	242 962	
Actifs comptabilisés au titre de droits d'utilisation	4 530	5 118	
Immeubles de placement	8 175	9 017	
Participations et avances aux coentreprise et entreprises associées	118 710	124 902	
Impôts différés	54 172	74 510	
Autres actifs non courants	24 130	18 716	
	5 542	10 698	
ACTIFS COURANTS	1 734 635	1 833 032	
Stocks	1 386 769	1 538 276	
Créances commerciales	38 131	32 189	
Actifs de contrats	20 895	19 875	
Créances fiscales et autres actifs courants	56 569	77 390	
Avances aux coentreprises et entreprises associées	22 961	8 264	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	209 310	157 039	
TOTAL DES ACTIFS	1 949 895	2 075 994	
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	400 167	500 793	
PASSIFS NON COURANTS	585 725	973 091	
Dettes financières	551 735	943 790	
Impôts différés	25 812	24 125	
Autres passifs non courants	8 177	5 176	
PASSIFS COURANTS	964 004	602 110	
Dettes financières	698 134	261 724	
Dettes commerciales	70 270	93 735	
Passifs de contrats	57 818	87 452	
Dettes fiscales et autres passifs courants	127 181	145 673	
Avances des coentreprises et entreprises associées	10 601	13 527	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 949 895	2 075 994	

AU 31 DECEMBRE 2024

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	ACTIFS SECTORIELS NON COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	11 698	1 124 433			1 136 131
Luxembourg	26 210	189 092			215 302
France	31 431	154 065			185 496
Allemagne	1	18 757			18 758
Pologne	43	71 376			71 419
Espagne	252	36 506			36 758
Royaume-Uni	61 781				61 781
Éléments non affectés ¹			224 250	224 250	224 250
TOTAL DES ACTIFS	131 416	1 594 229	224 250	1 949 895	
ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ	
Belgique		1 037 070		1 037 070	
Luxembourg		129 121		129 121	
France		159 089		159 089	
Allemagne		50 110		50 110	
Pologne		70 042		70 042	
Espagne		5 469		5 469	
Royaume-Uni		55 603		55 603	
Éléments non affectés ¹			43 224	43 224	43 224
TOTAL DES PASSIFS		1 506 504	43 224	1 549 728	

AU 31 DECEMBRE 2023

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	ACTIFS SECTORIELS NON COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique	12 586	1 146 569			1 159 155
Luxembourg	27 059	221 389			248 448
France	38 611	206 937			245 548
Allemagne		37 863			37 863
Pologne	58	119 866			119 924
Espagne	309	29 701			30 010
Royaume-Uni	60 434				60 434
Éléments non affectés ¹			174 612	174 612	174 612
TOTAL DES ACTIFS	139 057	1 762 325	174 612	2 075 994	
ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ	
Belgique		959 987		959 987	
Luxembourg		153 731		153 731	
France		192 885		192 885	
Allemagne		58 048		58 048	
Pologne		118 242		118 242	
Espagne		5 554		5 554	
Royaume-Uni		50 930		50 930	
Éléments non affectés ¹			35 824	36 638	36 638
TOTAL DES PASSIFS		1 539 377	35 824	1 575 201	

(1) Éléments non affectés : Actifs : Actifs d'impôt différé – Autres actifs financiers non courants – Autres actifs non courants – Crédits fiscaux – Autres actifs financiers courants – Trésorerie et équivalents – Passifs : Obligations au titre des avantages du personnel – Provisions – Passifs d'impôt différé – Passifs fiscaux – Instruments financiers dérivés.

Pour avoir une idée de la taille du portefeuille de projets en développement par zone géographique, il convient de prendre en compte les stocks et les immeubles de placement, vu que ces derniers contiennent des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés.

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT EUR ('000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2024
Belgique	399 638	350 866	50 404	800 908
Luxembourg	26 336	190 074		216 410
France	225 725	20 701		246 426
Allemagne		101 366		101 366
Pologne	41 434	15 345		56 779
Espagne		22 154		22 154
Royaume-Uni	61 436			61 436
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	754 569	700 506	50 404	1 505 479
STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT EUR ('000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2023
Belgique	390 971	355 952	71 690	818 613
Luxembourg	26 441	211 674		238 114
France	217 538	53 029		270 567
Allemagne		111 617		111 617
Pologne	38 978	104 121		143 099
Espagne		20 912		20 912
Royaume-Uni	60 255			60 255
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	734 183	857 305	71 690	1 663 178

Les principaux mouvements dans les stocks et les immeubles de placement sont dus au développement continu de tous les projets du portefeuille, les principaux mouvements provenant du projet Oxy en Belgique, des projets résidentiels en France, compensés par la reconnaissance de revenus pour Granaria en Pologne, la vente de River Place au Luxembourg et la réduction de valeur constatée sur les stocks et les immeubles de placement s'élevant à 99 millions d'euros (bureaux : 64 millions d'euros et résidentiel : 35 millions d'euros).

TABLEAU DE RAPPROCHEMENT

EUR ('000)	31/12/2024 Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	415 773	-45 234	370 539
Résultat opérationnel	-71 547	-11 638	-83 185
Total bilan	1 949 895	-380 234	1 569 661

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	31/12/2024
Belgique	436	84 413	34 216	119 065
Luxembourg	139	61 955		62 094
France	680	56 266		56 946
Allemagne		13 659		13 659
Pologne		117 943		117 943
Royaume-Uni	832			832
Total	2 087	334 236	34 216	370 539

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2023
Belgique	7 218	75 372	6 031	88 621
Luxembourg	859	14 134		14 993
France	350	43 609		43 959
Allemagne		3 449		3 449
Pologne		722		722
Royaume-Uni	871			871
Total	9 298	137 286	6 031	152 615

Les revenus pour la Belgique proviennent principalement de la vente d' Eghezée, de Lalys, O'Sea et St-Roch pour le résidentiel, d'Eden pour l'Allemagne, de River Place, Liewen et Canal pour le Luxembourg, et de plusieurs projets résidentiels pour la France. Le nombre limité de ventes de bureaux est dû à la stagnation du marché de l'investissement institutionnel pour les bureaux.

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

	EUR ('000)	Moment de comptabilisation du revenu		
		Moment précis	Progressivement	31/12/2024
BUREAUX	1 948	139	2 087	
RÉSIDENTIEL	117 943	216 293	334 236	
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent			216 293	216 293
Unité résidentielle d'un projet - Autres		117 943		117 943
LOTISSEMENT	34 216		34 216	
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	154 107	216 432	370 539	

	EUR ('000)	Moment de comptabilisation du revenu		
		Moment précis	Progressivement	31/12/2023
BUREAUX	8 439	859	9 298	
RÉSIDENTIEL	722	136 564	137 286	
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent			136 564	136 564
Unité résidentielle d'un projet - Autres		722		722
LOTISSEMENT	6 031		6 031	
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	15 192	137 423	152 615	

Le prix de transaction alloué aux obligations de performance non satisfaites ou partiellement non satisfaites au 31 décembre 2024 s'élève à 94,7 millions d'euros .

Il s'agit principalement des ventes d'unités résidentielles dont la construction est en cours (pour la totalité de leur valeur ou la partie non satisfaite en fonction de l'avancement des travaux).

La direction du Groupe estime que 70 % du prix alloué à ces obligations de performance restantes sera comptabilisé comme revenu au cours de l'année suivante.

3) Revenus locatifs

La répartition de revenus locatifs par zone géographique se présente comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Belgique		266	440
Luxembourg		2 722	1 826
France		3 872	1 447
Allemagne		101	50
Espagne		6	
TOTAL REVENUS LOCATIFS		6 967	3 763

Les principaux contributeurs sont Rueil-Malmaison et Tati en France ainsi que Thomas et TotalEnergies au Luxembourg.

La durée des contrats de location dépend des accords correspondants.

4) Autres produits opérationnels

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Autres produits		1 880	6 465
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS		1 880	6 465

La baisse par rapport à l'exercice précédent est principalement due à la diminution des frais refacturés.

5) Coût des ventes

Le coût des ventes est réparti comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Belgique		-105 175	-75 479
Luxembourg		-60 621	-13 710
France		-51 599	-41 073
Allemagne		-13 316	-6 340
Pologne		-118 023	-627
Espagne			-168
Royaume-Uni			-34
TOTAL COÛT DES VENTES		-348 734	-137 430

Le coût des ventes pour la Belgique est principalement lié à Eghezée pour le Landbanking, Lalys, O'Sea et St-Roch pour les projets résidentiels, à Eden pour l'Allemagne, à River Place, Liewen et Canal pour le Luxembourg, Granaria pour la Pologne et à d'autres projets résidentiels pour la France.

6) Réduction de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Réductions de valeur sur stocks		-86 143	-10 413
Dépréciation sur immeubles de placement		-5 807	-20 000
TOTAL RÉDUCTION DE VALEUR SUR STOCKS ET DÉPRÉCIATION SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT		-91 950	-30 413

Les stocks et les immeubles de placement ont été évalués selon la méthodologie de la direction décrite à la section « 5.14 Principaux jugements et principales sources d'incertitude liées aux estimations ».

Immobel a décidé de ne pas exercer l'option d'achat sur les tours Proximus, arrivant à échéance le 21 août 2024.

En conséquence, Immobel a entièrement déprécié le projet, pour un montant total de 49 millions d'euros.

Les dépréciations restantes peuvent être détaillées comme suit :

- Abandon du projet Arquebusier (Luxembourg) : 9,5 millions d'euros
- Vente de terrains non stratégiques en France en raison de la sortie du marché résidentiel local : 11,2 millions d'euros
- Ajustement de la valeur réalisable du projet résidentiel Eden (Francfort) sur la base de données de marché actualisées : 10,2 millions d'euros
- Ajustement de la valeur de réalisation de projets de bureaux en France et en Belgique sur la base de données de marché actualisées : 12,0 millions d'euros

En 2023, les dépréciations sont principalement dues à la dépréciation de Rueil Malmaison et à la réduction de valeur des projets résidentiels en France.

7) Frais d'administration

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Frais de personnel		-5 678	-10 464
Amortissements et dépréciations d'actifs		-3 416	-4 903
Autres charges opérationnelles		-10 671	-10 413
TOTAL FRAIS D'ADMINISTRATION		-19 765	-25 780

D'une manière générale, les frais d'administration ont diminué en raison des réductions de coûts, principalement des frais de personnel.

