



IMMOBEL GROUP

Comptes annuels
2022



IMMOBEL

SINCE 1863

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

I. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	3
A. ÉTAT CONSOLIDÉ DES PERTES ET PROFITS, ET AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	3
B. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS).....	4
C. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	5
D. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	6
E. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	7
1) Renseignements généraux	7
2) Déclaration de conformité aux normes IFRS	7
3) Normes ou interprétations nouvelles ou révisées.....	7
4) Règles de consolidation	8
5) Préparation et présentation des états financiers	9
5.1. Monnaies étrangères	9
5.2. Frais d'emprunt	10
5.3. Immobilisations incorporelles	10
5.4. Goodwill	10
5.5. Immobilisations corporelles	10
5.6. Immeubles de placement.....	10
5.7. Contrats de location	11
5.8. Instruments financiers.....	12
5.9. Stocks	14
5.10. Provisions.....	14
5.11. Avantages du personnel.....	15
5.12. Subventions liées aux actifs ou subventions à l'investissement	15
5.13. Résultat d'exploitation	15
5.14. Dépréciation d'actifs non financiers	16
5.15. Impôts	17
5.16. Activités abandonnées et actifs non courants détenus en vue de la vente	17
5.17. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations	17
5.18. Rapports par segment.....	18
F. ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS D'EUROS).....	18
1) Secteur opérationnel – Informations financières par zone géographique	18
2) Chiffre d'affaires	23

3)	Revenus locatifs	24
4)	Autres produits d'exploitation	24
5)	Coûts des ventes	25
6)	Frais d'administration	25
7)	Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt	26
8)	Coûts financiers nets	27
9)	Impôts sur le revenu	27
10)	Résultat par action	28
11)	Immobilisations incorporelles	28
12)	Goodwill	28
13)	Immobilisations corporelles	29
14)	Actifs au titre de droits d'utilisation	29
15)	Immeubles de placement	29
16)	Participation dans des coentreprises et entreprises associées	31
17)	Impôt différé	36
18)	Stocks	37
19)	Créances commerciales	38
20)	Actifs de contrats	38
21)	Paiements anticipés et autres créances	39
22)	Informations relatives à l'endettement financier net	39
23)	Capitaux propres	43
24)	Pensions et obligations assimilées	44
25)	Provisions	45
26)	Dettes commerciales	45
27)	Passifs de contrats	45
28)	Dettes sociales, TVA, charges à payer et autres montants à payer	46
29)	Principaux actifs et passifs éventuels	46
30)	Variation du fonds de roulement	47
31)	Nos engagements	47
32)	Informations sur les parties liées	47
33)	Événements postérieurs à la clôture	48
34)	Sociétés détenues par le Groupe Immobil	49
G.	DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	55
H.	RAPPORT DE L'AUDITEUR	56
II.	ÉTATS FINANCIERS CONDENSÉS STATUTAIRES	62
A.	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)	62
B.	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS)	63
C.	COMPTE D'AFFECTATION (EN MILLIERS D'EUROS)	63
D.	RÉSUMÉ DES MÉTHODES COMPTABLES	64

I. États financiers consolidés

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

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
REVENUS OPÉRATIONNELS		243 875	392 815
Chiffre d'affaires	2	227 228	379 509
Revenus locatifs	3	9 078	9 368
Autres revenus opérationnels	4	7 569	3 938
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-293 573	-338 312
Coût des ventes	5	-208 866	-311 066
Frais de commercialisation		- 204	- 439
Frais d'administration	6	-84 503	-26 807
Frais d'administration - Autres	6	-40 714	-26 807
Frais d'administration - Dépréciation du Goodwill	6	-43 789	
PROFIT OPÉRATIONNEL		-49 698	54 502
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES			25
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées			25
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		67 181	44 531
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	7	67 181	44 531
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT		17 483	99 058
Produits d'intérêt		4 398	4 983
Charges d'intérêt		-4 272	-6 605
Autres produits financiers		103	81
Autres charges financières		-4 584	-3 552
COUTS FINANCIERS NET	8	-4 355	-5 094
PROFIT AVANT IMPÔTS		13 128	93 964
Impôts	9	-2 755	-1 619
PROFIT DE LA PERIODE		10 373	92 345
Parts ne donnant pas le contrôle		- 350	195
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		10 723	92 150
PROFIT DE LA PERIODE		10 373	92 345
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		5 524	- 820
Ecart de conversion		1 779	- 904
Cash flow hedging		3 745	84
Autres éléments du résultat global - éléments qui ne feront pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		111	57
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	24	111	57
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		5 635	- 763
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		16 008	91 582
Parts ne donnant pas le contrôle		544	112
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		15 464	91 470
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	10	1,08	9,25

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

ACTIFS	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS		362 294	506 259
Immobilisations incorporelles	11	1 357	246
Goodwill	12		43 789
Immobilisations corporelles	13	4 122	2 793
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	14	9 937	3 772
Immeubles de placement	15	67 686	173 999
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	16	144 891	156 532
Autres investissements			1 015
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	111 527	101 670
Actifs d'impôts différés	17	21 733	21 292
Garanties et cautions en espèces		1 041	1 151
ACTIFS COURANTS		1 385 733	1 178 890
Stocks	18	985 726	698 623
Créances commerciales	19	17 591	38 116
Actifs de contrats	20	42 148	117 953
Créances fiscales		988	1 369
Acomptes et autres créances	21	56 217	36 240
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	3 450	13 163
Autres actifs financiers courants		3 687	49
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	275 926	273 377
TOTAL DES ACTIFS		1 748 027	1 685 149

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	23	573 140	582 919
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		556 552	571 567
Capital		97 257	97 257
Résultats non distribués		456 249	472 629
Réserves		3 046	1 681
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		16 588	11 352
PASSIFS NON COURANTS		744 480	535 104
Pensions et obligations similaires	24	567	996
Impôts différés	17	21 136	26 352
Dettes financières	22	722 777	507 596
Instruments financiers dérivés	22		160
PASSIFS COURANTS		430 408	567 126
Provisions	25	3 829	2 328
Dettes financières	22	179 723	359 094
Dettes commerciales	26	98 384	83 546
Passifs de contrats	27	51 485	21 969
Dettes fiscales		13 057	13 770
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	28	20 021	16 430
Charges à payer et autres montants à payer	28	34 339	31 165
Avances des entreprises et entreprises associées	16	29 570	38 824
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 748 027	1 685 149

C. État consolidé des flux de trésorerie (en milliers d'euros) pour les exercices se terminant

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021 (représenté *)
Revenus opérationnels		243 875	392 815
Charges opérationnelles		-293 573	-338 312
Amortissements et dépréciations d'actifs	6	50 078	4 584
Variation des provisions & autres éléments		1 082	214
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		1 462	59 301
Variation du fonds de roulement	30	-73 183	-60 379
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT IMPÔTS PAYÉS		-71 721	-1 078
Impôts payés	9	-8 327	-6 251
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-80 048	-7 329
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		-4 762	-8 845
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		54	4 207
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	16	83 680	86 557
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	16	-40 233	-45 612
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	16	43 587	8 034
Intérêts reçus	8	4 398	4 983
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		86 724	49 324
Produits d'emprunts	22	405 473	258 113
Remboursements d'emprunts	22	-369 663	-143 372
Changement de participation sans changement de contrôle		4 365	
Intérêts payés	8	-19 728	-15 456
Autres flux de trésorerie		1 513	-3 471
Produit de la vente d'actions propres		117	16 417
Dividendes payés		-30 409	-28 907
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-8 332	83 324
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-1 656	125 319
CHANGEMENT DE PÉRIMÈTRE OU DE MÉTHODE DE CONSOLIDATION		4 205	
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PÉRIODE		273 377	148 059
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE		275 926	273 377

(*) Les intérêts reçus ont été transférés de la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles » à la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement ». Les intérêts payés et autres flux de financement ont été transférés de la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles » à la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités de financement ».

D. État consolidé des variations des fonds propres (en milliers d'euros) pour les exercices se terminant

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	RÉSERVES D'ACQUISITION	RÉSERVES POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVES POUR ECARTS DE CONVERSION	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES ASSOCIÉES AU HEDGING FINANCIER	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2022										
Situation au 01-01-2022	97 256	349 109	124 869	-1 204	1 326	434	- 223	571 567	11 352	582 919
Résultat de la période		10 723						10 723	- 350	10 373
Autres éléments du résultat global		- 123			1 378	111	3 375	4 741	894	5 635
Résultat global de la période		10 600			1 378	111	3 375	15 464	544	16 008
Transactions sur actions propres		- 73		68				- 5		- 5
Dividendes et autres allocataires payés		-30 409						-30 409		-30 409
Acquisition / cession de parts ne donnant pas le contrôle, sans changement de contrôle		- 307						- 307	310	3
Changement de participation sans changement de contrôle									4365	4 365
Autres mouvements		243		- 1				242	17	259
Transactions avec actionnaires de la société		-30 546		67				-30 479	4 692	-25 787
Mouvements de l'exercice		-19 946		67	1 378	111	3 375	-15 015	5 236	-9 779
Situation au 31-12-2022	97 256	329 163	124 869	-1 137	2 704	545	3 152	556 552	16 588	573 140
2021										
Situation au 01-01-2021	97 256	280 997	124 869	-13 164	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Résultat de la période		92 150						92 150	195	92 345
Autres éléments du résultat global					- 821	57	84	- 680	- 83	- 763
Résultat global de la période		92 150			- 821	57	84	91 470	112	91 582
Transactions sur actions propres		4 545		11 871				16 416		16 416
Dividendes et autres allocataires payés		-27 942						-27 942	-2 156	-30 098
Cash flow hedging							253	253		253
Variations de périmètre		- 167						- 167	10 828	10 661
Autres mouvements		- 474		89				- 385		- 385
Transactions avec actionnaires de la société		-24 038		11 960			253	-11 825	8 672	-3 153
Mouvements de l'exercice		68 112		11 960	- 821	57	337	79 645	8 784	88 429
Situation au 31-12-2021	97 256	349 109	124 869	-1 204	1 326	434	- 223	571 567	11 352	582 919

Le conseil d'administration a proposé un dividende brut de 3,05 euros par action (hors actions propres) le 9 mars 2023. Cette proposition sera soumise aux actionnaires pour approbation lors de l'assemblée générale. L'affectation des résultats n'a pas été comptabilisée dans les états financiers au 31 décembre 2022.

Le capital social d'Immobel S.A. est représenté par 9 997 356 actions ordinaires, dont 25 434 actions propres.

Au 31 décembre 2022, 1 531 actions propres ont été cédées pendant l'exercice en cours, ce qui conduit à une diminution de 68 milliers d'euros de la réserve pour actions propres.

Conformément à l'IAS 32, ces actions propres sont déduites des fonds propres. Ces actions propres n'octroient aucun droit de vote ni de dividende.

Le 31 décembre 2022, les actions propres résultant de la fusion avec ALLFIN restent évaluées au cours de l'action du 29 juin 2016, date de la fusion.

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

Selon l'affectation des résultats de 2021 d'Immobel, 30 409 milliers d'euros ont été versés sous forme de dividendes.

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

E. Principes et méthodes comptables

1) Renseignements généraux

Immobel (« la Société ») est une société de droit belge dont les actions sont cotées en bourse (Euronext – IMMO). Les états financiers du Groupe comprennent la Société, ses filiales et la participation du Groupe dans les entreprises associées et les partenariats (ci-après dénommées « le Groupe »). Le Groupe est actif dans le domaine de la promotion immobilière, avec des activités en Belgique, en France, au Luxembourg, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

2) Déclaration de conformité aux normes IFRS

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) adoptées dans l'Union européenne. Le conseil d'administration de la Société a autorisé la publication des états financiers consolidés en date du 9 mars 2023.

3) Normes ou interprétations nouvelles ou révisées

Les états consolidés du Groupe publiés dans le présent rapport annuel tiennent compte des nouvelles normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2022. Les normes et modifications suivantes ont été appliquées aux états financiers du Groupe pour la première fois en 2022. Ces normes n'étaient pas applicables ou n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2022

Les nouvelles normes ou modifications des normes IFRS suivantes sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2022, mais ne sont pas significatives ou n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe pour 2022.