L'année dernière, le total des frais d'administration comprenait également les coûts liés à la fermeture d'Immobel Capital Partners (5,5 millions d'euros) et à la restructuration d'Immobel France (4,7 millions d'euros).

FRAIS DE PERSONNEL

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif		-21 790	-26 866
Charges de sécurité sociale		-1 738	-2 698
Charges de pension		- 99	152
Autres		- 231	23
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique « stock »		18 180	18 925
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL		-5 678	-10 464

La diminution des frais de personnel est principalement due à la fermeture d'Immobel Capital Partners (partie frais de personnel 3,6 millions d'euros) et à la restructuration d'Immobel France au cours de l'exercice 2023 (partie frais de personnel 2,9 millions d'euros), comme expliqué ci-dessus.

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Amortissement d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'immeubles de placement		-3 416	-4 890
Dépréciation sur créances commerciales		- 13	- 13
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS		-3 416	-4 903

AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Elles se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Services et biens divers		-9 031	-8 268
Autres charges opérationnelles		-3 078	-2 423
Provisions		1 438	278
TOTAL AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES		-10 671	-10 413

Principales composantes des services et biens divers :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Charges locatives des différents sièges		-3 340	-2 762
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers		-2 722	-2 575
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise qui ne seraient généralement pas considérés comme des frais d'administration		-2 969	-2 931
TOTAL SERVICES ET BIENS DIVERS		-9 031	-8 268

Montant des honoraires attribués au cours de l'exercice à KPMG Réviseurs d'Entreprises B.V./S.R.L. et son réseau :

	31/12/2024	31/12/2023
Honoraire du Commissaire au sein du Groupe (Belgique)	-371	- 335
Honoraire du Commissaire pour des présentations extraordinaires ou des missions spéciales au sein du Groupe (Belgique)	-13	- 25
- Autres missions d'audit	-13	- 25
- Conseils fiscaux		
- Autres missions ne relevant pas du mandat ordinaire du Commissaire		
Honoraire du Commissaire au sein du Groupe (Étranger)	-221	- 241
Honoraire du Commissaire pour des présentations extraordinaires ou des missions spéciales au sein du Groupe (Étranger)		
- Autres missions d'audit		
- Conseils fiscaux		
- Autres missions ne relevant pas du mandat ordinaire du Commissaire		
Total	-605	- 601

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 :

	31/12/2024	31/12/2023
Provisions relatives aux ventes	- 221	- 334
Autres provisions	-1 217	56
TOTAL VARIATIONS DE PROVISIONS	-1 438	- 278
Dotations	260	1 623
Utilisations et reprises	-1 698	-1 901

8) 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)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat opérationnel	11 040	14 772	
Résultat financier	-10 476	-10 495	
Impôts	-2 945	-1 276	
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	-2 381	3 001	

La diminution de la part du résultat des coentreprises et des entreprises associées est principalement due à la baisse de l'activité opérationnelle ainsi qu'à des dépréciations de projets en Belgique et au Luxembourg.

De plus amples informations concernant les coentreprises et les entreprises associées sont fournies à la note 16.

9) Coûts financiers nets

Le résultat financier est ventilé comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif	-35 019	-33 549	
Coûts financiers capitalisés sur projets en développement	17 767	23 685	
Produits d'intérêts	6 832	10 513	
Autres produits et charges financières	1 791	-2 601	
RÉSULTAT FINANCIER	-8 629	-1 952	

Les charges d'intérêt ont augmenté en raison de la hausse des coûts d'intérêt et de la baisse des intérêts capitalisés résultant d'un plus grand nombre de projets en cours de commercialisation. Les revenus d'intérêts proviennent principalement des intérêts sur les avances aux coentreprises et aux entreprises associées.

PRODUITS D'INTÉRÊTS

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus d'intérêts provenant d'avances aux coentreprises et aux sociétés associées	5 509	5 056	
Autres produits d'intérêts	1 323	5 457	
PRODUITS D'INTÉRÊTS	6 832	10 13	

10) Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu se présentent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Impôts courants relatifs à l'année en cours	-2 446	-1 307	
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs	-295	-1 011	
Impôts différés sur les différences temporaires	967	7	
Impôt différé actif décomptabilisé		-9 950	
TOTAL CHARGE D'IMPÔTS REPRISE AU COMPTE DE RÉSULTAT	-1 774	-12 261	
Impôts courants	-2 741	-2 318	
Variation des créances et des dettes fiscales	3 703	-11 901	
IMPÔTS PAYÉS (ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE)	962	-14 219	

Les charges fiscales comptabilisées sont moins élevées, principalement en raison d'un résultat net inférieur pour la période. La position impôts à recevoir/impôts à payer résulte d'une réduction de l'impôt sur le revenu à payer de 1,1 million d'euros et d'une augmentation de l'impôt sur le revenu à recevoir de 2,6 millions d'euros.

Le rapprochement entre la charge fiscale réelle et la charge fiscale théorique se résume comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat des activités poursuivies avant impôts		-91 815	-25 326
Résultat des coentreprises et entreprises associées		2 381	-3 001
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET PART DANS LES RÉSULTATS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		-89 434	-28 326
IMPÔTS AU TAUX MOYEN D'IMPOSITION DE:		25,00%	25,00%
		22 359	7 082
Effets fiscaux:			
- Des revenus non imposables		4 570	2 253
- Des dépenses non déductibles		-2 275	-2 584
- D'utilisations de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu les années précédentes			1 180
- De pertes fiscales de l'exercice sur lesquelles aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu		-26 349	-5 233
- De pertes fiscales des exercices antérieurs sur lesquelles un actif d'impôt différé a été reconnu		2,864	1 438
- De pertes fiscales des exercices antérieurs sur lesquelles un actif d'impôt différé a été décomptabilisé			-9 950
- De latences fiscales (non) reconnues		-167	-4 251
- De taux d'imposition différents		-1 239	-386
- D'impôts d'exercices antérieurs		-1,537	-1 809
CHARGE FISCALE		-1 774	-12 260
TAUX D'IMPÔT EFFECTIF		-1,98%	-43,28%

Les revenus non imposables concernent principalement le projet Granaria, plus précisément les unités vendues pour lesquelles les clés ont été remises, mais dont l'acte notarié définitif n'a pas encore été signé. Par conséquent, ces montants ne sont pas reconnus selon la réglementation polonaise sur l'impôt sur les sociétés.

Le montant des « pertes fiscales de l'exercice en cours sur lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu » concerne principalement l'impact fiscal des dépréciations. Aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu pour ces pertes en raison de l'incertitude de leur compensation avec les bénéfices imposables dans un avenir prévisible.

Le taux d'imposition effectif pour 2023 a été principalement influencé par la décomptabilisation de l'actif d'impôt différé sur la France pour un montant de 8,9 millions d'euros. Le taux d'imposition effectif pour 2024 a été essentiellement affecté par les pertes fiscales de l'année en cours pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé.

Les positions de l'actif d'impôt différé ont été examinées afin de s'assurer qu'elles peuvent être récupérées par le biais de revenus imposables futurs.

11) Résultat par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice par le nombre moyen d'actions.

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

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net de la période attribuable aux propriétaires de la société	EUR ('000)	-93 704	-38 423
Résultat global de la période	EUR ('000)	-99 421	-40 127
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:			
Actions ordinaires au 1er janvier		9 997 356	9 997 356
Émission d'actions ordinaires		254 807	
Actions propres au 1er janvier		- 25 434	- 25 434
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif			
Actions propres cédées			
Actions ordinaires en circulation au 31 DÉCEMBRE	10 226 729	9 971 922	
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)	10 047 942	9 970 986	
Résultat net par action		-9,326	-3,853

12) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	3 701	2 799	
Sortie du périmètre		1	
Acquisitions		452	899
Cessions/désaffections		- 370	3
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	3 784	3 701	
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	-2 008	-1 442	
Sortie du périmètre		- 1	
Amortissements		- 199	- 433
Amortissements annulés sur cessions/désaffections		72	- 133
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-2 136	-2 008	
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE	1 648	1 693	

13) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		7 134	7 369
Acquisitions	148	25	
Cessions/désaffections	-792	-260	
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		6 490	7 134
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-3 709	-3 247
Amortissements	-690	-600	
Amortissements annulés sur cessions/désaffections	792	138	
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-3 607	-3 709
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		2 883	3 425

Les immobilisations corporelles comprennent principalement les frais d'installation des différents sièges sociaux.

14) Actifs au titre de droits d'utilisation

Les actifs au titre de droits d'utilisation évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		11 024	12 553
Acquisitions	1 251	2 782	
Cessions/désaffections	-2 140	-4 311	
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PÉRIODE		10 135	11 024
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-2 007	-2 616
Amortissements	-1 371	-1 939	
Amortissements annulés sur cessions/désaffections	1 251	3 073	
Réductions de valeur sur actifs comptabilisés au titre de droits d'utilisation	167	-525	
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PÉRIODE		-1 960	-2 007
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		8 175	9 017

15) Immeubles de placement

Cette rubrique comprend des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés. Les immeubles de placement évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		86 180	72 327
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks			13 853
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PÉRIODE		86 180	86 180
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-26 034	-4 641
Amortissements	-1 322	-1 393	
Dépréciation sur immeubles de placement	-5 807	-20 000	
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PÉRIODE		-33 163	-26 034
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		53 017	60 146

Les principaux projets inclus dans les immeubles de placement sont Rueil-Malmaison en France et Thomas au Luxembourg.

La vies utiles des immeubles de placement sont basées sur la durée du contrat de location. Elle est de 1,5 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.

Les immeubles de placement ont été évalués conformément à la méthodologie de la direction décrite au paragraphe « 5.14 Principaux jugements et principales sources d'incertitude liées aux estimations ».

La perte de valeur sur immeuble de placement en 2023 résulte d'un ajustement de la valeur réalisable du projet de bureaux à Rueil, en France, sur la base de données de marché actualisées. Compte tenu de la nouvelle détérioration de la situation du marché, une dépréciation supplémentaire s'est avérée nécessaire en 2024.

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)	31/12/2024	31/12/2023
Participations dans les coentreprises		157 679	157 003
Participations dans les entreprises associées		13 159	10 309
TOTAL PARTICIPATIONS DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		170 838	167 312
	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Avances des coentreprises - Passifs courants		-20 669	-25 244
TOTAL AVANCES DES COENTREPRISES		-20 669	-25 244
Avances aux coentreprises - Actifs non courants		74 034	107 041
Avances aux coentreprises - Actifs courants		2 078	2 168
TOTAL AVANCES AUX COENTREPRISES		76 112	109 209
Avances aux entreprises associées - Actifs non courants		25 900	10 551
Avances aux entreprises associées - Actifs courants		18	
TOTAL AVANCES AUX ENTREPRISES ASSOCIEES		25 918	10 551
	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Quote-part dans le résultat net des coentreprises		-2 572	3 364
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées		191	-363
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL		-2 381	3 001

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 28 907 milliers d'euros. 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)	31/12/2024	31/12/2023
VALEUR AU 1ER JANVIER		167 312	144 891
Part dans le résultat		-2 381	3 001
Acquisitions et injections de capital		23 182	33 142
Variations de périmètre		- 990	- 5 624
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		-11 126	- 8 303
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées		- 21	- 605
Remboursement de capital		-1 821	- 3 342
Autres mouvements		-3 317	4 152
MUTATIONS DE LA PÉRIODE		3 526	22 421
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2024 / 31 DÉCEMBRE 2023		170 838	167 312

Les avances de/vers les coentreprises et les entreprises associées évoluent comme suit :

	ACTIFS - EUR ('000)		PASSIFS - EUR ('000)	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
VALEUR AU 1ER JANVIER	119 760	114 977	-25 244	-29 570
Avances consenties	10 167	42 969	-55 140	-75 536
Avances remboursées	-27 865	-38 196	55 899	74 418
Variations de périmètre	- 32		3 816	5 456
Écarts de conversion				
Autres mouvements		10		- 12
MUTATIONS DE LA PÉRIODE	-17 730	4 783	4 575	4 326
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2024 / 31 DÉCEMBRE 2023	102 030	119 760	-20 669	-25 244

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts à destination ou en provenance de coentreprises et d'entreprises associées est de 6,18 % au 31 décembre 2024 et de 5,28 % au 31 décembre 2023. 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)	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
BELLA VITA	50%	50%	86	64	23
BONDY CANAL	40%	40%	1 075	0	-2 642
BORALINA INVESTMENTS, S.L.	50%	50%	29	43	- 14
BROUCKÈRE TOWER INVEST	50%	50%	43 462	47 898	-3 324
CBD INTERNATIONAL	50%	50%	0	1 788	123
CHÂTEAU DE BEGGEN	50%	50%	4	9	- 5
CITYZEN HOLDING	50%	50%	60	332	- 21
CITYZEN HOTEL	50%	50%	10 662	6 869	30
CITYZEN OFFICE	50%	50%	28 593	19 813	- 69
CITYZEN RESIDENCE	50%	50%	3 260	2 762	499
CP DEVELOPMENT SP. Z O.O.	50%	50%	0	0	2 075
CSM DEVELOPMENT	50%	50%	0	0	- 144
DEBROUCKÈRE DEVELOPMENT	50%	50%	1 208	320	889
DEBROUCKÈRE LAND (EX-MOBIUS I)	50%	50%		33	- 85
DEBROUCKÈRE LEISURE	50%	50%	2 082	2 172	- 90
DEBROUCKÈRE OFFICE	50%	50%	778	3 730	548
GOODWAYS SA	50%	50%	2 935	3 065	- 131
HOUILLES JJ ROUSSEAU		50%		0	- 1
ILLOT ECLUSE	50%	50%	141	144	- 2
IMMO PA 33 1	50%	50%	46	1 421	16
IMMO PA 44 1	50%	50%	45	524	11
IMMO PA 44 2	50%	50%	48	1 507	34
IMMOBEL MARIAL SÀRL	50%	50%	0	80	-4 386
KEY WEST DEVELOPMENT	50%	50%	0	99	- 220
KIEM 2050 S.A.R.L.	70%	70%	0	- 79	- 288
LES DEUX PRINCES DEVELOP.	50%	50%	155	165	40
M1	33%	33%	122	3 296	10
M7	33%	33%	0	- 12	0
MOBIUS II		50%		9	- 28
MUNROE K LUXEMBOURG SA	50%	50%	6 360	7 965	- 792
NP AUBERVIL	50%	50%	2 325	2 759	986
NP CHARENT1	51%	51%	422	736	- 36
ODD CONSTRUCT	50%	50%	88	581	7
OXY LIVING	50%	50%	4 513	3 919	543
PA VILLA	51%	51%		- 492	7
PLATEAU D'ERPENT	50%	50%	37	778	- 1
RAC3	40%	40%	3 843	3 681	162
RAC4	40%	40%	1 243	1 313	- 70
RAC4 DEVELOPT	40%	40%	1 453	1 495	- 41
RAC5		40%		0	168
RAC6	40%	40%	1 775	1 730	45
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	50%	50%	8 228	5 497	- 19
SURF CLUB MARBELLA BEACH, S.L.	50%	50%	24 364	21 656	- 43
TRELAMET	40%	40%	0	198	3 549
ULB HOLDING	60%	60%	0	0	- 212
UNIPARK	50%	50%	2 637	4 289	84
UNIVERSALIS PARK 2	50%	50%	0	- 75	- 159
UNIVERSALIS PARK 3	50%	50%	0	- 155	- 322
UNIVERSALIS PARK 3AB	50%	50%	2 120	2 060	60
UNIVERSALIS PARK 3C	50%	50%	447	430	17
URBAN LIVING BELGIUM	30%	30%	3 033	2 589	786
TOTAL COENTREPRISES			157 679	157 003	-2 572
277 SH	10%	10%	6 238	5 155	639
ARLON 75	20%	20%	3 519	2 944	- 1
BEIESTACK SA	20%	20%	1 198	776	- 99
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	27%	27%	0	12	- 7
DHR CLOS DU CHÂTEAU	33%			19	- 2
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	20%	20%	806	0	- 269
MONTLHERY 2 BIS	20%	20%	0	4	- 93
RICHELIEU	10%	10%	1 398	1 398	23
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES			13 159	10 309	191
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			170 838	167 312	-2 381
					3 001

Ces avances sont généralement considérées comme à long terme. L'année d'achèvement du projet sous-jacent, la classification est ajustée à la valeur courante.

Le tableau ci-dessous indique les avances consenties par et à destination des coentreprises et des entreprises associées dans l'état de la situation financière.

NOMS	AVANCE DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) PASSIFS COURANTS		AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS NON COURANTS		AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS COURANTS	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
BELLA VITA						
BONDY CANAL				3 626		
BORALINA INVESTMENTS, S.L.						
BROUCKÈRE TOWER INVEST	- 300			1 500		
CBD INTERNATIONAL				24 142	14 749	
CHÂTEAU DE BEGGEN			7	7		
CITYZEN HOLDING						
CITYZEN HOTEL						
CITYZEN OFFICE						
CITYZEN RESIDENCE						
CP DEVELOPMENT SP. Z.O.O.						
CSM DEVELOPMENT			558	507		
DEBROUCKÈRE DEVELOPMENT			6 377	5 290		
DEBROUCKÈRE LAND (EX-MOBIUS I)			2 749	2 357		
DEBROUCKÈRE LEISURE		99	3 641	2 888		
DEBROUCKÈRE OFFICE	- 6 250	-3 547				
GOODWAYS SA			4 991	4 109		
HOUILLES JJ ROUSSEAU				4		- 1
ILOT ECLUSE						
IMMO PA 33 1	- 406	-1 688				
IMMO PA 44 1	- 182	- 510				
IMMO PA 44 2	- 282	-1 465				
IMMOBEL MARIAL SÄRL					3 428	
KEY WEST DEVELOPMENT			7 918	7 448		
KIEM 2050 S.À.R.L.	- 367				7 489	6 112
LES DEUX PRINCES DEVELOP.	- 831	- 921				
M1	- 324	-3 479				
M7	- 12					
MOBIUS II						
MUNROE K LUXEMBOURG SA			15 344	14 454	2 014	692
NP AUBERVIL				3 158	1 466	
NP CHARENT1	- 3	- 54		- 278		
ODD CONSTRUCT						
OXY LIVING						
PA VILLA	- 6		- 411	68		
PLATEAU D'ERPENT						
RAC3	-3 647	-3 473				
RAC4	- 831	-1 747		80		
RAC4 DEVELOPT			1 170	1 125		
RAC5						
RAC6	-1 760	-1 700				
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL						
SURF CLUB MARBELLA BEACH, S.L.						
TRELAMET						
ULB HOLDING					182	320
UNIPARK	-2 868	-4 412				
UNIVERSALIS PARK 2			5 544	6 899		
UNIVERSALIS PARK 3			10 177	9 689		
UNIVERSALIS PARK 3AB	-2 080	-1 984				
UNIVERSALIS PARK 3C	- 379	- 361				
URBAN LIVING BELGIUM			15 968	19 968		
TOTAL COENTREPRISES	-20 530	-25 243	74,034	107,041	25,900	10 551
277 SH			60	60		
ARLON 75						
BEIESTACK SA						
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	- 138		- 189		18	
DHR CLOS DU CHÂTEAU						
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP						
MONTLHERY 2 BIS			287	375		
RICHELIEU	- 1	- 1	1 920	1 733		
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	- 139	- 1	2 077	2 168	18	0
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-20 669	-25 244	76,112	109,209	25,918	10 551

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 intersociétés.