- Améliorations annuelles 2018-2020 des normes IFRS – Modification de la norme IFRS 1 Première adoption des IFRS, IFRS 9 Instruments financiers, IAS 41 Agriculture
- Référence au cadre conceptuel – Modifications de la norme IFRS 3 Regroupements d'entreprises
- Immobilisations corporelles – Produits antérieurs à l'utilisation prévue : Modifications de l'IAS 16 Immobilisations corporelles
- Contrats déficitaires – Coût d'exécution d'un contrat : Modifications de l'IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels

NORMES ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉES, MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2022

Le Groupe n'a pas anticipé et ne prévoit pas d'adopter de manière précoce les normes et interprétations suivantes, qui ne sont pas encore applicables au 31 décembre 2022 :

- Modifications de l'IAS 8 Définition des estimations comptables (applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptée au sein de l'UE)
- Modifications de l'IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail (applicable rétrospectivement pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, une application anticipée étant autorisée. Ces amendements n'ont pas encore été approuvés au sein de l'UE)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptée au sein de l'UE)
- Modifications de l'IAS 1 Présentation des états financiers : Classification des passifs comme courants ou non courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, mais pas encore approuvées au sein de l'UE)
- Initiative d'information : Méthodes comptables – Modifications de l'IAS 1 Présentation des états financiers et Énoncé de pratique IFRS 2 Jugements sur l'importance relative (applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptées au sein de l'UE)
- Impôt différé lié aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique – Modifications de l'IAS 12 Impôts sur le revenu (applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, adoptées au sein de l'UE)

Le processus de détermination de l'impact potentiel de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du Groupe est en cours. Le groupe ne s'attend pas à des changements significatifs résultant de l'application de ces normes.

4) Règles de consolidation

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

Tous les soldes, transactions, produits et charges intragroupe sont éliminés, à l'exception des sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, pour lesquelles les bénéfiques 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 influencer sur ses rendements.

Le Groupe réévalue s'il contrôle ou non une entité détenue, si les faits et les circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments de contrôle énumérés ci-dessus ont été modifiés.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date de début du contrôle jusqu'à la date de fin du contrôle.

PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Les participations ne donnant pas le contrôle sont évaluées initialement à leur quote-part de l'actif net identifiable de l'entreprise acquise à la date d'acquisition.

Les changements dans la participation du Groupe dans une filiale qui n'entraînent pas de perte de contrôle sont comptabilisés comme des transactions de capitaux propres.

PARTICIPATIONS DANS DES ENTITÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les participations du Groupe dans les entités mises en équivalence comprennent des participations dans des coentreprises et dans des entreprises associées.

Une coentreprise est un accord contractuel par lequel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'entreprendre une activité économique sous contrôle conjoint et par lequel le Groupe a des droits sur l'actif net de l'entité, plutôt que des droits sur ses actifs et des obligations pour ses passifs.

Les entreprises associées sont des entités sur lesquelles le Groupe exerce une influence significative du fait de sa participation à leurs décisions de politique financière et opérationnelle. Ce ne sont ni des filiales ni des coentreprises du Groupe.

Une influence significative est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote, mais moins de 50 %.

La participation du Groupe dans une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date de début du contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Selon la méthode de la mise en équivalence, l'investissement dans une coentreprise est initialement comptabilisé au coût. La valeur comptable de l'investissement est ajustée pour tenir compte des changements dans la quote-part du Groupe dans l'actif net de la coentreprise depuis la date d'acquisition. Le goodwill relatif à la coentreprise est inclus dans la valeur comptable de l'investissement et n'est pas testé séparément pour la dépréciation.

Lorsque la part du Groupe dans les pertes dépasse sa participation dans une entité mise en équivalence, la valeur comptable de cette participation est réduite à zéro et la comptabilisation des pertes futures est interrompue, sauf dans la mesure où le Groupe a une obligation ou a effectué des paiements pour le compte de l'entité détenue. Dans ce cas, l'investissement négatif dans les entités mises en équivalence est déduit des autres composantes de la participation de l'investisseur dans l'entité mise en équivalence (emprunts aux entités mises en équivalence). La participation dans une entité mise en équivalence comprend, à cette fin, la valeur comptable de l'investissement selon la méthode de la mise en

équivalence et d'autres participations à long terme qui, en substance, font partie de l'investissement net de l'entité dans la coentreprise. Si l'investissement négatif dans des entités mises en équivalence dépasse la participation de l'investisseur, un passif est comptabilisé pour le montant net. Le Groupe effectue cette évaluation pour chaque projet.

DIFFÉRENTES DATES DE CLÔTURE

Les états financiers des filiales, coentreprises et entreprises associées dont les dates de clôture sont différentes du 31 décembre (date de clôture de la Société) sont ajustés de manière à tenir compte de l'effet des transactions et événements importants survenus entre la date de clôture de la filiale, de la coentreprise ou de l'entreprise associée et le 31 décembre. La différence entre le 31 décembre et la date de clôture de la filiale, de la coentreprise ou de l'entreprise associée n'excède jamais 3 mois.

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

Immobel comptabilise les regroupements d'entreprises selon la méthode de l'acquisition lorsque l'ensemble des activités et des actifs acquis répond à la définition d'une entreprise et que le contrôle est transféré au Groupe. Pour déterminer si un ensemble particulier d'activités et d'actifs représente une entreprise, le Groupe évalue si l'ensemble des actifs et des activités acquis comprend, au minimum, un intrant et un processus essentiel, et si l'ensemble acquis a la capacité de créer des extrants.

Immobel a la possibilité d'effectuer un « test de concentration » qui permet d'évaluer de manière simplifiée si un ensemble d'activités et d'actifs acquis n'est pas une entreprise. Le test de concentration facultatif est positif, si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts acquis est concentrée dans un seul actif identifiable ou un groupe d'actifs identifiables similaires.

La contrepartie transférée lors de l'acquisition est généralement évaluée à la juste valeur, tout comme les actifs nets identifiables acquis. Tout goodwill qui en résulte fait l'objet d'un test annuel de dépréciation. Tout gain sur une acquisition à des conditions avantageuses est immédiatement comptabilisé en résultat. Les coûts de transaction sont passés en charges au moment où ils sont engagés, sauf s'ils sont liés à l'émission de titres de créance ou de participation.

La contrepartie transférée ne comprend pas les montants liés au règlement de relations préexistantes. Ces montants sont généralement comptabilisés en résultat.

5) Préparation et présentation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont préparés sur la base du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont évalués à la juste valeur, comme expliqué dans les méthodes comptables ci-dessous.

5.1. Monnaies étrangères

CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS DES ACTIVITÉS À L'ÉTRANGER

Les actifs et passifs des activités à l'étranger, y compris le goodwill et les ajustements à la juste valeur résultant de l'acquisition, sont convertis en euros aux taux de change en vigueur à la date de clôture. Les produits et charges des activités à l'étranger sont convertis en euros aux taux de change en vigueur aux dates des transactions.

Les différences de conversion qui en résultent sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et cumulées dans les fonds propres sous la rubrique « différences de conversion », sauf dans la mesure où la différence de conversion est attribuée aux participations ne donnant pas le contrôle.

Lorsqu'une activité à l'étranger est cédée, en totalité ou en partie, de sorte que le contrôle, l'influence significative ou le contrôle conjoint est perdu(e), le montant cumulatif de la réserve de conversion liée à cette activité à l'étranger est reclassé en résultat en tant que gain ou perte sur cession. Si le Groupe cède une partie de sa participation dans une filiale, mais en conserve le contrôle, la proportion correspondante du montant cumulé est réattribuée aux participations ne donnant pas le contrôle. Lorsque le Groupe ne cède qu'une partie d'une entreprise associée ou d'une coentreprise tout en conservant une influence significative ou un contrôle conjoint, la proportion correspondante du montant cumulé est reclassée en résultat.

TRANSACTIONS EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

Les transactions sont converties dans les monnaies fonctionnelles respectives des sociétés du Groupe au taux de change en vigueur à la date de la transaction. À la date de clôture, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de change en vigueur à la date de clôture du bilan. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en résultat financier.

5.2. Frais d'emprunt

Les frais d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, à la construction ou à la production d'un actif qualifié sont capitalisés pendant la période nécessaire pour achever et préparer l'actif en vue de l'utilisation ou de la vente prévue. Les autres frais d'emprunt sont passés en charges dans la période au cours de laquelle ils sont engagés et comptabilisés dans les frais financiers.

5.3. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont enregistrées dans le bilan s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui peuvent être alloués aux actifs reviendront à l'entité et si le coût des actifs peut être mesuré de manière fiable.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'origine moins l'amortissement cumulé et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la base de la meilleure estimation de leur durée de vie utile de 3 à 5 ans. La période et la méthode d'amortissement sont revues à chaque date de clôture.

5.4. Goodwill

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

Le goodwill n'est pas amorti, mais fait l'objet d'un examen de dépréciation au moins une fois par an.

Aux fins des tests de dépréciation, le goodwill est affecté à chacune des unités génératrices de trésorerie du Groupe (ou groupes d'unités génératrices de trésorerie) susceptibles de bénéficier des synergies du rapprochement. Les unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill a été affecté font l'objet d'un test de dépréciation annuel, ou plus fréquemment lorsqu'il y a une indication que l'unité pourrait être dépréciée. Si la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie est inférieure à la valeur comptable de l'unité, la perte de valeur est affectée d'abord pour réduire la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité, puis aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité. Une perte de valeur sur goodwill n'est pas reprise au cours d'une période ultérieure.

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

5.5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'origine moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur. Les immobilisations corporelles sont amorties prorata temporis selon la méthode de l'amortissement linéaire en fonction de leur durée de vie utile. La durée de vie utile a été déterminée comme suit :

- Bâtiments : 20 à 50 ans,
- Mobilier et équipement : 3 à 10 ans,
- Installations, complexes, machines et équipement spécifique : 5 à 20 ans.

Le terrain a une durée de vie utile illimitée et n'est donc pas amorti.

Les charges ultérieures liées aux immobilisations corporelles ne sont capitalisées que s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'élément reviendront à l'entité et si le coût de l'élément peut être mesuré de manière fiable.

5.6. Immeubles de placement

Les immeubles de placement liés à des projets (terrains et/ou |parties de| bâtiments) en Belgique et au Luxembourg sont des biens détenus pour générer des revenus locatifs ou une plus-value en capital, ou les deux, plutôt que pour être utilisés dans la production ou la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives ; ou la vente dans le cours normal des activités de l'entreprise. Il s'agit principalement d'immeubles acquis en vue d'être réaménagés et qui sont loués jusqu'au début du développement.

Les immeubles de placement sont évalués au coût d'origine moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur.

Les immeubles de placement sont amortis sur la période comprise entre la date d'acquisition et la date de début du réaménagement. Les immeubles de placement sont amortis à leur valeur résiduelle. À la date du début du réaménagement, l'immeuble de placement est transféré aux stocks à sa valeur comptable du moment.

5.7. Contrats de location

EN TANT QUE LOCATAIRE

En ce qui concerne tous les contrats de location dans lesquels le Groupe est le locataire, un passif locatif (c'est-à-dire un passif pour effectuer les paiements de location) sera comptabilisé, ainsi qu'un actif au titre de droits d'utilisation (c'est-à-dire un actif représentant le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée du contrat de location), à l'exception des contrats de location à court terme (définis comme des contrats de location d'une durée de 12 mois ou moins) et des contrats de location d'actifs de faible valeur (tels que les tablettes et les ordinateurs personnels, les petits articles de mobilier de bureau et les téléphones). Pour ces contrats de location, le Groupe comptabilise les paiements de location comme une charge d'exploitation sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location, à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de la façon dont les avantages économiques relatifs aux actifs loués se consomment dans le temps.

Les actifs loués du Groupe concernent principalement les bâtiments et le matériel de transport. Les actifs au titre de droits d'utilisation sont présentés séparément dans l'état consolidé de la situation financière, et les passifs locatifs sont présentés comme faisant partie de la dette financière.