AU 31 DÉCEMBRE 2024	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	45	179	7	172	86	0
BONDY CANAL	- 28	- 6 604	5 662	2 974	2 688	1 075	0
Boralina Investments, S.L.	0	- 29	245	187	58	29	0
Brouckère Tower Invest	581	- 6 647	251 344	164 419	86 925	43 462	0
CBD International	0	245	40 781	40 781	0	0	14 749
Château de Beggen	0	- 11	22	14	8	4	8
Cityzen Holding	0	- 43	7 334	7 214	120	60	0
Cityzen Hotel	0	60	41 371	20 048	21 323	10 662	0
Cityzen Office	0	- 138	128 746	71 561	57 185	28 593	0
Cityzen Residence	7 619	997	13 672	7 151	6 521	3 260	0
CP Development Sp. z o.o.	0	4 150	88 238	98 248	- 8 010	0	0
CSM Development	0	- 287	5	4 928	- 4 923	0	558
Debrouckère Development	18 877	1 778	8 876	6 459	2 417	1 208	6 377
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 171	26 655	26 761	- 106	0	2 749
Debrouckère Leisure	0	- 181	16 752	12 589	4 163	2 082	3 641
Debrouckère Office	5 836	1 095	14 460	12 905	1 555	778	0
Goodways SA	0	- 262	25 443	22 265	3 178	2 935	4 991
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	0	0	0	0	0	0
Îlot Ecluse	0	- 4	285	2	283	141	0
Immo PA 33 1	0	33	690	598	92	46	0
Immo PA 44 1	0	23	246	157	89	45	0
Immo PA 44 2	0	68	377	282	95	48	0
Immobel Maral SàRL	0	- 8 771	0	0	0	0	0
Key West Development	0	- 440	15 846	16 088	- 242	0	7 918
Kiem 2050 S.à.r.l.	0	- 412	10 155	10 680	- 525	0	7 489
Les Deux Princes Develop.	0	79	1 623	1 313	310	155	0
M1	23	31	2 033	1 666	367	122	0
M7	0	- 1	178	215	- 37	0	0
Munroe K Luxembourg SA	0	- 1 584	139 937	127 217	12 720	6 360	17 358
NP_AUBERVIL	17 750	1 968	17 066	12 425	4 641	2 325	1 466
NP_CHARENT1	0	- 70	1 315	487	828	422	0
ODD Construct	0	14	283	107	176	88	0
Oxy Living	19 273	1 085	15 261	6 236	9 025	4 513	0
PA_VILLA	0	14	- 602	203	- 805	0	- 411
Plateau d'Erpent	0	- 2	858	783	75	37	0
RAC3	6	405	9 632	25	9 607	3 843	0
RAC4	0	- 175	31 131	28 025	3 106	1 243	0
RAC4 Develop	2	- 103	6 779	3 146	3 633	1 453	1 170
RAC6	0	112	4 712	274	4 438	1 775	0
Surf Club Hospitality Group SL	0	- 38	16 508	52	16 456	8 228	0
Surf Club Marbella Beach, S.L	0	- 85	50 683	1 956	48 727	24 364	0
TRELAMET	11 700	8 872	0	0	0	0	0
ULB Holding	0	- 353	19 686	19 686	0	0	182
Unipark	41	168	7 148	1 874	5 274	2 637	0
Universalis Park 2	0	- 318	27 793	30 911	- 3 118	0	5 544
Universalis Park 3	0	- 644	36 288	43 074	- 6 786	0	10 177
Universalis Park 3AB	8	121	4 501	260	4 241	2 120	0
Universalis Park 3C	3	34	1 064	170	894	447	0
Urban Living Belgiuim	45 343	2 382	179 342	170 041	9 301	3 034	15 968
TOTAL COENTREPRISES	127 034	- 3 594	1270 606	974 467	296 139	157 679	99 934
277 SH	0	6 389	151 702	89 325	62 377	6 238	60
Arlon 75	0	- 5	44 189	26 713	17 476	3 519	0
Beiestack SA	0	- 490	19 155	13 208	5 947	1 198	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 24	1 290	1 290	0	0	- 172
DHR Clos du Château	0	- 6	0	0	0	0	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	- 1 344	4 719	688	4 031	806	0
MONTLHERY 2 BIS	0	- 464	14 472	14 935	- 463	0	287
RICHELIEU	0	231	74 102	60 108	13 994	1 399	1 920
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	0	4 287	309 629	206 267	103 362	13 159	2 096
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	127 034	693	1580 236	1180 735	399 501	170 838	102 030

AU 31 DÉCEMBRE 2023	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	- 25	148	21	127	64	0
BONDY CANAL	0	233	8 390	8 148	242	0	3 626
Boralina Investments, S.L.	0	- 85	244	158	86	43	0
Brouckère Tower Invest	0	1 184	259 795	164 000	95 795	47 898	1 500
CBD International	0	- 82	79 016	75 440	3 576	1 788	24 143
Château de Beggen	0	- 8	34	15	19	9	7
Cityzen Holding	0	1	5 321	4 657	664	332	0
Cityzen Hotel	0	- 685	28 756	15 018	13 738	6 869	0
Cityzen Office	301	1 243	86 381	46 755	39 626	19 813	0
Cityzen Residence	0	- 338	22 704	17 181	5 523	2 762	0
CP Development Sp. z o.o.	0	- 2 835	84 122	95 470	-11 348	0	0
CSM Development	0	-1 407	10	4 646	-4 636	0	507
Debrouckère Development	156	- 265	11 538	10 899	639	320	5 290
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 100	25 930	25 865	65	33	2 357
Debrouckère Leisure	0	- 162	10 427	6 083	4 344	2 172	2 888
Debrouckère Office	261	- 12	15 009	7 549	7 460	3 730	0
Goodways SA	0	- 205	23 799	20 359	3 440	3 065	4 109
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	- 2	0	1	- 1	0	3
lot Ecluse	0	- 13	290	3	287	144	0
Immo PA 33.1	0	142	3 383	541	2 842	524	0
Immo PA 44.1	52	40	1 056	7	1 049	1 507	0
Immo PA 44.2	156	153	3 025	12	3 013	80	3 428
Immobel Marial SaRL	0	- 42	7 034	7 434	- 400	1 421	0
Key West Development	0	- 386	15 111	14 913	198	99	7 448
Kiem 2050 S.à.r.l.	0	- 213	8 620	8 733	- 113	- 79	6 112
Les Deux Princes Develop.	518	390	1 856	1 525	331	165	0
M1	25 052	13 450	12 338	4 322	8 016	3 296	0
M7	0	- 2	187	224	- 37	- 12	0
Mobius II	0	- 56	-38 357	-38 375	18	9	0
Munroe K Luxembourg SA	0	-2 161	131 233	115 302	15 931	7 965	15 146
NP_AUBERVIL	28 647	3 467	20 372	14 866	5 506	2 759	3 158
NP_CHARENT1	- 9	- 129	1 399	500	899	736	- 278
ODD Construct	- 9	- 424	1 319	158	1 161	581	0
Oxy Living	0	- 705	8 601	764	7 837	3 919	0
PA_VILLA	0	26	- 501	464	- 965	- 492	68
Plateau d'Erpent	21	- 23	2 766	1 209	1 557	778	0
RAC3	1	362	9 214	12	9 202	3 681	0
RAC4	0	- 12	31 604	28 322	3 282	1 313	80
RAC4 Develop	13	- 123	6 586	2 849	3 737	1 495	1 125
RAC5	0	420	0	0	0	0	0
RAC6	7	- 230	5 957	1 631	4 326	1 730	0
Surf Club Hospitality Group SL	0	25	11 010	16	10 994	5 497	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	688	46 558	3 245	43 313	21 656	0
TRELAMET	0	121	358	2	356	198	0
ULB Holding	0	- 349	19 768	19 768	0	0	0
Unipark	0	362	10 252	1 675	8 577	4 289	320
Universalis Park 2	0	- 290	26 426	29 226	- 2 800	- 75	6 899
Universalis Park 3	0	- 609	36 178	42 321	- 6 143	- 155	9 689
Universalis Park 3AB	0	145	4 338	218	4 120	2 060	0
Universalis Park 3C	0	23	1 037	178	859	430	0
Urban Living Belgium	61 169	1 309	177 363	170 444	6 919	2 589	19 968
TOTAL COENTREPRISES	116 336	11 806	1228 004	934 773	293 231	157 004	117 592
277 SH	107	- 281	129 443	77 893	51 550	5 155	60
Arlon 75	0	- 7	35 408	20 788	14 620	2 944	0
Beiestack SA	0	- 352	20 224	14 078	6 146	776	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 35	48	3	45	12	0
DHR Clos du Château	0	- 11	74	16	58	19	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	-1 616	3 246	3 246	0	0	0
MONTLHERY 2 BIS	0	68	9 438	9 493	- 55	4	375
RICHELIEU	0	602	70 417	56 435	13 982	1 398	1 733
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	107	-1 632	268 298	181 952	86 346	10 309	2 168
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	116 443	10 174	1496 302	1116 725	379 577	167 313	119 760

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 DECEMBRE 2024

Principales composantes des actifs et passifs:		Principaux projets et dettes financières:	STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIERES
Immeubles de placement	141 986	Cityzen Hotel	36 908	17 764
Autres actifs immobilisés	264 884	Cityzen Office	126 402	62 156
Stocks	1106 615	Goodways SA	22 368	12 500
Trésorerie et équivalents de trésorerie	66 632	RAC4	25 822	28 000
Autres créances financières	119	Universalis Park 2	25 764	13 878
		Universalis Park 3	36 240	15 930
Dettes financières bancaires long terme	287 872	Urban Living Belgium	149 680	68 746
Dettes financières bancaires court terme	401 244	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	26 491	20 968
Impôts différés	3 681	CP Development Sp. z o.o.	80 332	59 550
Avances d'actionnaires	121 179	Brouckère Tower Invest	223 516	142 372
Autres dettes	363 619	Surf Club Marbella Beach, S.L.	28 627	0
Autres dettes financières	3 140	Richelieu	70 254	39 100
TOTAL	1 580 236	277 SH	142 012	85 037
		Arlon 75	42 095	24 350
		Munroe K Luxembourg SA	122 872	79 006
		Autres	89 217	19 759
		TOTAL	1 248 601	689 116

Les stocks ont été évalués conformément à la méthodologie de la direction décrite à la section « 5.14 Principaux jugements et principales sources d'incertitude liées aux estimations ».

À la suite de cette évaluation au 31 décembre 2024, une dépréciation de 7,4 millions d'euros a été enregistrée pour des projets en Belgique et au Luxembourg dans les investissements comptabilisés par mise en équivalence.

AU 31 DECEMBRE 2023

Principales composantes de l'actif et du passif :		Principaux projets et dettes financières	STOCKS ET IMMEUBLE S DE PLACEMENT	DETTES FINANCIERES
Immeubles de placement	140 646	Cityzen Hotel	25 599	13 940
Autres immobilisations	215 828	Cityzen Office	82 008	40 120
Stocks	1 054 772	Cityzen Residence	21 501	13 940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	59 821	Goodways SA	20 870	12 500
Autres actifs financiers	25 235	RAC4	24 456	28 000
		Universalis Park 2	24 584	12 700
Dettes financières non courantes	442 946	Universalis Park 3	35 795	15 930
Dettes financières courantes	184 955	Urban Living Belgium	143 419	71 458
Passifs d'impôt différé	4 530	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	25 094	21 150
Prêts d'actionnaires	160 661	CP Development Sp. z o.o.	78 270	24 936
Autres passifs	323 337	Brouckère Tower Invest	230 173	142 489
Autres passifs financiers	296	Autres	483 649	230 738
TOTAL	1 496 302	TOTAL	1 195 418	627 901

En cas de dettes financières vis-à-vis des établissements de crédit, les remboursements des prêts d'actionnaires (remboursement de trésorerie à la société parente) sont subordonnés aux remboursements aux établissements de crédit.