Les actifs au titre de droits d'utilisation sont initialement évalués au montant du passif locatif, plus les coûts initiaux directs encourus par le locataire. Des ajustements peuvent également être nécessaires pour les incitatifs à la location, les paiements au début des travaux ou avant et les obligations de remise en état ou similaires.

Certains contrats de location contiennent à la fois des éléments locatifs et non locatifs. Ces éléments non locatifs sont généralement associés aux services de gestion des installations dans les bureaux et aux contrats d'entretien et de réparation de véhicules à moteur. Le Groupe a choisi de ne pas séparer ses contrats de location de bureaux en composantes locatives et non locatives. Il comptabilise plutôt ces contrats comme une composante locative unique. Pour ses autres contrats de location, les composantes locatives sont divisées en composantes locatives et non locatives en fonction de leurs prix individuels relatifs.

Après le début du contrat de location, l'actif au titre de droits d'utilisation est évalué à l'aide du modèle de coûts.

Selon le modèle de coûts, un actif au titre de droits d'utilisation est évalué au coût moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur cumulées. Les actifs au titre de droits d'utilisation sont amortis sur la période plus courte de la durée du contrat de location et de la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. Si un contrat de location transfère la propriété de l'actif sous-jacent ou si le coût de l'actif au titre de droits d'utilisation reflète que le Groupe prévoit d'exercer une option d'achat, l'actif au titre de droits d'utilisation y relatif sera amorti sur la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. L'amortissement commence à la date d'entrée en vigueur du contrat de location.

Le Groupe applique l'IAS 36 pour déterminer si un actif au titre de droits d'utilisation est déprécié et comptabilise toute perte de valeur identifiée comme décrit sous la rubrique 17 ci-dessous.

Le passif locatif est initialement évalué à la valeur actualisée des paiements de location à payer sur la durée du contrat de location, actualisée au taux implicite dans le contrat de location, s'il peut être facilement déterminé. Si ce taux ne peut être facilement déterminé, le Groupe utilise son taux d'intérêt marginal.

Le passif locatif est par la suite réévalué pour tenir compte des changements dans :

- La durée du contrat de location (en utilisant un taux d'actualisation révisé) ;
- L'évaluation d'une option d'achat (en utilisant un taux d'actualisation révisé) ;
- Les montants qui devraient être payés au titre des garanties de valeur résiduelle (en utilisant un taux d'actualisation inchangé) ; ou
- Les paiements de location futurs résultant d'une modification d'un indice ou d'un taux utilisé pour déterminer ces paiements (en utilisant un taux d'actualisation inchangé).

Les réévaluations sont traitées comme des ajustements du bien au titre de droits d'utilisation.

EN TANT QUE BAILLEUR

Le Groupe conclut des contrats de location en tant que bailleur pour ses immeubles de placement. Il s'agit principalement d'immeubles acquis en vue d'être réaménagés et qui sont loués jusqu'au début du développement. Ces contrats sont classés comme des contrats de location-exploitation.

Les revenus locatifs des contrats de location-exploitation sont comptabilisés sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location concerné.

5.8. Instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont comptabilisés au bilan du Groupe lorsque celui-ci devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les actifs financiers et les passifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur. Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs financiers et de passifs financiers (autres que les actifs financiers et les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat) sont ajoutés ou déduits de la juste valeur des actifs financiers ou des passifs financiers, selon le cas, lors de la comptabilisation initiale. Les coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition d'actifs financiers ou de passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont immédiatement comptabilisés en résultat.

Les actifs financiers comprennent les placements dans des instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais du compte de résultat, les prêts aux parties liées, les créances, y compris les créances commerciales et autres créances, les instruments financiers dérivés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Les créances commerciales et les titres de créance sont initialement comptabilisés au moment de leur émission. L'achat ou la vente d'un actif financier non dérivé dans le cadre d'une transaction régulière est comptabilisé à la date de transaction.

ACTIFS FINANCIERS – TITRES DE CRÉANCE

Tous les actifs financiers comptabilisés sont ensuite évalués dans leur intégralité au coût amorti ou à la juste valeur, en fonction de leur classification.

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

- L'actif financier est détenu dans le cadre d'un modèle d'entreprise dont l'objectif est de détenir des actifs financiers, afin de collecter les flux de trésorerie contractuels ; et
- Les termes contractuels de l'actif financier donnent lieu, à des dates déterminées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les titres de créance comprennent :

- Les avances aux coentreprises et entreprises associées qui sont évaluées au coût amorti
- Les créances commerciales et autres créances évaluées au coût amorti ;
- La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue, ainsi que d'autres placements à court terme très liquides arrivant à échéance dans les 90 jours suivant la date d'acquisition qui sont facilement convertibles en un montant connu d'espèces et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires sont inclus dans le passif. Ils sont évalués au coût amorti.

ACTIFS FINANCIERS – PLACEMENTS DANS DES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

Lors de la comptabilisation initiale, tous les placements en actions sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat, sauf si l'entité fait un choix irrévocable d'évaluer l'instrument à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (possible uniquement s'ils ne sont pas détenus à des fins de négociation). Par la suite, ils sont évalués à la juste valeur avec les gains et pertes résultant des changements de la juste valeur comptabilisés dans le compte de résultat.

MÉTHODE DU COÛT AMORTI ET DU TAUX D'INTÉRÊT EFFECTIF

La méthode du taux intérêt effectif est une méthode qui permet de calculer le coût amorti d'un titre de créance et de répartir le revenu d'intérêt sur la période considérée.

Pour les instruments financiers autres que les actifs financiers dépréciés dès leur acquisition ou leur création, le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les encaissements de trésorerie futurs estimés (y compris les commissions, les points payés ou reçus qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, les coûts de transaction et les autres surcotes et décotes), à l'exclusion des pertes de crédit anticipées, pendant la durée de vie prévue du titre de créance jusqu'à la valeur comptable brute du titre de créance lors de la comptabilisation initiale.

Le coût amorti d'un actif financier est le montant auquel l'actif financier est évalué lors de la comptabilisation initiale, moins les remboursements du principal, plus l'amortissement cumulé, selon la méthode du taux intérêt effectif, de toute différence entre ce montant initial et le montant à l'échéance, après toute correction de valeur pour pertes. D'autre part, la valeur comptable brute d'un actif financier est le coût amorti d'un actif financier avant toute correction de valeur pour pertes.

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Le Groupe a choisi d'adopter les exigences comptables de couverture de la norme IFRS 9 Instruments financiers où l'instrument de couverture et l'élément couvert correspondent sur la base d'une évaluation de l'efficacité de la couverture.

La partie efficace des changements de la juste valeur des instruments dérivés et autres instruments de couverture admissibles qui sont désignés et considérés comme un instrument de couverture de flux de trésorerie est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et accumulée sous la rubrique de la réserve de couverture de flux de trésorerie.

Lorsque la transaction future couverte aboutit ultérieurement à la comptabilisation d'un élément non financier comme les stocks, le montant accumulé dans la réserve de couverture et le coût de la réserve de couverture sont directement inclus dans le coût initial de l'élément non financier lors de sa comptabilisation.

Pour toutes les autres transactions futures couvertes, le montant accumulé dans la réserve de couverture et le coût de la réserve de couverture sont reclassés en résultat au cours de la ou des mêmes périodes au cours desquelles les flux de trésorerie attendus couverts affectent le résultat.

Le gain ou la perte lié(e) à la partie inefficace est immédiatement comptabilisé en résultat.

DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers et des actifs de contrats, un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues est appliqué. Ce modèle exige que le Groupe comptabilise les pertes de crédit attendues et les changements dans ces pertes de crédit attendues à chaque date de clôture, afin de refléter les changements dans le risque de crédit depuis la comptabilisation initiale des actifs financiers. Plus précisément, les actifs suivants sont inclus dans le champ d'application de l'évaluation de la dépréciation du Groupe : 1) créances commerciales ; 2) autres créances courantes et non courantes et prêts aux parties liées ; 3) actifs contractuels ; 4) trésorerie et équivalents de trésorerie.

La norme IFRS 9 exige que le Groupe évalue la provision pour pertes d'un instrument financier à un montant égal aux pertes de crédit attendues sur la durée de vie, si le risque de crédit lié à cet instrument financier a augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale. D'autre part, si le risque de crédit lié à un instrument financier n'a pas augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale, le Groupe est tenu d'évaluer la provision pour pertes de cet instrument financier à un montant égal aux pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir.

Le Groupe utilise une approche simplifiée pour comptabiliser les créances commerciales et autres créances, ainsi que les actifs de contrats, et comptabilise la provision pour pertes en tant que pertes de crédit attendues sur la durée de vie. Il s'agit du manque à gagner attendu dans les flux de trésorerie contractuels, compte tenu des possibilités de défaut à tout moment pendant la durée de vie de l'instrument financier. Le Groupe utilise son expérience historique, des indicateurs externes et des informations prospectives pour calculer les pertes de crédit attendues à l'aide d'une matrice de provisions.

La perte de crédit attendue est évaluée pour chaque actif financier et actif de contrat sur une base individuelle. Elle est généralement sans importance compte tenu du fait qu'un actif physique peut être considéré comme un collatéral (garantie) dans l'évaluation de la perte de crédit attendue : les créances commerciales concernent généralement les ventes d'unités résidentielles en construction, les avances aux entreprises associées et aux coentreprises concernent le financement de projets en cours de développement et les actifs de contrats naissent dans les situations où le produit est comptabilisé avant la prochaine facturation intermédiaire.

DÉCOMPTABILISATION DES ACTIFS FINANCIERS

Le Groupe décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie provenant de l'actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété de l'actif à une autre partie.

Si le Groupe ne transfère ni ne conserve la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété de l'actif et continue de contrôler l'actif transféré, il comptabilise sa participation conservée dans l'actif et un passif associé pour les montants qu'il est susceptible de devoir payer. Si le Groupe conserve la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété d'un actif financier transféré, le Groupe continue de comptabiliser l'actif financier et comptabilise également un emprunt garanti pour le produit reçu.

Lors de la décomptabilisation d'un actif financier évalué au coût amorti, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et de la créance est comptabilisée en résultat.

PASSIFS FINANCIERS

Tous les passifs financiers du Groupe sont ensuite évalués au coût amorti selon la méthode du taux intérêt effectif.

Les emprunts bancaires porteurs d'intérêts et les découverts sont comptabilisés sur la base du montant des liquidités obtenues, après déduction de tous coûts de transaction. Après comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti. Toute différence entre la contrepartie reçue et la valeur de rachat est comptabilisée dans le revenu sur la période du prêt en utilisant le taux d'intérêt effectif.

Le Groupe décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont acquittées, annulées ou lorsqu'elles expirent. Le Groupe décomptabilise également un passif financier lorsque ses termes sont modifiés et que les

flux de trésorerie du passif modifié sont substantiellement différents, auquel cas un nouveau passif financier basé sur les conditions modifiées sera comptabilisé à la juste valeur.

Lors de la décomptabilisation d'un passif financier, la différence entre la valeur comptable éteinte et la contrepartie versée (y compris les actifs non monétaires transférés ou les passifs pris en charge) est comptabilisée en résultat.

FONDS PROPRES

Les coûts d'émission qui peuvent être directement affectés à une transaction de capitaux propres sont comptabilisés comme une déduction des capitaux propres. En conséquence, les augmentations de capital sont comptabilisées pour le produit reçu, net des coûts d'émission et net d'impôt.

Lorsque des actions comptabilisées en capitaux propres sont rachetées, le montant de la contrepartie versée, qui inclut les coûts directement imputables, est comptabilisé comme une déduction des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées comme actions propres et sont présentées dans la réserve pour actions propres. Lorsque des actions propres sont vendues ou réémises ultérieurement, le montant reçu est comptabilisé en tant qu'augmentation des capitaux propres et l'excédent ou le déficit résultant de la transaction est présenté dans les bénéfices non distribués.

FLUX DE TRÉSORERIE

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

Les activités opérationnelles sont les principales activités de l'entité générant des revenus et les autres activités qui ne sont pas des activités d'investissement ou de financement. Les acquisitions et ventes de projets par l'achat ou la vente d'actifs sont considérées comme des activités opérationnelles et sont présentées comme faisant partie des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, si le projet est classé dans les stocks.

Les activités d'investissement sont l'acquisition et la cession d'actifs à long terme et d'autres investissements non inclus dans les équivalents de trésorerie.

Les activités de financement sont les activités qui entraînent des changements dans la taille et la composition des capitaux propres apportés et des emprunts de l'entité. La capitalisation des frais d'emprunt n'a pas d'incidence sur l'état des flux de trésorerie.

5.9. Stocks

Les stocks sont évalués au coût ou à la valeur nette de réalisation, selon le montant le plus bas. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal des activités de l'entreprise, moins les coûts d'achèvement et les coûts de vente estimés.

Le coût d'acquisition des biens achetés comprend les coûts d'acquisition et les dépenses directement attribuables aux achats. Pour les produits finis et les travaux en cours, le prix de revient tient compte des dépenses directes et d'une partie des charges indirectes de production, sans inclure les frais administratifs et financiers.

La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal des activités de l'entreprise, moins les coûts d'achèvement estimés

et le coût estimé nécessaire pour effectuer la vente. La dépréciation de valeur ou la perte de valeur (dépréciation ou reprises) des stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation est comptabilisée en résultat dans le « coût des ventes » de l'exercice au cours duquel la dépréciation de valeur se produit.

Les intérêts encourus pendant la construction sont capitalisés. Les frais d'emprunt sont capitalisés en fonction de la nature du financement. Les coûts de financement définis comme « financement de projet » sont entièrement alloués aux projets financés. Les coûts de financement « Entreprise » et « Obligations » sont partiellement répartis sur la base d'une clé de répartition tenant compte des projets en cours de développement et des montants investis. L'activation des frais d'emprunt s'arrête dès que le projet est prêt pour sa vente prévue.

5.10. Provisions

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

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires pour régler l'obligation actuelle, le cas échéant.

PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS

Les passifs éventuels, dont la survenance n'est pas probable, ne sont pas comptabilisés en provision et sont mentionnés dans les notes des états financiers, à condition que le risque ne soit pas minime.

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

5.11. Avantages du personnel

AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Le Groupe dispose d'un régime de pension à prestations définies et d'un régime de pension à cotisations définies.

- Régime de pension « à cotisations définies »

Les cotisations à ces régimes de pension sont comptabilisées en charges dans le compte de résultat au fur et à mesure que le service relatif est fourni.

- Régime de pension « à prestations définies »

Pour un tel plan, le coût des engagements correspondants est déterminé à l'aide de la méthode des unités de crédit projetées, les valeurs actualisées étant calculées à la date de clôture.

Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée du montant estimé des prestations futures auxquelles les employés peuvent prétendre du fait des services qu'ils ont rendus pendant la période considérée et les périodes précédentes, moins la juste valeur des actifs du régime. Tout actif résultant de ce calcul est limité à la valeur actualisée d'éventuels remboursements au Groupe ou de réductions des cotisations futures au régime.

Les gains et pertes actuariels sont directement comptabilisés dans les autres éléments du résultat global et accumulés dans une réserve distincte au sein des capitaux propres. Par la suite, ces gains et pertes actuariels accumulés ne sont jamais reclassés en résultat.

BONUS

Les bonus accordés aux employés et aux cadres supérieurs sont basés sur des objectifs liés à des indicateurs financiers clés. Le montant estimé des bonus est comptabilisé en charges dans l'année à laquelle elles se rapportent.

5.12. Subventions liées aux actifs ou subventions à l'investissement

Les subventions publiques liées à des actifs ou les subventions à l'investissement reçues sont comptabilisées au bilan en tant que produits comptabilisés d'avance. Elles sont comptabilisées en revenu en montants égaux sur la durée de vie utile prévue de l'actif concerné.

5.13. Résultat d'exploitation

Le revenu du Groupe provient principalement des activités de promotion immobilière.

Selon la norme IFRS 15, le revenu est comptabilisé lorsque le client obtient le contrôle des biens ou services vendus pour un montant qui reflète ce que l'entité s'attend à recevoir pour ces biens ou services.

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

VENTE D'IMMEUBLES DE BUREAUX

Conformément à la norme IFRS 15, Immobilier évalué au cas par cas :

- Si l'accord, le contrat ou la transaction répond à la définition d'un contrat avec un client, compte tenu de la probabilité que le Groupe récupère la contrepartie à laquelle il a droit ;
- Si, en vertu d'un contrat, la vente du terrain, l'aménagement et la commercialisation représentent des obligations de prestation distinctes ;
- Si, pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert progressif de contrôle, notamment pour les projets susceptibles de satisfaire au troisième critère défini par la norme IFRS 15.35 (« Performance créant un actif spécifique et donnant naissance à un droit exécutoire au paiement de la valeur des travaux réalisés à date »), et doit être comptabilisé dans le temps.

Les conditions de paiement pour les ventes de bureaux sont négociées et stipulées dans les contrats individuels.

VENTE DE PROJETS RÉSIDENTIELS

Pour les projets « résidentiels », l'analyse a opéré une distinction entre le revenu des contrats pour lesquels les dispositions contractuelles et le contexte juridique (loi Breyne en Belgique ou équivalent au Luxembourg, en France et en Allemagne)

établissent un transfert progressif du contrôle du bien à l'acquéreur, au fur et à mesure que la construction progresse et les autres revenus liés à des contrats avec des clients pour lesquels le contrôle est transféré à un moment donné.

Projets impliquant des unités résidentielles – contrats loi Breyne (Belgique, Luxembourg, France et Allemagne)

Conformément au cadre juridique en vigueur en Belgique et au Luxembourg, La propriété d'une unité résidentielle est progressivement transférée à l'acheteur au cours de la période de construction, de sorte que le produit est comptabilisé au fil du temps pour les propriétés résidentielles lorsque la performance de l'entité ne crée pas un actif ayant une utilisation alternative pour l'entité et que l'entité dispose d'un droit exécutoire au paiement pour la performance réalisée à ce jour.

Le revenu (sans distinction entre « terrain » et « aménagement ») est comptabilisé au fil du temps pour chaque projet résidentiel en fonction de l'avancement des travaux mesuré par les coûts engagés et budgétisés.

En Pologne, le revenu est comptabilisé à la signature de l'acte final, c'est-à-dire une fois que l'unité vendue est livrée, car il n'existe pas de droit exécutoire au paiement de la valeur des travaux réalisés à date, conformément au cadre réglementaire.

AUTRES VENTES DE PROJETS RÉSIDENTIELS

D'autres types de vente peuvent avoir lieu (vente en bloc d'un projet, d'un hôtel, d'un espace commercial, etc.) Ces opérations font donc l'objet d'une analyse au cas par cas, selon une approche similaire à celle décrite pour les projets de « Bureaux ».

LOTISSEMENT

Pour ce segment, le produit des ventes est enregistré lors du transfert du bien au moment de l'acte notarié.

Le produit de la vente d'un projet est comptabilisé en brut (prix de vente et coût des ventes), quelle que soit la structure de la transaction (négociation d'actions/cession d'actifs). Les cessions de filiales dédiées à un projet et qui ne contiennent pas d'activité sont considérées comme faisant partie de l'activité normale du Groupe et sont donc comptabilisées dans les ventes et le coût des ventes (IFRS 15). Lors de la cession d'une telle filiale, les mêmes méthodes comptables concernant le calendrier de comptabilisation des revenus que celles décrites ci-dessus sont appliquées.

Le mode de propriété juridique n'a pas d'impact sur la comptabilisation de la marge, mais sur sa présentation, qui sera différente selon qu'il s'agit d'une :

- Propriété directe, d'une filiale : les résultats sont enregistrés dans les ventes et le coût des ventes, quelle que soit la structure juridique de détention de l'actif ;
- Coentreprise : conformément à la norme IFRS 11, lorsqu'un partenariat donne lieu à un contrôle conjoint sur des actifs nets, Immobilise comptabilise un investissement pour sa participation dans la coentreprise et la comptabilise selon la méthode de la mise en équivalence (IAS 28). Le résultat des ventes de biens immobiliers au sein d'une coentreprise est donc présenté sous la rubrique « Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées »

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale qui ne contient pas d'activité au sens de la norme IFRS 3 et conserve un investissement (cession partielle d'une société dédiée à un projet), la transaction est traitée comme une transaction entre un investisseur et son entreprise associée ou coentreprise et le gain ou la perte n'est comptabilisé dans le résultat opérationnel qu'à hauteur de la participation d'investisseurs indépendants dans l'entreprise associée ou la coentreprise. Si une transaction d'aval entraîne une perte, aucune partie de la perte n'est éliminée dans la mesure où elle fournit la preuve d'une réduction de la valeur de réalisation nette ou d'une dépréciation de l'actif à vendre ou à apporter.

En ce qui concerne les contrats de location-exploitation, les loyers sont comptabilisés sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base. Les incitatifs à la location accordés par le Groupe lors de la négociation ou du renouvellement d'un contrat de location-exploitation sont comptabilisés comme une réduction du revenu locatif sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location.

5.14. Dépréciation d'actifs non financiers

La valeur comptable des actifs non courants (autres que les actifs financiers visés par la norme IFRS 9, les impôts différés et les actifs non courants détenus en vue de la vente) est examinée à la fin de chaque période de déclaration, afin de déterminer s'il existe une indication qu'un actif a été déprécié. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable est déterminée. En ce qui concerne les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie utile et un goodwill indéfinis, un test de dépréciation doit être effectué sur une base annuelle et chaque fois qu'un indicateur de dépréciation a été identifié. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable. Les pertes de valeur sont présentées dans les charges d'exploitation.

Lorsque la valeur recouvrable ne peut pas être déterminée individuellement pour un actif, y compris le goodwill, elle est mesurée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle appartient l'actif.

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est sa juste valeur, moins les coûts de cession ou sa valeur d'utilité, selon la valeur la plus élevée. Cette dernière est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie respective. Afin de déterminer la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs sont actualisés à l'aide d'un taux d'actualisation avant impôt qui reflète à la fois le taux actuel du marché et les risques spécifiques de l'actif.

Une reprise de perte de valeur est comptabilisée en revenu d'exploitation si la valeur recouvrable dépasse la valeur comptable nette. Cependant, la reprise ne peut pas conduire à une valeur comptable supérieure à la valeur qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été initialement enregistrée sur cet actif (unité génératrice de trésorerie). Aucune reprise de perte de valeur n'est comptabilisée sur le goodwill.

5.15. Impôts

L'impôt sur le revenu de l'année comprend l'impôt courant et différé. Les impôts sur le revenu courants et différés sont comptabilisés en résultat, sauf s'ils se rapportent à des éléments comptabilisés directement dans les fonds propres ou dans les autres éléments du résultat global, auquel cas ils sont également comptabilisés dans les fonds propres ou dans les autres éléments du résultat global.

L'impôt courant est le montant des impôts sur le revenu à payer (ou à recouvrer) sur le bénéfice (ou la perte) de l'année en cours et comprend tous les ajustements des charges fiscales des années précédentes.

L'impôt différé est comptabilisé selon la méthode du report variable, en comptabilisant les impôts différés au titre des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs dans les comptes consolidés et leur base d'imposition.

Les passifs d'impôt différé sont comptabilisés pour toutes les différences temporaires imposables.

Les actifs d'impôt différé sont comptabilisés sur les pertes fiscales non utilisées et sur les différences temporaires déductibles, s'il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles sur lesquels pourront s'imputer les différences temporaires. Les actifs d'impôt différé sont réévalués à chaque date de déclaration.

5.16. Activités abandonnées et actifs non courants détenus en vue de la vente

Une activité abandonnée est une composante d'une entité qui a été cédée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente. Cette composante représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte qui peut être clairement distinguée d'un point de vue opérationnel et aux fins d'établissement de rapports financiers. Le résultat net des activités abandonnées (y compris les résultats possibles en matière de cession et d'impôts) est présenté séparément des activités poursuivies dans le compte de résultat.