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Montant des dettes garanties par des sûretés		266 946	241 239
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		511 345	425 357

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.

Un accord ferme pour la vente de 124 unités du projet Kiem2050 a été signé avec le Fonds Kirchberg (Luxembourg). Cette vente devrait générer des revenus à partir de 2025.

17) Impôt différé

Les actifs ou passifs d'impôt différé 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'IMPÔT DIFFÉRÉ		PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pertes fiscales	15 327	23 031		
Déférence temporelle sur la valorisation des projets	2 940	4 476	26 405	36 882
Instruments dérivés	1 313		124	
Juste valeur des instruments financiers	61			- 61
Autres éléments	8	3	241	- 89
Netting (situation fiscale nette par entité)	-3 463	-14 055	-3 463	-14 055
TOTAL	16 187	13 455	23 307	22 676
VALEUR AU 1ER JANVIER	13 455			22 676
Impôt différé reconnu dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société	1 083			- 52
Impôt différé reconnu dans l'état consolidé du résultat global	1 649			683
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2024	16 187			23 307

Immobel et Infinito contribuent pour l'essentiel aux passifs d'impôt différé.

Immobel détient pour 176 millions d'euros de pertes fiscales pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé.

Les pertes fiscales comptabilisées n'expirent pas, sauf en Pologne, où les pertes fiscales ne peuvent être reportées que sur 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)
	3 394
Expirant fin 2025	
Expirant fin 2026	586
Expirant fin 2027	64
Expirant fin 2028	951
Expirant fin 2029	1 793

Le total des pertes fiscales expirées a diminué par rapport à l'année précédente en raison de l'utilisation des pertes fiscales suite aux résultats du projet Granaria.

18) Stocks

Les stocks se composent de bâtiments et de terrains acquis pour le réaménagement et la revente.

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Belgique		453 524	484 530
Luxembourg		184 618	206 428
France		193 931	210 005
Allemagne		101 366	111 617
Pologne		15 527	102 887
Espagne		3 702	2 698
TOTAL STOCKS	952 669	1 118 165	

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2024
Belgique	135 069	268 052	50 404	453 524
Luxembourg	1 280	183 339		184 618
France	175 499	18 432		193 931
Allemagne		101 366		101 366
Pologne		15 527		15 527
Espagne		3 702		3 702
Total	311 847	590 417	50 404	952 669
Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2023
Belgique	175 558	237 282	71 690	484 530
Luxembourg	784	205 643		206 427
France	162 497	47 508		210 005
Allemagne		111 617		111 617
Pologne		102 887		102 887
Espagne		2 698		2 698
Total	338 840	707 635	71 690	1 118 165

Les principales variations des stocks sont dues à une diminution de River Place en raison de la vente à la Ville de Luxembourg, une diminution de Proximus à la suite d'une dépréciation et une diminution de Granaria en raison de la reconnaissance des revenus, partiellement compensées par de nouveaux développements, principalement pour O'Sea, St Antoine et Liewen.

Les principaux projets en stock comprennent O'Sea, Isala et Lebeau Sablon en Belgique, Gasperich, Polvermillen et Cat Club au Luxembourg, Saint-Antoine et Tati en France, Gutenberg et Eden en Allemagne et Granaria en Pologne.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les coûts d'emprunt capitalisés sur les facilités de financement de projets, les facilités de financement d'entreprises et les obligations était de 4,3 % au 31 décembre 2024 et de 3,7 % au 31 décembre 2023.

Les stocks sont ventilés comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
STOCKS AU 1ER JANVIER	1 118 165	952 669	952 669
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks			-13 853
Achats de l'exercice			41 969
Développements		251 493	223 541
Cessions de l'exercice		-348 734	-133 025
Coûts d'emprunts		17 767	23 685
Écarts de conversion		122	534
Réductions de valeurs actées		-86 143	-10 413
MUTATIONS DE L'EXERCICE	- 165 495	132 439	132 439
STOCKS AU 31 DÉCEMBRE 2024 / 31 DÉCEMBRE 2023	952 669	1 118 165	1 118 165

Les stocks ont été évalués conformément à la méthodologie de la direction décrite à la section « 5.14 Principaux jugements et principales sources d'incertitude liées aux estimations ».

En 2024, Immobel a décidé de déprécier les projets suivants

Abandon du projet Proximus Towers (Belgique) et du projet Arquebusier (Luxembourg) : 58,5 millions EUR
 Vente de réserves foncières non stratégiques en France en vue de la sortie du marché résidentiel local : 11,2 millions EUR

Ajustement de valeur réalisable sur le projet résidentiel Eden (Francfort) sur la base de données de marché actualisées : 10,2 millions EUR

Ajustement de valeur réalisable sur les projets de bureaux en France et en Belgique sur la base de données de marché actualisées : 6,2 millions EUR

En 2023, une dépréciation a été appliquée sur des projets résidentiels français.

Ventilation des mouvements par zone géographique : EUR ('000)	Achats/ Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Écarts de conversion	Réductions de valeurs actées	Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks	Net
Belgique	113 857	-105 175	11 930		-51 618		-31 006
Luxembourg	46 160	-60 621	2 391		-9 739		-21 809
France	49 157	-51 599	910		-14 542		-16 074
Allemagne	10 773	-13 316	2 536		-10 244		-10 251
Pologne	30 542	-118 023			122		-87 359
Espagne	1 005						1 005
Total	251 493	-348 734	17 767	122	-86 143		-165 495

La valeur des stocks à recouvrer :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Endéans 12 mois		221 467	223 579
Au-delà de 12 mois		731.201	894 586
La ventilation des stocks par type			
Sans permis		305.861	684 779
Permis obtenu, mais pas encore en développement			
En développement		646.807	433 386

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 917 millions d'euros, par rapport à 1 041 millions d'euros à la fin de 2023, soit une diminution de 124 millions d'euros.

19) Crées commerciales

Les créances commerciales se réfèrent aux secteurs opérationnels suivants :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Belgique		18 736	10 547
Luxembourg		1 647	2 927
France		4 797	6 899
Allemagne		7 780	3 120
Pologne		499	194
Espagne		486	442
Royaume-Uni			69
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	33 945	24 198	
L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Échus < 3 mois		3 848	5 758
Échus > 3 mois < 6 mois		721	3 462
Échus > 6 mois < 12 mois		643	431
Échus > 1 an		2 166	1 109

La principale augmentation des créances commerciales est due aux projets Eghezée et Eden.

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)	31/12/2024	31/12/2023
SITUATION AU 1ER JANVIER	577	708	
Additions			
Réductions		- 138	- 131
MUTATIONS DE LA PÉRIODE	- 138	- 131	
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024 / 31 DÉCEMBRE 2024	439	577	

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)	31/12/2024	31/12/2023
Belgique		420	1 615
Luxembourg		2 693	
France		8 276	20 865
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS	11 389	22 480	
SITUATION AU 1ER JANVIER	22 480	42 148	
Additions		7 576	13 914
Réductions		- 18 667	- 33 582
MUTATIONS DE LA PÉRIODE	- 11 091	- 19 668	
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024 / 31 DÉCEMBRE 2023	11 389	22 480	

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 2024, la variation des actifs contractuels est principalement due à la diminution de l'activité opérationnelle en France.

21) Paiements anticipés et autres créances

Les composantes de cet élément sont les suivantes :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Autres créances		29 526	44 623
dont : avances et garanties versées			
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	18 402	29 418	
avances et dividendes à recevoir	11 124	15 205	
Charges à reporter et produits acquis sur projets en développement	1 902	4 419	
charges à reporter	683	2 513	
produits acquis	1 219	1 906	
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	31 428	49 042	

Ces créances concernent surtout la TVA dans Immobel S.A. et Polvermillen et d'autres créances dans Immobel S.A.

22) Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et les équivalents de trésorerie, d'une part, et les dettes financières (courantes et non courantes), d'autre part. Il s'élève à -801 millions d'euros au 31 décembre 2024, par rapport à -832 millions d'euros au 31 décembre 2023.

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)		181 802	132 080
Dettes financières non courantes (-)		430 580	787 946
Dettes financières courantes (-)		552 047	176 181
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-800 825	-832 047	

Le ratio d'endettement du Groupe⁵⁴ s'établit à 66,7 % au 31 décembre 2024, par rapport à 62,4 % au 31 décembre 2023.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les dépôts en espèces et les avoirs en banque et en caisse s'élèvent à 181 millions d'euros, par rapport à 132 millions d'euros à la fin de 2023, ce qui représente une augmentation de 49 millions d'euros. La répartition de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Valeurs disponibles		86 393	81 392
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		95 409	50 688
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	181 802	132 080	

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. 46 millions d'euros de liquidités disponibles sont dédiés à des projets spécifiques pour terminer les chantiers en cours.

Tous les comptes bancaires sont détenus par des banques ayant la notation « Investment Grade » (notation minimale Baa1/A).

⁵⁴ Le ratio d'endettement est calculé en divisant l'endettement financier net par la somme de l'endettement financier net et des fonds propres du Groupe

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières ont augmenté de 19 millions d'euros, passant de 964 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 983 millions d'euros au 31 décembre 2024. Voir les engagements financiers pour des informations sur les emprunts soumis à des clauses restrictives. Les dettes financières se composent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR		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	125 000
Contrats de location		6 751	9 205
Emprunts bancaires		98 829	403 741
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	430 580	787 946	
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	
Emprunts bancaires		492 714	166 165
Contrats de location		1 627	1 626
Intérêts non échus		7 706	8 391
TOTAL DETTES FINANCIÈRES COURANTES	552 047	176 182	
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	982 627	964 128	
Dettes financières à taux fixes		375 000	375 000
Dettes financières à taux variables		599 921	580 737
Intérêts non échus		7 706	8 391
Montant des dettes garanties par des sûretés		387 663	476 199
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		916 540	1 041 645

Les dettes financières évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	964 128	902 500	
Dettes relatives aux contrats de location		-2 453	-853
Dettes contractées		208 323	193 024
Dettes remboursées		-186 686	-131 370
Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus		-685	827
VARIATION DE LA PÉRIODE	18 499	61 628	
DETTES FINANCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 / 31 DÉCEMBRE 2023	982 627	964 128	

Toutes les dettes financières sont libellées en euros.

À l'exception des obligations, le financement du Groupe et le financement des projets du Groupe sont assurés sur la base d'un taux à court terme, l'Euribor 1 à 12 mois, majoré de la marge commerciale.

À compter de fin décembre 2024, IMMOBEL aura le droit d'utiliser 472 millions d'euros de lignes de financement pour des projets confirmés, dont 380 millions d'euros ont été utilisés. Ces lignes de crédit (crédits de financement de projets) sont propres au développement de certains projets.

Le tableau ci-dessous résume l'échéance des passifs financiers du Groupe :

Au 31 décembre 2024

ÉCHÉANT DANS LA PÉRIODE - EUR (000)	JUSQU'À 1 AN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 À 3 ANS	DE 3 À 4 ANS	DE 4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	50 000	125 000	75 000	125 000			375 000
Crédits de financement de projets	281 937	63 199	11 150	24 480			380 766
Lignes de crédit aux entreprises	203 780						203 780
Billets de trésorerie	7 000						7 000
Contrats de location	1 624	1 383	1 228	1 150	1 122	1 868	8 375
Intérêts non échus et coûts amortis	7 706						7 706
MONTANT TOTAL DES DETTES	552 047	189 582	87 378	150 630	1 122	1 868	982 627

Au 31 décembre 2023

ÉCHÉANT DANS LA PÉRIODE - EUR (000)	JUSQU'À 1 AN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 À 3 ANS	DE 3 À 4 ANS	DE 4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires		50 000	125 000	75 000	125 000		375 000
Crédits de financement de projets	147 665	217 406	43 585				408 656
Lignes de crédit aux entreprises	5 500	142 750					148 250
Billets de trésorerie	13 000						13 000
Contrats de location	1 626	3 227	1 680	1 079	792	2 425	10 830
Intérêts non échus et coûts amortis	8 391						8 391
MONTANT TOTAL DES DETTES	176 182	413 383	170 266	76 079	125 792	2 425	964 128

Le tableau ci-dessous résume l'échéance des intérêts sur les passifs financiers du Groupe :

Au 31 décembre 2024

ÉCHÉANT DANS LA PÉRIODE - EUR (000)	JUSQU'À 1 AN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 À 3 ANS	DE 3 À 4 ANS	DE 4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	13 328	8 896	4 379	1 346			27 948
Crédits de financement de projets	13 605	3 470	1 454	615			19 144
Lignes de crédit aux entreprises	4 240						4 240
Billets de trésorerie							
Contrats de location	30	26	22	20	19	33	149
MONTANT TOTAL DES INTÉRÊTS	31,203	12,391	5,854	1,981	19	33	51,481

Au 31 décembre 2023

ÉCHÉANT DANS LA PÉRIODE - EUR (000)	JUSQU'À 1 AN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 À 3 ANS	DE 3 À 4 ANS	DE 4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	13 688	13 318	8 896	4 379	1 346		41 626
Crédits de financement de projets	19 357	9 328	1 188				29 873
Lignes de crédit aux entreprises	8 219	5 291					13 510
Billets de trésorerie	72						72
Contrats de location	64	59	54	22	14	43	256
MONTANT TOTAL DES INTÉRÊTS	41 400	27 996	10 138	4 400	1 360	43	85 336

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables, le Groupe utilise divers types d'instruments financiers.

Plafonnement du taux d'intérêt

- En mars 2019, la société a conclu des accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 3 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 18 MEUR pour la période allant du 22 mai 2019 au 22 août 2026.
- En janvier 2023, la société a conclu deux accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 4 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 100 MEUR pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 et à un autre montant de 100 MEUR pour la période allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Swap de taux d'intérêt

- La société a recours à des swaps de taux d'intérêt pour convertir son exposition de taux variable en taux d'intérêt fixe afin de réduire le risque d'augmentation du taux d'intérêt EURIBOR. Le swap de taux d'intérêt remplace le taux Euribor par un taux d'intérêt fixe chaque année sur le montant restant dû.

Immobel a conclu les différents swaps de taux d'intérêt suivants :

swaps de taux d'intérêts - EUR (000) Société	ENCOURS	TAUX D'INTÉRÊT FIXE	DATE DE DEBUT	DATE DE FIN
Immobel	100 000	197,95bps	30-06-26	31-12-27
Immobel	100 000	201,05bps	31-12-26	31-12-27
Immobel	100 000	242,5 bps	28-06-24	31-12-26
Immobel	75 000	271,4 bps	31-12-25	31-12-26
Immobel	35 200	301,5 bps	29-12-23	31-12-25
Immobel	35 200	301,5 bps	28-03-24	31-12-25
Immobel	200 000	304 bps	01-07-24	30-06-26
Immobel	3 000	5 bps	29-01-21	31-01-25
Immobel	20 000	5 bps	11-03-21	31-01-25
Infinito	5 000	249 bps	11-12-23	31-10-26
Infinito	5 000	265 bps	30-04-24	31-07-26
Infinito Holding	19 550	249 bps	30-04-24	31-10-26
Infinito Holding	19 550	265 bps	30-04-24	31-07-26

Les plafonnements de taux d'intérêt et les swaps de taux d'intérêt sont officiellement désignés et qualifiés de couverture des flux de trésorerie et sont inscrits au bilan consolidé dans les autres actifs financiers courants et non courants pour un montant total de 1,47 millions d'euros et dans les instruments financiers dérivés pour un montant total de 6,60 millions d'euros.

Les différents swaps et caps de taux d'intérêts font que la position d'encours de la dette financière d'Immobel est couverte à hauteur de 100 %. Toutefois, une augmentation de 1 % du taux d'intérêt entraînerait une augmentation annuelle de 1,0 million d'euros des charges d'intérêt sur la dette, reflétant la marge entre le taux Euribor au 31 décembre 2024 et le pourcentage plafonné.

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 ventilés 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, la juste valeur est déterminée sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie qui sont 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 qui sont estimés sur la base des courbes des taux d'intérêt à terme. Cette valeur est mentionnée par l'établissement financier 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.

EUR ('000)	Niveau de la juste valeur	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9		
		Valeur comptable 31/12/2024	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats
ACTIFS				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		181 802	181 802	181 802
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	1 126		1 126
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	349		349
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	102 029	102 029	102 029
TOTAL		285 306	283 831	285 306
PASSIFS				
Dettes portant intérêts	Niveau 1	375 000	375 000	341 548
Dettes portant intérêts	Niveau 2	607 627	607 627	607 627
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	6 605		6 605
Avances des coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	20 669	20 669	20 669
TOTAL		1 009 901	1 003 296	976 449

EUR ('000)	Niveau de la juste valeur	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9		
		Valeur comptable 31/12/2023	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats
ACTIFS				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		132 080	132 080	132 080
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	2 696		2 696
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	1 422		1 422
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	119 760	119 760	119 760
TOTAL		255 958	251 840	255 958
PASSIFS				
Dettes portant intérêts	Niveau 1	375 000	375 000	366 265
Dettes portant intérêts	Niveau 2	589 128	589 128	589 128
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	4 943		4 943
Avances des coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	25 244	25 244	25 244
TOTAL		994 315	989 372	985 600

Le Groupe n'a apporté aucune modification à sa politique de gestion des risques financiers en 2024.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Immobel évalue sa planification des flux de trésorerie en utilisant une méthodologie ascendante sur un horizon de 24 mois. Ce processus de planification est revu toutes les deux semaines par le comité exécutif et intègre divers scénarios de flux de trésorerie, y compris des cas de probabilité moyenne, élevée et faible.

À l'aube de 2025, la société peut se targuer d'une solide position de trésorerie de 182 millions d'euros (ou 209 millions d'euros si l'on tient compte des liquidités détenues par les investissements dans la comptabilité en actions) et prévoit des rentrées de fonds substantielles provenant de ses projets résidentiels tout au long de l'année. En outre, Immobel dispose d'un important portefeuille d'actifs liquides qui pourrait servir de soutien fiable si ses activités commerciales régulières ne généreraient pas suffisamment de liquidités.

La société est confiante dans sa capacité à honorer tous ses engagements financiers en 2025. Les facilités d'entreprise de 135 millions d'euros, arrivant initialement à échéance en avril 2025, ont été récemment prolongées jusqu'en 2027, et l'obligation d'entreprise de 50 millions d'euros arrivant à échéance en octobre 2025 est sur le point d'être remboursée. La plupart des autres dettes financières à court terme sont principalement associées à des facilités de financement de projets et de landbanking qui doivent être renouvelées en 2025, ce qui reflète le cycle de développement typique des projets sous-jacents. Les niveaux actuels des dettes à court terme sont donc conformes à notre modèle d'entreprise. Avec un historique de 430 millions d'euros de refinancements de projets et de nouveaux financements de projets en 2024, la société est bien positionnée pour refinancer sa dette financière due en 2025 également.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Immobel est tenue de respecter les clauses et obligations spécifiées dans ses documents de prêt (y compris les obligations et les facilités d'entreprise), qui comprennent le maintien d'un niveau de fonds propres minimum, un ratio d'endettement maximum, un ratio stock/dette financière nette minimum et un seuil de liquidité minimum, des engagements concernant les distributions, etc. En 2024, la société a respecté avec succès toutes ces clauses financières, à l'exception d'une clause financière dans deux facilités de crédit, ce qui témoigne d'une gestion financière prudente et d'une atténuation efficace des risques. Notamment, l'exigence de fonds propres minimum de 450 millions d'euros n'a pas été respectée pour deux facilités d'entreprise s'élevant à 90 millions d'euros au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2024. Pour remédier à cette situation, Immobel a obtenu des dérogations de la part des banques concernées, ce qui lui a permis de conserver l'accès à ses facilités de financement. Comme le prêt était déjà classé comme un prêt à court terme, cela n'a pas d'impact sur sa classification.

Comme mentionné ci-dessus, la société a entre-temps étendu ces facilités (dans le cadre des facilités d'entreprise de 135 millions d'euros) et négocié une réduction de l'exigence de fonds propres minimum, ce qui correspond mieux à sa situation financière actuelle. À l'horizon 2025, Immobel est confiante dans sa capacité à respecter les engagements ajustés, conformément aux exigences pertinentes.