Les actifs non courants ou les groupes destinés à être cédés comprenant des actifs et des passifs sont classés comme détenus en vue de la vente s'il est fort probable qu'ils seront recouverts principalement par la vente plutôt que par une utilisation continue.

Ces actifs ou groupes destinés à être cédés sont généralement évalués au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur, moins les coûts de cession. Toute perte de valeur sur un groupe destiné à être cédé est affectée d'abord au goodwill, puis aux actifs et passifs restants au prorata, sauf qu'aucune perte n'est affectée aux stocks, aux actifs financiers, aux actifs d'impôt différé, aux actifs liés aux avantages du personnel, qui continuent d'être évalués conformément aux

autres méthodes comptables du Groupe. Les pertes de valeur au moment de la classification initiale comme actifs détenus en vue de la vente et les gains et pertes ultérieurs lors de la réévaluation sont comptabilisés en résultat.

Une fois classés comme détenus en vue de la vente, les immobilisations incorporelles, les immobilisations corporelles et les immeubles de placement ne sont plus amortis, et toute entité mise en équivalence n'est plus mise en équivalence.

5.17. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations

Lors de la préparation de ces états financiers consolidés, la direction a procédé à des jugements et à des estimations qui affectent l'application des méthodes comptables du Groupe et les montants déclarés des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes font l'objet d'un examen continu. Les révisions apportées aux estimations sont comptabilisées prospectivement.

Les actifs d'impôt différé sont comptabilisés dès la disponibilité d'un bénéfice imposable futur sur lequel les différences temporaires déductibles et les pertes fiscales reportées pourront s'imputer. Lorsqu'une société de projet ayant des pertes fiscales reportées contient un projet avec des bénéfices imposables futurs, un actif d'impôt différé est comptabilisé. Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal correspondant soit réalisé. Ces réductions sont annulées lorsque la probabilité de bénéfices imposables futurs s'améliore. Les positions d'actifs d'impôts différés d'Immobel ont été revues afin d'assurer leur recouvrabilité par le biais d'un revenu imposable futur. Le Groupe a également suivi l'évolution de la législation, les révisions des taux d'imposition et d'autres mesures fiscales prises – **voir la note 17**.

Les projets classés en stock font l'objet d'études de faisabilité utilisées pour déterminer la valeur nette de réalisation et toute réduction de valeur requise et, le cas échéant, pour dégager la marge et calculer le taux d'achèvement. À chaque clôture, les dépenses à engager sont estimées. En ce qui concerne les stocks (projets à développer), les hypothèses utilisées pour évaluer la valeur nette de réalisation des projets en cours de développement sont examinées tous les trimestres par le gestionnaire de projet et mises à jour en fonction des données de marché les plus récentes (en ce qui concerne les projets résidentiels : les prix de vente attendus et les coûts de construction et en ce qui concerne les projets de bureaux : les rendements de sortie attendus, les niveaux de location attendus et les coûts de construction). Évidemment, l'environnement macroéconomique actuel, caractérisé par l'inflation et des coûts de construction et taux d'intérêt plus élevés, a été pris en compte. Aucune réduction de valeur n'a été identifiée au 31 décembre 2022, vu que la valeur nette de réalisation respective est supérieure à la valeur comptable pour chacun des projets – **voir la note 18**.

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

Les immeubles de placement font l'objet d'un test de dépréciation en fonction de la valeur résiduelle nette prévue du projet une fois que cet actif sera aménagé, sur la base d'hypothèses identiques à la valeur résiduelle nette des stocks. Compte tenu des acquisitions récentes, la direction n'estime pas qu'il y ait un risque significatif de dépréciation – **voir la note 15**.

Les revenus de la vente d'un projet sont comptabilisés en brut (prix de vente et coût des ventes), quelle que soit la structure de la transaction (asset deal/share deal). Les cessions de sociétés contrôlées dédiées à un projet sont donc considérées comme faisant partie de l'activité normale du Groupe et sont, en conséquence, comptabilisées comme produit et coût des ventes au moment de la cession. Cette présentation prend en compte les spécificités du secteur et des activités du Groupe.

Fin décembre 2019, Immobel a été notifiée de deux décisions du Conseil d'État belge dans un ancien dossier relatif à l'achat de terrains en 2007 à l'Université Libre de Bruxelles. Une coentreprise entre Immobel et son partenaire, Thomas & Piron, a obtenu en 2014 tous les permis de construire nécessaires au développement d'un projet résidentiel sur le terrain concerné. La décision du Conseil d'État fin 2019 a toutefois conduit à l'annulation des permis de construire obtenus en 2014, en raison de l'absence de permis de lotissement préalable au moment de l'achat du terrain à l'Université Libre de Bruxelles en 2007. Les acquéreurs des appartements concernés ont été dûment informés de la procédure judiciaire en cours devant le Conseil d'État au moment de l'achat de leur unité et leur acte d'achat prévoit le droit de demander l'annulation de la vente de leur unité dans certaines circonstances, y compris si la régularisation des permis de construire concernés n'est pas réalisée dans le délai contractuel. La situation susmentionnée est éligible à la régularisation et, à la date des présentes, Immobel et son partenaire Thomas & Piron sont en cours de régularisation et s'attendent à ce que l'impact financier de ce droit de résolution n'ait pas d'impact significatif sur la situation financière des partenaires de la coentreprise.

5.18. Rapports par segment

Un secteur est une composante distincte du Groupe, qui génère un revenu et des coûts.

Le Comité de direction revoit régulièrement le résultat opérationnel afin de suivre la performance des différents secteurs en termes d'objectifs stratégiques, de plans et de budgets. Dans ce contexte, le Conseil d'administration a choisi de suivre le résultat opérationnel par pays.

F. Annexe aux états financiers consolidés (en milliers d'euros)

1) Secteur opérationnel – Informations financières par zone géographique

Les informations sectorielles sont présentées sur la base des secteurs opérationnels utilisés par le conseil d'administration pour surveiller la performance financière du Groupe, à savoir les zones géographiques (par pays). Le choix fait par le conseil d'administration de se concentrer sur la zone géographique plutôt que sur d'autres secteurs opérationnels

possibles est motivé par les caractéristiques de marché locales (clients, produit, réglementation, culture, réseau local, environnement politique, etc.), qui sont les moteurs essentiels de l'activité.

L'activité principale du Groupe, le développement immobilier, s'exerce en Belgique, au Luxembourg, en France, en Allemagne, en Pologne, en Espagne et au Royaume-Uni.

La répartition du chiffre d'affaires par pays dépend du pays où l'activité est exercée.

Le Groupe applique la norme IFRS 11 depuis le 1^{er} janvier 2014, ce qui modifie fortement la lecture de ses états financiers, sans affecter le résultat net et les fonds propres. Cependant, le Conseil d'administration considère que les données financières basées sur la méthode d'intégration proportionnelle des coentreprises du Groupe (avant la norme IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Par conséquent, les informations communiquées au Conseil d'administration et présentées ci-dessous incluent la participation du Groupe dans des coentreprises sur la base de la méthode d'intégration proportionnelle. En utilisant cette méthode de consolidation, les transactions intragroupe sont éliminées au pourcentage de détention des droits financiers. La consolidation selon la méthode de la mise en équivalence est appliquée aux entreprises associées.

RÉSUMÉ DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
REVENUS OPÉRATIONNELS		409 515	549 046
Chiffre d'affaires		377 377	526 799
Revenus locatifs		17 894	14 160
Autres revenus opérationnels		14 244	8 087
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-386 615	-430 390
Coût des ventes		-294 770	-396 929
Frais de commercialisation		- 215	- 439
Frais d'administration		-91 630	-33 022
PROFIT OPÉRATIONNEL		22 900	118 656
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES			25
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées			25
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		105	63
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt		105	63
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT		23 005	118 744
Produits d'intérêt		3 330	3 835
Charges d'intérêt		-8 020	-13 299
Autres produits et charges		-4 834	- 43
COÛTS FINANCIERS NET		-9 524	-9 507
PROFIT DES ACTIVITÉS AVANT IMPÔTS		13 481	109 237
Impôts		-3 710	-17 596
PROFIT DE LA PERIODE		9 771	91 641
Parts ne donnant pas le contrôle		- 952	- 509
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		10 723	92 150

LE REVENU ET LE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL SONT RÉPARTIS COMME SUIT PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

	EUR ('000)	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
		31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
Belgique		279 129	88 599	273 307	90 851
Luxembourg		30 019	1 573	119 491	22 616
France		45 432	-49 014	87 530	938
Allemagne		20 993	-12 155	44 637	4 724
Pologne		1 224	- 598	1 834	- 385
Espagne		580	163		
Royaume-Uni			-5 563		
TOTAL CONSOLIDÉ		377 377	23 005	526 798	118 744

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

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021 (représenté*)
ACTIFS NON COURANTS		258 956	428 873
Immobilisations incorporelles et corporelles		5 479	3 102
Goodwill			43 789
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		9 937	3 772
Immeubles de placement		133 520	274 666
Participations et avances aux coentreprises et entreprises associées		70 728	63 555
Impôts différés		27 008	25 656
Autres actifs non courants		12 284	14 334
ACTIFS COURANTS		1 840 242	1 617 739
Stocks		1 360 703	997 103
Créances commerciales		24 309	44 632
Actifs de contrats		45 128	138 985
Créances fiscales et autres actifs courants		88 252	58 445
Avances aux coentreprises et entreprises associées		6 588	9 660
Trésorerie et équivalents de trésorerie		315 262	368 914
TOTAL DES ACTIFS		2 099 198	2 046 612
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	EUR ('000)	572 644	582 798
PASSIFS NON COURANTS		847 078	681 903
Dettes financières		824 153	651 775
Impôts différés		22 358	28 972
Autres passifs non courants		567	1 155
PASSIFS COURANTS		679 476	781 911
Dettes financières		318 445	453 077
Dettes commerciales		100 301	98 943
Passifs de contrats		74 948	32 876
Dettes fiscales et autres passifs courants		168 699	175 243
Avances des entreprises et entreprises associées		17 083	21 772
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 099 198	2 046 612

(*) Certains ajustements ont été effectués dans la présentation du bilan au 31 décembre 2021 qui n'ont pas d'impact sur les fonds propres. Ils concernent les rubriques suivantes : stocks (- 20 872 milliers d'euros), impôts différés passifs (- 5 218 milliers d'euros) et impôts à payer et autres passifs courants (- 15 654 milliers d'euros).

AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		13 481	994 168		1 007 649
Luxembourg		28 017	201 771		229 788
France		44 982	237 635		282 617
Allemagne		2	44 369		44 371
Pologne		29	82 317		82 346
Espagne		383	27 163		27 546
Royaume-Uni		62 065	3 550		65 615
Éléments non affectés ¹				359 265	359 265
TOTAL DES ACTIFS		148 959	1 590 974	359 265	2 099 198

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		973 358		973 358
Luxembourg		128 411		128 411
France		198 079		198 079
Allemagne		59 144		59 144
Pologne		66 454		66 454
Espagne		5 949		5 949
Royaume-Uni		52 227		52 227
Éléments non affectés ¹			42 932	42 932
TOTAL DES PASSIFS		1 483 622	42 932	1 526 554

AU 31 DÉCEMBRE 2021

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	ACTIFS SECTORIELS NON-COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		207 677	1 029 503		1 237 180
Luxembourg		27 345	191 206		218 551
France		91 302	38 370		129 672
Allemagne		1	21 715		21 716
Pologne		- 11	26 234		26 223
Espagne		5	2 880		2 885
Royaume-Uni					
Eléments non affectés ¹				410 385	410 385
TOTAL DES ACTIFS		326 319	1 309 908	410 385	2 046 612

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		1 087 218		1 087 218
Luxembourg		130 033		130 033
France		123 693		123 693
Allemagne		18 476		18 476
Pologne		46 773		46 773
Espagne		7 754		7 754
Eléments non affectés ¹			49 866	49 866
TOTAL DES PASSIFS		1 413 947	49 866	1 463 813

(1) Éléments non attribués : Actifs : Actifs d'impôts différés – Autres actifs financiers non courants – Autres actifs non courants – Créances fiscales – Autres actifs financiers courants – Trésorerie et équivalents – Passifs : Obligations au titre des avantages du personnel – Provisions – Passifs d'impôts différés – Passifs fiscaux – Instruments financiers dérivés.