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

	2024	2023
Nombre d'actions au 31 DÉCEMBRE	10 252 163	9 997 356
Nombre d'actions libérées	10 252 163	9 997 356
Actions propres au 31 DÉCEMBRE	25 434	25 434
Valeur nominale par action	9,740	9,740
Nombre d'actions ordinaires au 1er janvier	9 997 356	9 997 356
Émission de capital social	254 807	
Nombre d'actions propres au 1er janvier	- 25 434	- 25 434
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		
Actions propres vendues		
Nombre d'actions (hors actions propres) au 31 DÉCEMBRE	10 226 729	9 971 922

Les actionnaires ont choisi d'apporter un total de 76,46% des droits au dividende au capital en échange de nouvelles actions. Cela se traduira, après la réalisation de l'augmentation de capital, par une augmentation des fonds propres (capital et prime d'émission) d'Immobel de 6.421.136,40 EUR par l'émission de 254.807 Nouvelles Actions.

Tel qu'approuvé par l'Assemblée générale du 18 avril 2024, le capital de la Société consolidée est porté de 97 256 533,86 EUR à 99 838 354,04 EUR et le capital social d'Immobel SA est désormais représenté par 10 252 163 actions ordinaires au lieu de 9 997 356 actions ordinaires précédemment, y compris 25 434 actions propres.

L'affectation du résultat n'a pas été comptabilisée dans les états financiers au 31 décembre 2024.

Le Conseil d'administration propose de ne pas distribuer de dividendes.

Les participations ne donnant pas le contrôle dans la section « autres changements » sont principalement dues à l'augmentation de capital qui a eu lieu en 2024 par tous les actionnaires d'Infinito Holding de €8.5m dont le pourcentage des intérêts minoritaires s'élève à 23,95%.

Aucune action propre n'a été cédée pendant l'exercice en cours.

Le 31 décembre 2024, les actions propres résultant de la fusion avec ALLFIN restent évaluées au cours de l'action du 29 juin 2016, date de la fusion. Ces actions propres n'octroient aucun droit de vote ni de dividende.

La réserve d'acquisition a été générée par la fusion entre ALLFIN et IMMOBEL le 29 juin 2016 et reste inchangée depuis.

Les ajustements de conversion des devises sont liés aux entités polonaises dont la monnaie fonctionnelle est le PLN et aux entités britanniques dont la monnaie fonctionnelle est le GBP.

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) Provisions

Les provisions se composent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Provisions attachées aux ventes		1 267	1 489
Autres provisions		1 097	2 313
TOTAL PROVISIONS	2 364	3 802	

	EUR ('000)	Attachées aux ventes	Autres	Total
PROVISIONS AU 1ER JANVIER		1 489	2 313	3 802
Variations de périmètre				
Dotations	260			260
Utilisations/Reprises	- 482	-1 216	-1 698	
VARIATIONS DE LA PÉRIODE	- 222	-1 216	-1 438	
PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE	1 267	1 097	2 364	

La répartition par secteur opérationnel est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Belgique		105	105
France		2 259	3 697
TOTAL PROVISIONS	2 364	3 802	

Les provisions sont constituées en fonction des risques liés aux litiges, notamment lorsque les conditions de comptabilisation de ces passifs sont remplies.

Ces provisions 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.

25) Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur opérationnel :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Belgique		26 002	27 971
Luxembourg		4 069	7 407
France		17 302	24 833
Allemagne		2 093	16 164
Pologne		1 846	255
Espagne		4 075	4 088
Royaume-Uni		11	
TOTAL DETTES COMMERCIALES		55 398	80 718

Les dettes commerciales sont principalement liées aux projets O'sea et St-Roch en Belgique, Saint-Antoine, Bussy et Savigny en France.

26) Passifs de contrats

Les passifs de contrats, provenant de l'application de la norme IFRS 15, se rapportent au secteur opérationnel suivant :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Belgique		15 461	12 130
Luxembourg		6 027	8 607
France		1 657	2 670
Allemagne		8 222	
Pologne		13 522	58 142
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS		44 889	81 549

La diminution des passifs de contrats est principalement due aux projets Liewen au Luxembourg et Granaria en Pologne.

Les dettes contractuelles pour l'Allemagne ont augmenté car les paiements des clients pour le projet Eden ont été reçus à l'avance, alors que les coûts de construction et de finition doivent encore être encourus avant l'achèvement.

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 aux activités résidentielles pour lesquelles des revenus sont comptabilisés au fil du temps, à l'exception du projet Granaria en Pologne où les recettes seront comptabilisées à la remise des clés, ce qui crée des écarts entre les paiements et la réalisation des avantages.

27) Dettes sociales, TVA, charges à payer et autres montants à payer

Les composantes de ce compte sont les suivantes :

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes sociales		1 276	1 167
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer		14 621	11 319
Charges à imputer		5 874	14 467
Autres passifs courants		2 071	4 115
Autres passifs avec partenaires commerciaux		4 830	10 189
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	28 672	41 257	

Les autres dettes à court terme se composent principalement d'impôts (autres que l'impôt sur le revenu) ainsi que de charges à payer et de revenus différés en Belgique, en France et en Pologne.

28) Principaux actifs et passifs éventuels

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives:			
- à des stocks	487 520	487 512	
- à d'autres actifs			
TOTAL GARANTIES CONSTITUÉES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE	487 520	487 512	
Ces garanties consistent en:			
- garanties « Marchand de biens » (acquisitions avec droits d'enregistrement à taux réduit)	98 699	86 898	
- garanties « Loi Breyne » (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction) et			
garanties « Bonne fin d'exécution » (données dans le cadre de la réalisation de travaux) et « Autres » (bonne fin de paiement, locatives, ...)	388 821	400 614	
TOTAL	487 520	487 512	
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription	238 331	147 887	
MANDAT HYPOTHÉCAIRE - MONTANT DE L'INSCRIPTION	238 331	147 887	
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks	916 540	1 041 645	
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE	916 540	1 041 645	
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-dessus:			
- dettes non courantes	98 829	260 991	
- dettes courantes	288 834	160 665	
MONTANT TOTAL DES DETTES GARANTIES	387 663	4216	

29) Variation du fonds de roulement

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

	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
Stocks		97 242	-135 727
Créances à moins d'un an		1 210	13 077
Frais reportés et produits à recevoir		16 325	7 276
Dettes commerciales		-61 879	12 429
Dettes à payer au titre des impôts et de la sécurité sociale		3 429	-7 534
Charges à payer et produits constatés d'avance		-16 121	-4 846
Autres dettes avec partenaires commerciaux		922	-4 329
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	41 128	-119 654	

Les changements dans les contributeurs au fonds de roulement sont abordés dans les notes respectives plus haut dans ce rapport.

30) Nos engagements

Au 31 décembre 2024, Immobel reconnaît un engagement de capitaux pour un montant de 6 million d'euros pour un projet en Belgique.

31) Informations sur les parties liées

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES – PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2024	31/12/2023
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	59,41%	58,99%
IMMOBEL (actions propres)	0,25%	0,25%
Nombre d'actions représentatives du capital	10 252 163	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.

Au 31 DÉCEMBRE 2024	EUR ('000)	Président	Comité	Comité
		Exécutif/ CEO	Exécutif	Non-Exécutif
Rémunération de base		1 000	1 750	241
Rémunération variable STI		216	647	Néant
Rémunération variable LTI		Néant	1 237	Néant
Engagement individuel de pension		Néant	Néant	Néant
Autres		Néant	Néant	Néant

Au 31 DÉCEMBRE 2023	EUR ('000)	Président	Comité	Comité
		Exécutif/ CEO	Exécutif	Non-Exécutif
Rémunération de base		1 000	2 753	235
Rémunération variable STI		102	473	Néant
Rémunération variable LTI		Néant	1 203	Néant
Engagement individuel de pension		Néant	Néant	Néant
Autres		Néant	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)	31/12/2024	31/12/2023
Investissements dans les coentreprises et entreprises associées		92 327	115 528
Avances aux coentreprises et entreprises associées		9 703	10 551
Avances des coentreprises et entreprises associées		-20 669	-25 244
Revenus opérationnels		5 953	4 766
Charges opérationnelles		-758	-173
Produits d'intérêts		5 508	5 177
Charges d'intérêts		-1 105	-1 602

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.

32) Événements postérieurs à la clôture

En mars 2025, des facilités de prêt pour les sociétés de 135 millions d'euros, arrivant initialement à échéance en avril 2025, ont été prolongées jusqu'en 2027.

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

33) Sociétés détenues par le Groupe Immobel

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2024 :

FILIALES – ENTIEREMENT CONSOLIDEES

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
AIC IMMO OSNY	915079438	Paris	60
ARQUEBUSIERS DEVELOPPEMENT S.À R.L.	B 138090	Luxembourg	100
BEYAERT NV	837 807 014	Bruxelles	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837 797 314	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
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
GREEN OFFICES JUSTICE BV	BE1016366790	Bruxelles	100
GREEN OFFICES PAILLE BV	BE1016371047	Bruxelles	100
GREEN OFFICES SABLON BV	BE1016368572	Bruxelles	100
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
IMMOBEL BIDCO LTD	140 582	Jersey	100
IMMOBEL CAPITAL PARTNERS LTD	13 833 428	Londres	100
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Paris	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Paris	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Paris	100
IMMOBEL GERMANY 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 SARL	B 247 503	Luxembourg	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 1 GMBH	HRB 106676	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 2 GMBH	HRB 106697	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 3 GMBH	HRB 106882	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 4 GMBH	HRB 106679	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 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
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
ISALA LIVING S.A.	1009 564 122	Bruxelles	76,05
LAKE FRONT SA	562 818 447	Bruxelles	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Bruxelles	100
LEBEAU RESIDENTIAL NV	837 807 509	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
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
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxembourg	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 MONTEVRAIN 1	884552308	Paris	100
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Paris	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Paris	100
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Paris	100
SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Paris	100
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Paris	100
SCCV NP ISSY LES MOUILLEAUX 1	820 102 770	Paris	85
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Paris	100
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Paris	100
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Paris	51
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Paris	100
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Paris	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Paris	60
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 – COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE LA MISE EN EQUIVALENCE

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
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
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
KIEM 2050 S.À.R.L.	B277786	Luxembourg	70
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
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
RAC 6 SA	738 392 110	Bruxelles	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Paris	40
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Paris	50,1
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Paris	50,98
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Paris	51
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 ASSOCIEES – COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE LA MISE EN EQUIVALENCE

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
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
SCCV 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 2024 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 2024 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 Galle⁵⁵
Président du Conseil d'administration

⁵⁵ Représentant permanent de la société A³ Management bvba

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immobel SA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 et 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 18 avril 2024, 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 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe durant quatre 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 2024, établis conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2024, 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 des méthodes comptables matérielles et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 1.569.661 KEUR et l'état consolidé du résultat net se solde par une perte de l'exercice de 93.589 KEUR.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

Points clés de l'audit

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

Revenu provenant des ventes de projets de développement (en ce compris le revenu réalisé par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence)

Nous renvoyons aux principes et méthodes comptables E.5.11) 'Résultat d'exploitation' et E.5.13) '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 415.773 KEUR en 2024 dont 45.234 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 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.5.8) 'Stocks' et E.5.13) '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 1.386.769 KEUR au 31 décembre 2024 dont 434.100 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 un indicateur d'une perte de valeur 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, 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 permis, 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 comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, 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 sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2025) 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 sur les comptes consolidés 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 sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir:

- Message du président exécutif

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)

Nous avons également procédé, conformément au projet de la norme relative au contrôle de la conformité du rapport annuel avec le format électronique unique européen (ci-après «ESEF»), au contrôle du 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») et de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après «l'AR du 14 novembre 2007»).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, d'un rapport annuel, reprenant des comptes consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après «comptes consolidés numériques»).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format du rapport annuel et le balisage XBRL des comptes consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué et de l'AR du 14 novembre 2007.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format du rapport annuel et le balisage d'informations dans la version officielle française des comptes consolidés numériques repris dans le rapport annuel de Immobel SA au 31 décembre 2024 et qui seront disponibles au mécanisme officiel belge pour le stockage des informations réglementées (STORI) de la FSMA sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué et de l'AR du 14 novembre 2007.

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 2025

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.
Boulevard Anspach 1
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)

	31-12-24	31-12-23
ACTIFS	877 181	913 461
ACTIFS IMMOBILISÉS		
Frais d'établissement	85	110
Immobilisations incorporelles	1 810	1 656
Immobilisations corporelles	2 473	3 019
Immobilisations financières	872 813	908 676
ACTIFS CIRCULANTS	156.211	120 274
Stocks	32 323	38 878
Créances à un an au plus	19 815	19 178
Actions propres	1 137	1 137
Valuers disponibles et autres placements	102 134	58 780
Comptes de régularisation	803	2 302
TOTAL DE L'ACTIF	1 033.392	1 033 736
PASSIFS	31-12-24	31-12-23
CAPITAUX PROPRES	319 981	419 995
Capital	103 778	97 357
Réserves	107 076	107 076
Bénéfice reporté	109 127	215 562
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	599	262
Provisions pour risques et charges	599	262
DETTES	712 812	613 503
Dettes à plus d'un an	432 205	560 572
Dettes à un an au plus	271 610	43 372
Comptes de régularisation	8 996	9 534
TOTAL DU PASSIF	1 033.392	1 033 736

B. État du résultat global (en milliers d'euros)

	31-12-24	31-12-23
Ventes et prestations	24 031	25 157
Cout des ventes et des prestations	-23 562	-77 147
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	468	-51 990
Produits financiers	54 638	167 747
Charges financières	-148 986	-26 921
RÉSULTAT FINANCIER	-94 348	140 826
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	-93 880	88 836
Impôts	- 589	- 781
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	-94 469	88 055
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER	-94 469	88 055

C. Compte d'affectation (en milliers d'euros)

	31-12-24	31-12-23
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER	109 127	215 562
Bénéfice de l'exercice à affecter	-94 469	88 055
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	203 596	127 507
AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES		
Aux autres réserves		
RESULTAT A REPORTER	109 127	203 596
Parts ne donnant pas le contrôle	109 127	203 596
BÉNÉFICE A DISTRIBUER		11 966
Rémunération du capital		11 966
Autres allocataires		

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.

INFORMATIONS NON-FINANCIERES

Mesures de performance alternatives

EBITDA sous-jacent vue interne

L'EBITDA sous-jacent (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat d'exploitation (y compris la part du résultat des sociétés liées et des joint ventures) avant amortissement, dépréciation d'actifs et provisions (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration), à l'exclusion des coûts exceptionnels non récurrents.

en KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Reference rapport annuel
Résultat opérationnel et part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	-71.547	-81.110	-11.840	4.488	Informations sectorielles
Amortissements et provisions	5.921	1.797	6.733	4.048	N/A (inclus dans les frais d'administrations informations sectorielles)
Réductions de valeur sur stocks	93.615	93.443	10.413	0	Informations sectorielles
Dépréciation sur immeubles de placement	5.807		20.000		Informations sectorielles
EBITDA internal view	33.796	14.130	25.305	8.536	
Mesures stratégiques de réduction des coûts	0	0	10.200	9.300	N/A (inclus dans les frais d'administrations informations sectorielles)
Underlying EBITDA internal view	33.796	14.130	35.505	17.836	

Chaque fois que l'EBITDA est mentionné, il fait référence à l'EBITDA selon la vue interne.

EBITDA sous-jacent vue externe

L'EBITDA sous-jacent (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat d'exploitation (y compris la part du résultat des entreprises associées et des joint ventures) avant amortissement, dépréciation d'actifs et provisions (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration), à l'exclusion des coûts exceptionnels non recurrent.

en KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Reference rapport annuel
Résultat opérationnel et part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	-83.185	-87.984	-23.374	-461	État consolidé des pertes et profits Annexe réduction de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de 0 placement (2024)/ Annexe frais d'administration (2023)
Dépréciation sur immeubles de placement	5.807	6.229	20.000	0	Annexe réduction de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de 0 placement (2024)/ Annexe frais d'administration (2023)
Réductions de valeur sur stocks et autres actifs	86.143	79.741	10.413	2.297	Annexe frais d'administration
Amortissement d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'immeubles de placement	3.416	1.719	4.890	437	Annexe frais d'administration
Provisions	-1.438	-1.272	-278		
EBITDA vue externe	10.743	-1.567	11.651	2.273	
Mesures stratégiques de réduction des coûts	0	0	10.200	9.300	N/A (inclus dans les frais d'administration)
Réductions de valeur sur stocks et autres actifs et dépréciation sur immeubles de placement repris dans la part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	7.472	7.473	0	N/A (inclus dans la part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt)	0 associées, net d'impôt)
EBITDA sous-jacent vue externe	18.215	5.906	21.851	11.573	

Résultat net sous-jacent

Résultat net (part du groupe) hors pertes de valeur et coûts exceptionnels non récurrents.

en KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Reference rapport annuel
Résultat de la période	-93.704	-89.138	-38.423	-2.791	État consolidé des pertes et profits
Réductions de valeur sur stocks et autres actifs	93.615	93.443	10.413	0	Informations sectorielles
Dépréciation sur immeubles de placement	5.807		20.000		Informations sectorielles
Mesures stratégiques de réduction des coûts			10.200	9.300	N/A (inclus dans les frais d'administration)
Impôt différé actif décomptabilisé			9.950		Annexe impôts sur le revenu
Résultat net sous-jacent	5.719	4.305	12.140	6.509	

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est calculé en divisant la dette financière nette par la somme de la dette financière nette et des capitaux propres.

en KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Reference rapport annuel
Trésorerie et équivalents de trésorerie	181.802	100.034	132.080	168.360	État consolidé de la situation financière
Dettes financières non-courantes	-430.580	-647.943	-787.946	-656.166	État consolidé de la situation financière
Dettes financières courantes	-552.047	-322.702	-176.182	-258.752	État consolidé de la situation financière
Endettement financier net	-800.825	-870.611	-832.048	-746.558	
Capitaux propres totaux	-400.167	-411.131	-501.675	-544.941	État consolidé de la situation financière
Somme de l'endettement financier net et les capitaux propres	-1.200.992	-1.281.742	-1.333.723	-1.291.499	
Ratio d'endettement	66,7%	67,9%	62,4%	57,8% (*)	

(*) Le ratio d'endettement dans le communiqué de presse du S1 2023 a été calculé sur la base des capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société (hors intérêts minoritaires)

Trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités et les lignes de crédit d'entreprise non utilisées.

en KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Reference rapport annuel
Trésorerie et équivalents de trésorerie	181.802	100.034	132.080	168.360	État consolidé de la situation financière
Lignes de crédit non utilisées	65.400	80.400	80.400	135.000	N/A
Trésorerie	181.802	165.434	212.480	303.360	

Revenu locatif annualisé

Le revenu locatif annualisé fait référence aux revenus, calculés sur une base de 12 mois, provenant de baux à long terme de bureaux loués, classés comme immeubles de placement et stocks, ainsi qu'aux immeubles de placement et stocks dans des entités consolidées par mise en équivalence. Il est inclus dans les revenus locatifs dans les informations sectorielles.

Valeur brute de développement

Valeur brute de développement est le chiffre d'affaires futur total attendu (part du groupe) d'un projet ou de tous les projets du portefeuille actuel (y compris les projets soumis à des conditions suspensives pour lesquels la direction estime qu'il existe une forte probabilité de clôture).

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette est défini comme les charges d'intérêts totales encourues, nettes de tout produit provenant d'instruments de couverture financière, divisées par la position de dette en cours à la fin de la période de reporting.

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 détenues par une personne agissant seule ou par des personnes agissant de concert, atteint, dépasse ou tombe en-dessous d'un

seuil de 3 % du total des droits de vote existants.

Toute obligation imposée par la législation applicable aux titulaires de 5 % (ou de tout multiple de 5 %) du total des titres avec droit de vote existant est également applicable aux seuils complémentaires de 3 %.

SITE INTERNET

www.immobelgroup.com

SERVICES FINANCIERS

BNP Paribas Fortis

KBC Bank

ING Belgique

Banque Degroof Petercam

RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

Karel Breda +32 (0)470 77 50 59

ÉDITEUR RESPONSABLE

Stephanie De Wilde +32 (0)470 69 44 87

Karel Breda +32 (0)470 77 50 59

CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels 2024: 6 mars 2025

Assemblée Générale 2025: 17 Avril 2025

This report is available in English, Dutch and French.