Pour analyser les projets en cours par secteur opérationnel, il convient de prendre en considération les stocks, ainsi que les immeubles de placement, étant donné que ces derniers contiennent des biens mis en location, acquis en vue d'être réaménagés.

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	EUR ('000)	31/12/2022		
		Bureaux	Residentiel	Lotissement
Belgique		352 681	306 298	80 192
Luxembourg		27 625	151 098	
France		220 397	59 922	
Allemagne			112 465	
Pologne		38 739	65 463	
Espagne			18 254	
Royaume-Uni		61 089		
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT		700 531	713 500	80 192

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	EUR ('000)	31/12/2021 (représenté*)		
		Bureaux	Residentiel	Lotissement
Belgique		359 350	285 751	66 698
Luxembourg		28 261	143 168	
France		210 556	34 127	
Allemagne			59 033	
Pologne		34 341	36 095	
Espagne			14 389	
Royaume-Uni				
TOTAL STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT		632 508	572 563	66 698

Les principaux mouvements dans les stocks et les immeubles de placement sont imputables à l'acquisition de nouveaux projets (principalement Héros en Belgique, Issy-les-Moulineaux en France, Gutenbergstrasse en Allemagne et Leeds au Royaume-Uni), à la vente de projets de bureaux (Cours Saint-Michel et The Woods en Belgique) et au développement en cours de tous les projets du portefeuille (les principaux mouvements provenant de Granaria en Pologne, de Canal au Luxembourg, d'Eden en Allemagne et de Rueil-Malmaison en France).

(*) Comme mentionné précédemment, certains ajustements de présentation sans impact sur les fonds propres ont été effectués dans la présentation du bilan au 31 décembre 2021, dont un reclassement impactant les stocks (- 20 872 milliers d'euros), et plus particulièrement les stocks pour des projets résidentiels en Espagne.

TABLEAU DE RAPPROCHEMENT

EUR ('000)	31/12/2022		
	Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	377 377	-150 149	227 228
Résultat opérationnel	23 005	-5 522	17 483
Total bilantaire	2 099 198	-351 171	1 748 027

Pour l'information sectorielle, les coentreprises sont consolidées selon la méthode d'intégration proportionnelle. Les ajustements résultent de l'application de la norme IFRS 11, entraînant la consolidation des coentreprises et des entreprises associées selon la méthode de la mise en équivalence.

2) Chiffre d'affaires

Le Groupe génère ses revenus au travers de contrats commerciaux portant sur le transfert de biens et de services dans les principales catégories de revenus suivantes :

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2022
Belgique	57 409	64 256	7 758	129 423
Luxembourg	1 616	21 692		23 308
France	35	52 087		52 122
Allemagne		20 993		20 993
Pologne	334	483		817
Espagne		565		565
Total	59 394	160 076	7 758	227 228

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2021
Belgique	74 219	65 830	21 293	161 342
Luxembourg	6 376	96 498		102 874
France	1 951	66 555		68 506
Allemagne		44 726		44 726
Pologne	541	1 520		2 061
Total	83 087	275 129	21 293	379 509

Pour la Belgique, les revenus proviennent essentiellement de Commerce 46 et The Woods pour les bureaux et d'O'Sea, Lalys et St-Roch pour le résidentiel. Pour le Luxembourg, il s'agit de Canal, pour la France, de Savigny-sur-Orge et Bussy-St-Georges et pour l'Allemagne, d'Eden Tower Frankfurt. Les revenus provenant de projets résidentiels sont moins élevés, principalement en raison du nombre réduit de projets en vente suite à la baisse du nombre de permis octroyés au cours des dernières années.

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

EUR ('000)	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	31/12/2022
BUREAUX	20 901	38 493	59 394
RÉSIDENTIEL	483	159 593	160 076
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		159 593	159 593
Unité résidentielle d'un projet - Autres	483		483
Autre projet			
LOTISSEMENT	7 758		7 758
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	29 142	198 086	227 228

EUR ('000)	Moment de reconnaissance du revenu		
	Moment précis	Progressivement	31/12/2021
BUREAUX	1 931	81 156	83 087
RÉSIDENTIEL	92 260	182 869	275 129
Unité résidentielle d'un projet - Loi Breyne ou équivalent		182 869	182 869
Unité résidentielle d'un projet - Autres	92 260		92 260
Autre projet			
LOTISSEMENT	21 293		21 293
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	115 484	264 025	379 509

En ce qui concerne les bureaux, étant donné que le contrat d'achat d'actions comprend des clauses selon lesquelles la propriété ne peut pas être vendue à une autre partie et que le paiement est dû à la livraison, Commerce 46 est comptabilisé au fil du temps, car le Conseil d'administration estime que les critères d'« utilisation alternative » et de « droit au paiement » pour cette vente ont été remplis. La vente de The Woods a été comptabilisée au moment de la vente.

Le prix de transaction relatif aux obligations de performances non réalisées ou partiellement réalisées au 31 décembre 2022 s'élève à 89 millions d'euros.

Elle concerne principalement les ventes d'unités résidentielles dont la construction est en cours (pour la totalité de leur valeur ou la partie non comptabilisée en fonction de l'avancement des travaux), ainsi que les ventes de bureaux dont l'analyse contractuelle a considéré que les critères de comptabilisation n'étaient pas remplis en vertu de la norme IFRS 15.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
BUREAUX			
Construction, commercialisation et autres dispositions contractuelles		2 661	39 714
RÉSIDENTIEL			
Construction d'unités vendues		86 254	67 641
LOTISSEMENT			
TOTAL		88 915	107 355

La direction du Groupe estime que 81 % du prix alloué à ces obligations de performance en cours au 31 décembre 2022 seront comptabilisés comme revenu au cours de l'exercice 2023.

3) Revenus locatifs

La répartition de la location d'immeubles de placement par zone géographique se présente comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		4 562	5 205
France		2 837	2 546
Luxembourg		1 679	1 617
TOTAL REVENUS LOCATIFS		9 078	9 368

Les principaux contributeurs sont les projets Isala en Belgique, Rueil-Malmaison en France et Thomas au Luxembourg.

Les périodes de location dépendent des contrats d'investissement immobilier concernés et ont une durée de deux ans et demi pour les contrats actuels.

4) Autres produits d'exploitation

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Autres produits		7 569	3 938
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS		7 569	3 938

L'augmentation par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la refacturation de travaux d'aménagement liés aux nouveaux bureaux et autres récupérations de taxes, refacturations diverses,...

5) Coûts des ventes

Les coûts des ventes sont répartis comme suit par zone géographique :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		-103 813	-120 483
Luxembourg		-22 341	-88 263
France		-49 986	-60 276
Allemagne		-32 174	-39 839
Pologne		- 226	-2 205
Espagne		- 175	
Royaume-Uni		- 151	
TOTAL COÛT DES VENTES		-208 866	-311 066

Pour la Belgique, les coûts des ventes proviennent essentiellement de Commerce 46 et The Woods pour les bureaux et d'O'Sea, Lalys et St Roch pour le résidentiel. Pour le Luxembourg, il s'agit de Canal, pour la France, de Savigny-sur-Orge, Osny et Bussy-St-Georges et pour l'Allemagne, d'Eden Tower Frankfurt. En Allemagne, le projet Eden Tower (Francfort) – actuellement en cours de finalisation – a entraîné des coûts de construction bien plus élevés que prévus, ce qui a eu un impact négatif sur le bénéfice net. Les coûts des ventes provenant de projets résidentiels sont moins élevés, principalement en raison du nombre réduit de projets en vente suite à la baisse du nombre de permis octroyés au cours des dernières années.

6) Frais d'administration

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Frais de personnel		-16 939	-7 768
Amortissements et dépréciations d'actifs		-50 078	-4 584
Autres charges opérationnelles		-17 486	-14 455
FRAIS D'ADMINISTRATION		-84 503	-26 807

De manière générale, les frais d'administration ont augmenté à la suite du lancement des activités d'Immobel Capital Partners à Londres et de la dépréciation du goodwill dans Immobel France.

DÉPENSES DE PERSONNEL

Elles se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif		-37 063	-28 488
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"		24 572	24 629
Charges de sécurité sociale		-3 368	-3 542
Charges de retraite		- 80	- 86
Autres		-1 000	- 281
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL		-16 939	-7 768

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Ils se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Dépréciation du Goodwill		-43 789	
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles, et immeubles de placement		-6 161	-4 693
Réductions de valeur sur créances		- 128	109
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS D'ACTIFS		-50 078	-4 584

L'augmentation de l'amortissement et de la dépréciation des actifs est principalement attribuable à l'amortissement du goodwill lié à l'acquisition de Nafilyan & Partners en 2019. Cela répond à la décision de la direction de se concentrer davantage sur le développement de grands projets et de bureaux à usage mixte en France que sur de petits projets résidentiels – voir la note 12.

AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

Elles se répartissent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Services et biens divers		-12 716	-10 269
Autres charges d'exploitation		-3 767	-4 036
Provisions		-1 003	- 150
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES		-17 486	-14 455

Principales composantes des services et biens divers :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Charges locatives des différents sièges		-2 812	-3 185
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers		-2 169	-1 884
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, les frais d'entretien et de réparations des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement		-7 735	-5 200
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS		-12 716	-10 269

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

	31/12/2022	31/12/2021
Honoraire du Commissaire au sein du Groupe (Belgique)	- 313	- 265
Honoraire du Commissaire pour des présentations extraordinaires ou des missions spéciales au sein du groupe (Belgique)	- 118	- 82
- Autres missions d'audit	- 92	- 57
- Conseils fiscaux		
- Autres missions ne relevant pas du mandat ordinaire du Commissaire	- 26	- 25
Honoraire du Commissaire au sein du Groupe (Etranger)	- 227	- 186
Honoraire du Commissaire pour des présentations extraordinaires ou des missions spéciales au sein du groupe (Etranger)		
- Autres missions d'audit		
- Conseils fiscaux		
- Autres missions ne relevant pas du mandat ordinaire du Commissaire		
Total	- 658	- 533

Les missions en dehors de la mission d'audit ont été approuvées par le Comité d'Audit et des risques.

Principales composantes des variations des provisions :

	31/12/2022	31/12/2021
Provisions relatives aux ventes	270	17
Autres provisions	733	197
TOTAL DES VARIATIONS DE PROVISIONS	1 003	214
Dotations	1 834	724
Utilisations et reprises	- 831	- 510

7) Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat opérationnel		73 549	64 561
Résultat financier		-5 168	-4 441
Impôts		-1 200	-15 589
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		67 181	44 531

Le résultat des coentreprises et des entreprises associées est principalement dû à la vente de Cours Saint-Michel.

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

8) Coûts financiers nets

Le résultat financier se décompose comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif		-19 728	-15 612
Coûts financiers capitalisés sur projets en développement		15 553	9 364
Variation de juste valeur		- 89	- 358
Produits d'intérêts		4 398	4 983
Autres produits et charges financières		-4 489	-3 471
RÉSULTAT FINANCIER		-4 355	-5 094

La diminution du résultat financier est principalement due à une capitalisation plus élevée des intérêts, principalement en raison d'un nombre plus faible de projets en cours de commercialisation, compensant des coûts d'intérêts plus élevés, principalement en raison d'un niveau d'endettement plus élevé.

9) Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu se présentent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Impôts courants relatifs à l'année en cours		-5 299	-15 416
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs		-1 161	505
Impôts différés sur les différences temporaires		3 705	13 292
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPOTS REPRISE AU RESULTAT GLOBAL		-2 755	-1 619
Impôts courants		-6 460	-15 236
Variation des créances et des dettes fiscales		-1 867	8 985
IMPOTS PAYES (ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE)		-8 327	-6 251

Les charges fiscales comptabilisées sont plus élevées, principalement en raison de la moindre comptabilisation d'actifs d'impôts différés, partiellement compensée par un résultat net inférieur pour la période.

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat des activités poursuivies avant impôts		13 128	93 964
Résultat des coentreprises et entreprises associées		-67 181	-44 531
RESULTAT AVANT IMPOTS ET PART DANS LES RESULTATS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES		-54 053	49 433
IMPOTS AU TAUX MOYEN D'IMPOSITION DE:		25,00%	25,00%
		13 513	-12 358
Effets fiscaux:			
- Des revenus non imposables		5 022	7 835
- Des dépenses non déductibles		-13 618	- 959
- D'utilisations de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu les années précédentes		802	5 802
- De pertes fiscales de l'exercice sur lesquelles aucun actif d'impôts différé n'a été reconnu		-3 622	-2 853
- De pertes fiscales des exercices antérieurs sur lesquelles un actif d'impôts différé a été reconnu		990	1 194
- De latences fiscales (non) reconnues		-2 201	1 018
- De taux d'imposition différents		-1 320	612
Impôts d'exercices antérieurs		-2 321	-1 910
CHARGE FISCALE		-2 755	-1 619
TAUX D'IMPOT EFFECTIF		-5,10%	3,28%

La variation du taux d'imposition effectif est principalement due à la dépréciation non déductible fiscalement du goodwill dans immobil France.

10) Résultat par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice par le nombre moyen d'actions.
Le résultat de base par action est déterminé à l'aide des informations suivantes :

		31/12/2022	31/12/2021
Résultat net de la période attribuables aux propriétaires de la société	EUR ('000)	10 723	92 150
Résultat global de la période	EUR ('000)	15 464	91 470
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:			
Actions ordinaires au 1 janvier		9 997 356	9 997 356
Actions propres au 1 janvier		- 26 965	- 292 527
Actions propres cédées		1 531	265 562
Actions ordinaires en circulation au 31 Décembre		9 971 922	9 970 391
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)		9 970 986	9 965 823
Résultat net (part du Groupe) par action		1,075	9,247

Pour tenir compte de l'effet de dilution potentiel des actions de performance échangées contre des actions propres, le résultat dilué par action est calculé. Le calcul du résultat dilué par action est basé sur les données suivantes :

		31/12/2022	31/12/2021
Résultat net de la période	EUR ('000)	10 723	92 150
Résultat global de la période	EUR ('000)	15 464	91 470
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)		9 970 986	9.965.823
Actions propres cédées		1 531	3 383
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (diluée)		9 972 517	9.969.206
Résultat net (part du Groupe) par action		1,075	9,247
Résultat global (part du Groupe) par action		1,551	9,178

11) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		1 333	1 626
Entrée dans le périmètre			
Acquisitions		1 271	6
Cessions/désaffectations		195	- 299
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		2 799	1 333
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		-1 087	-1 044
Entrée dans le périmètre			
Amortissements		- 153	- 216
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		- 202	173
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-1 442	-1 087
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		1 357	246

12) Goodwill

Le goodwill comptabilisé depuis 2019 résulte de l'acquisition en 2019 de Nafilyan & Partners, une société non cotée basée en France et spécialisée dans la promotion immobilière. Par cette acquisition, Immobel a acquis 100% des actions avec droit de vote et le contrôle de Nafilyan & Partners. Le groupe a acquis Nafilyan & Partners afin d'accroître sa couverture résidentielle sur le marché français et de partager le savoir-faire, l'expertise et les synergies potentielles avec Immobel France.

En raison du récent changement de stratégie visant à réduire le développement de petits projets résidentiels en périphérie de Paris et à se concentrer sur des projets à usage mixte dans le centre de la capitale française, les estimations de la direction concernant la valeur recouvrable ont été revues à la baisse, de sorte que la valeur comptable de l'unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable, définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité, la valeur d'utilité étant la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs. En conséquence, la direction a déprécié le montant total du goodwill lié à l'acquisition de Nafilyan and Partners (43,8 millions d'euros).

Le rapprochement de la valeur comptable du goodwill au début et à la fin de la période de déclaration est le suivant :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		43 789	43 789
Acquisition d'Immobel France			
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		43 789	43 789
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT			
Dépréciations de l'exercice		-43 789	
DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-43 789	
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021			43 789

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
France			43 789
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2022/ 31 DECEMBRE 2021			43 789

13) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		5 693	4 142
Entrée dans le périmètre			
Acquisitions		3 045	1 666
Cessions/désaffectations		-1 369	- 115
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		7 369	5 693
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-2 900	-2 754
Amortissements		- 450	- 329
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		103	183
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-3 247	-2 900
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		4 122	2 793

Les immobilisations corporelles comprennent principalement les coûts d'aménagement des différents sièges sociaux. L'augmentation par rapport à l'exercice précédent reflète principalement les travaux d'aménagement du siège ImmoBel à Bruxelles.

14) Actifs au titre de droits d'utilisation

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		6 708	7 297
Entrée dans le périmètre			
Acquisitions		10 115	770
Cessions/désaffectations		-4 270	-1 359
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		12 553	6 708
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-2 936	-2 907
Entrée dans le périmètre			
Amortissements		-2 747	-1 388
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		3 067	1 359
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-2 616	-2 936
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		9 937	3 772

Trois nouveaux bureaux ont été inclus comme actifs au titre de droits d'utilisation.

En mai 2022, le siège d'ImmoBel a déménagé dans le bâtiment Multitower situé dans le centre-ville de Bruxelles.

Sont également considérés, les nouveaux bureaux au Royaume-Uni et en Espagne mais aussi le renouvellement du bureau à Luxembourg.

15) Immeubles de placement

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		178 741	199 415
Entrée dans le périmètre			
Cession/sortie de périmètre		-2 952	-20 649
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks		-103 462	- 25
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE LA PERIODE		72 327	178 741
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-4 742	-2 266
Amortissements		-2 810	-2 747
Amortissements annulés suite à cession/sortie de périmètre		2 911	271
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE LA PERIODE		-4 641	-4 742
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE		67 686	173 999

Les principaux projets inclus dans les immeubles de placement sont Rueil-Malmaison et Thomas. La valeur comptable nette d'Isala a été transférée aux stocks, vu que le contrat de location est arrivé à son terme et que le projet est prêt pour la phase de développement.

La durée de vie utile des immeubles de placement est basée sur la durée du contrat de location. Elle est de 2,5 années en moyenne. Les immeubles de placement comprennent un certain nombre de biens commerciaux loués à des tiers. À la fin de la période de location, la phase de développement du projet commence. Compte tenu des récentes acquisitions d'immeubles de placement au prix du marché et du fait qu'il n'y a aucune indication de changements significatifs de la juste valeur (à la hausse et à la baisse), la dépréciation de l'immeuble de placement est conforme à la durée résiduelle des contrats de location.

16) Participation dans des coentreprises et entreprises associées

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Participations dans les coentreprises		135 495	148 352
Participations dans les entreprises associées		9 396	8 179
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE		144 891	156 532
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Avances des coentreprises - Passifs courants		-29 570	-38 824
TOTAL DES AVANCES DES COENTREPRISES		-29 570	-38 824
Avances aux coentreprises - Actifs non courants		110 097	100 180
Avances aux coentreprises - Actifs courants		1 430	1 490
TOTAL DES AVANCES AUX COENTREPRISES		111 527	101 670
Avances aux entreprises associées - Actifs non courants		3 450	12 964
Avances aux entreprises associées - Actifs courants			200
TOTAL DES AVANCES AUX ENTREPRISES ASSOCIEES		3 450	13 163
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Quote-part dans le résultat net des coentreprises		67 657	44 831
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées		- 476	- 446
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIEES DANS LE RESULTAT GLOBAL		67 181	44 384

Conformément à l'accord en vertu duquel les coentreprises et les entreprises associées sont constituées, le Groupe et les autres investisseurs ont convenu d'apporter des contributions supplémentaires proportionnelles à leurs intérêts pour compenser les pertes, le cas échéant, jusqu'à un montant maximum de 32 538 milliers d'euros. Par conséquent, aucun engagement n'a été comptabilisé dans ces états financiers consolidés, ni dans les entreprises associées, ni dans les coentreprises dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint.

La valeur comptable des investissements dans les coentreprises et entreprises associées évolue comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
VALEUR AU 1ER JANVIER		156 532	106 195
Part dans le résultat		67 181	44 531
Acquisitions et injections de capital		40 233	14 096
Variations de périmètre		15 456	1 831
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		-43 587	-8 034
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées		-83 680	4
Remboursement de capital		-8 827	-2 079
Autres mouvements		1 583	- 12
MUTATIONS DE LA PERIODE		-11 641	50 337
VALEUR AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021		144 891	156 532

LA VALEUR COMPTABLE DES AVANCES DE ET VERS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES ÉVOLUE COMME SUIVANT :

	ACTIFS - EUR ('000)		PASSIFS - EUR ('000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
VALEUR AU 1ER JANVIER	114 833	130 882	-38 824	-55 634
Avances consenties	79 217	17 683	-99 848	- 840
Avances remboursées	-12 800	-28 061	90 174	3 933
Variations de périmètre	-67 291	5 062	17 005	12 839
Ecart de conversion			2 202	
Autres mouvements	1 018	-10 733	- 279	878
MUTATIONS DE LA PERIODE	144	-16 049	9 254	16 810
VALEUR AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021	114 977	114 833	-29 570	-38 824

La variation de la valeur comptable des investissements et avances dans les coentreprises et les entreprises associées reflète le développement continu des projets existants et l'acquisition d'un parc de bureaux à Leeds, partiellement compensés par la distribution d'un dividende par Möbius II et la vente de Cours Saint-Michel.

Parmi les sociétés nouvellement constituées, Houilles Jean-Jacques Rousseau, Oxy living et Munroe K Luxembourg sont considérées comme des coentreprises et Arlon 75 comme une entreprise associée. Les parts détenues dans Belux Office Development Feeder CV, précédemment détenues à 30,46 % et maintenant détenues à 26,93 %, ont également eu un impact sur le pourcentage de droits financiers des entités liées.

Comme il n'y a pas eu d'indicateur de dépréciation, aucun test de dépréciation n'a été effectué pour les entités mises en équivalence.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts à destination ou en provenance de coentreprises et d'entreprises associées est de 3,6 % au 31 décembre 2022. Le calendrier de remboursement des prêts est défini à la date de fin des projets.

Le tableau ci-dessous montre la contribution des coentreprises et des entreprises associées dans l'état de la situation financière et l'état du résultat global.

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS - EUR (000)		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bella Vita	50%	50%	76	48	28	- 6
BONDY CANAL	40%	40%	- 37	- 37		
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	86	-2 890	- 24	- 21
Brouckère Tower Invest	50%	50%	35 981	31 307	3 424	598
CBD International	50%	50%	2 310	122	- 243	- 150
Château de Beggen	50%	50%	13	16	- 3	- 1
Cityzen Holding	50%	50%	1 699	- 21	- 9	- 2
Cityzen Hotel	50%	50%	3 017	711	- 179	147
Cityzen Office	50%	50%	8 180	1 411	- 625	- 135
Cityzen Residence	50%	50%	2 756	694	- 192	133
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	-1 424	- 256	- 577	- 196
CSM Development	50%	50%		- 12	-1 603	- 36
CSM Properties	50%	50%		3 852	62 023	- 48
Debrouckère Development	50%	50%	452	497	- 45	- 52
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	83	90	- 7	- 12
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 253	2 283	- 30	- 27
Debrouckère Office	50%	50%	3 736	3 740	- 4	- 30
Gateway	50%	50%		319	- 3	- 3
Goodways SA	50%	50%	3 168	3 234	- 67	- 3
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50%	0%				
Ilot Ecluse	50%	50%	150	163	- 13	- 2
Immo Marial SàRL	50%	50%			- 121	- 66
Immo PA 33 1	50%	50%	1 350	1 314	36	43
Immo PA 44 1	50%	50%	504	682	- 177	- 1
Immo PA 44 2	50%	50%	1 430	2 423	- 993	39
Key West Development	50%	50%	292	387	- 95	- 84
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	170	-2 439	3 109	16
M1	33%	33%	2 034	7 270	1 426	4 992
M7	33%	33%	- 12	42	- 4	1
Mobius II	50%	33%	686	47 376	19	39 255
Munroe K Luxembourg SA	50%	50%	8 085		- 311	
NP_AUBER	50%	50%		- 136	- 10	- 47
NP_AUBER_VH	50%	50%		140	- 34	159
NP_AUBERVIL	50%	50%	1 022	324	698	340
NP_BESSANC2	50%	50%		497	86	348
NP_BESSANCOU	50%	50%		102	- 56	- 169
NP_CHARENT1	50%	50%		33	- 263	- 1
NP_CRETEIL	50%	33%	- 1	- 1	- 3	
NP_EPINAY	33%	33%		121	- 34	170
NP_VAIRES	33%	33%		245	- 131	130
ODD Construct	50%	50%	1 292	1 164	128	482
Oxy Living	50%	50%	1 047		- 3	
PA_VILLA	51%	50%	107	- 40	147	
Plateau d'Erpent	50%	50%	2 290	1 823	467	986
RAC3	40%	50%	3 536	3 403	133	139
RAC4	40%	40%	1 317	1 321	- 3	- 11
RAC4 Develop	40%	40%	1 544	1 567	- 23	- 20
RAC5	40%	40%	5 858	5 651	207	200
RAC6	40%	40%	4 223	2 182	2 040	15
Surf Club Hospitality Group SL	50%	40%	5 485	123	- 15	- 15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21 312	21 772	- 83	132
TRELAMET	40%	40%	94	48	46	7
ULB Holding	60%	60%	-5 782	-11 173	- 210	- 210
Unipark	50%	50%	4 108	4 066	42	3
Universalis Park 2	50%	50%		-1 122	- 133	505
Universalis Park 3	50%	50%		-2 487	- 280	- 238
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 988	1 974	14	7
Universalis Park 3C	50%	50%	418	417	1	- 1
Urban Living Belgium	30%	30%	8 600	14 013	189	-2 431
TOTAL DES COENTREPRISES			135 495	148 352	67 657	44 831
277 SH	10%	0%	4 423	4 445	- 22	
Arlon 75	20%	0%	1 364		- 5	
Beiestack SA	20%	22%	1 308	1 498	- 16	- 73
Belux Office Development Feeder CV	26%	30%	64	57	- 6	- 83
DHR Clos du Château	33%	33%	23	26	- 3	- 83
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	19%	22%	1 213	1 152	- 399	- 206
MONTLHERY 2 BIS	20%	20%			- 25	
RICHELIEU	10%	10%	1 001	1 001		
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			9 396	8 179	- 476	- 446
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			144 891	156 532	67 181	44 384

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

NOMS	AVANCE DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) PASSIFS COURANTS		AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS NON COURANTS		AVANCE AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS COURANTS	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bella Vita						
BONDY CANAL				3 582		
Boralina Investments, S.L.						
Brouckère Tower Invest		3 000				
CBD International			24 388	20 296		
Château de Beggen						
Cityzen Holding			522	8 278		
Cityzen Hotel		500	2 612			1 985
Cityzen Office	1 575	1 375	3 543			900
Cityzen Residence		400	2 633			1 968
CP Development Sp. z o.o.						
CSM Development	50		57		844	1 721
CSM Properties				145		
Debrouckère Development			2 957	1 332	63	297
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	494	- 602	349		486	
Debrouckère Leisure		325	2 260	573		
Debrouckère Office	-2 881	-2 838	138		180	
Gateway						
Goodways SA	125	30	3 256	3 088	30	
HOUILLES JJ ROUSSEAU						
Ilot Ecluse						46
Immo Marial SàRL					2 514	
Immo PA 33 1	-1 601	-1 534				
Immo PA 44 1	- 419	- 400			- 50	
Immo PA 44 2	-1 185	-1 132			- 150	
Key West Development		75	6 644	5 731		
Les Deux Princes Develop.	-1 001	-1 636			- 300	
M1	-6 061	-6 522				
M7						
Mobius II		-11 008		10 994		
Munroe K Luxembourg SA			14 752		226	
NP_AUBER			251	251		
NP_AUBER_VH			158	158		
NP_AUBERVIL			2 945	2 945		
NP_BESSANC2			1 329	1 329		
NP_BESSANCOU			60	60		
NP_CHARENT1			475	475		
NP_CRETEIL			405	405		
NP_EPINAY			1 176	1 176		
NP_VAIRES						
ODD Construct			584	571		
Oxy Living						
PA_VILLA			31	47		
Plateau d'Erpent			47	7	1 701	1 701
RAC3	-2 990	-2 477				
RAC4	-2 165	-2 172	200			
RAC4 Develop	320		57		507	267
RAC5	-6 107	-5 817				
RAC6	-1 337	-2 087	1 320		-3 983	
Surf Club Hospitality Group SL						
Surf Club Marbella Beach, S.L.						3 000
TRELAMET						
Unipark		-4 082			206	16
ULB Holding	-4 141					99
Universalis Park 2			5 869	6 919		
Universalis Park 3			9 305	10 731		
Universalis Park 3AB	-1 901	-1 880				1
Universalis Park 3C	- 346	- 342				
Urban Living Belgium			21 773	21 087	1 178	963
TOTAL DES COENTREPRISES	-29 570	-38 824	110 097	100 180	3 450	12 964
277 SH				60		
Arlon 75						
Beiestack SA						
Belux Office Development Feeder CV						
DHR Clos du Château						
Immobel Belux Office Development Fund SCSP						200
MONTHLERY 2 BIS						
RICHELIEU			1 430	1 430		
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			1 430	1 490		200
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-29 570	-38 824	111 527	101 670	3 450	13 163

Les tableaux ci-dessous présentent les informations financières condensées des coentreprises et des entreprises associées du Groupe par entité. Les montants présentés sont les montants déterminés conformément aux normes IFRS, avant élimination des comptes et opérations intragroupe.

AU 31 DÉCEMBER 2022	CHIFFRES À 100%						VALEURS DES PARTICIPATIONS	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES			
Bella Vita	0	56	155	2	152	76	0	
BONDY CANAL	0	- 1	8 058	8 048	9	- 37	0	
Boralina Investments, S.L.	0	- 48	55 585	78	55 507	86	0	
Brouckère Tower Invest	659	6 848	231 577	159 615	71 962	35 981	0	
CBD International	0	- 486	60 999	65 404	-4 405	2 310	24 388	
Château de Beggen	0	- 6	42	15	27	13	0	
Cityzen Holding	0	- 18	35 022	1 048	33 975	1 699	522	
Cityzen Hotel	0	- 358	23 532	17 499	6 033	3 017	2 612	
Cityzen Office	0	-1 251	65 036	48 676	16 360	8 180	3 543	
Cityzen Residence	0	- 383	22 762	17 250	5 512	2 756	2 633	
CP Development Sp. z o.o.	1 482	-1 154	84 158	87 006	-2 847	-1 424	0	
CSM Development	0	-3 205	1 168	4 397	-3 229	0	901	
CSM Properties	0	-6 040	0	0	0	0	0	
Debrouckère Development	0	- 89	10 246	9 342	904	452	3 020	
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 14	23 994	23 829	165	83	835	
Debrouckère Leisure	0	- 59	9 240	4 733	4 507	2 253	2 260	
Debrouckère Office	0	- 9	15 306	7 835	7 471	3 736	318	
Garden Point	0	0	0	0	0	0	0	
Gateway	0	- 7	0	0	0	0	0	
Goodways SA	0	- 133	22 683	19 039	3 644	3 168	3 286	
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	0	1	0	1	0	0	
Ilot Ecluse	0	- 26	302	2	300	150	0	
Immo PA 33 1	0	71	3 216	516	2 700	1 350	0	
Immo PA 44 1	1 348	- 354	1 060	52	1 009	504	- 50	
Immo PA 44 2	4 043	-1 986	3 027	166	2 861	1 430	- 150	
Immobil Marial SaRL	0	- 241	5 052	5 410	- 358	0	2 514	
Key West Development	0	- 191	14 022	13 439	584	292	6 644	
Les Deux Princes Develop.	- 824	6 218	4 557	4 216	341	170	- 300	
M1	19 267	4 278	23 690	17 589	6 101	2 034	0	
M7	0	- 12	194	230	- 35	- 12	0	
Mobius II	0	39	-36 261	-37 632	1 372	686	0	
Munroe K Luxembourg SA	0	- 622	126 857	110 688	16 169	8 085	14 978	
NP_AUBER	0	- 138	425	708	- 282	0	251	
NP_AUBER_VH	0	- 35	733	739	- 6	0	158	
NP_AUBERVIL	21 499	1 393	15 394	13 355	2 039	1 022	2 945	
NP_BESSANC2	3 461	351	2 661	2 387	274	0	1 329	
NP_BESSANCOU	0	99	603	211	392	0	60	
NP_CHARENTI1	929	- 516	1 764	2 215	- 451	0	475	
NP_CRETEIL	0	- 6	- 2	0	- 2	- 1	405	
NP_EPINAY	- 6 518	- 116	1 857	1 802	54	0	1 176	
NP_VAIRES	0	- 134	1 535	1 560	- 25	0	0	
ODD Construct	6 400	257	5 246	2 661	2 585	1 292	584	
Oxy Living	0	- 6	2 439	344	2 095	1 047	0	
PA_VILLA	0	288	820	610	209	107	31	
Plateau d'Erpent	853	933	10 890	6 310	4 580	2 290	1 748	
RAC3	1	333	8 851	11	8 840	3 536	0	
RAC4	0	- 8	31 588	28 295	3 294	1 317	200	
RAC4 Develop	0	- 57	6 142	2 282	3 859	1 544	564	
RAC5	0	516	15 275	631	14 644	5 858	0	
RAC6	33 386	5 100	12 228	1 672	10 556	4 223	-2 663	
Surf Club Hospitality Group SL	0	- 31	11 014	44	10 970	5 485	0	
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	- 166	46 428	3 803	42 624	21 312	0	
TRELAMET	0	115	289	55	234	94	0	
ULB Holding	0	- 360	18 260	19 391	- 1 132	- 5 782	0	
Unipark	0	84	10 309	2 093	8 216	4 108	206	
Universalis Park 2	0	- 266	24 954	27 464	-2 510	0	5 869	
Universalis Park 3	0	- 559	35 178	40 712	-5 534	0	9 305	
Universalis Park 3AB	0	27	4 176	201	3 975	1 988	0	
Universalis Park 3C	0	2	1 009	173	836	418	0	
Urban Living Belgium	30 885	602	202 633	197 023	5 609	8 600	22 951	
TOTAL COENTREPRISES	116 870	8 531	1287 980	945 246	342 734	135 495	113 547	
277 SH	0	- 217	113 600	69 369	44 230	4 423	0	
Arlon 75	0	- 26	32 782	26 008	6 774	1 364	0	
Beiestack SA	0	- 82	21 157	14 660	6 497	1 308	0	
Belux Office Development Feeder CV	0	- 21	31 416	2	31 414	64	0	
DHR Clos du Château	0	- 10	85	16	69	23	0	
Immobil Belux Office Development Fund SCSP	0	-1 993	36 291	786	35 505	1 213	0	
MONTHLERY 2 BIS	0	- 123	1 055	1 179	- 123	0	0	
RICHELIEU	0	0	64 724	54 714	10 010	1 001	1 430	
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	0	- 2 472	301 110	166 734	134 376	9 396	1 430	
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	116 870	6 059	1589 090	1111 980	477 110	144 891	114 977	

Les tableaux ci-dessous présentent les informations financières condensées de toutes les coentreprises et entreprises associées du Groupe, ainsi qu'une répartition des stocks, des immeubles de placement et des dettes financières. Les chiffres sont présentés à 100 %.

AU 31 DÉCEMBRE 2022

Principales composantes des actifs et passifs:		Principaux projets et dettes financières:		STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIERES
Immeubles de placement	143 336		Cityzen Hotel	20 732	13 940
Autres actifs immobilisés	183 059		Cityzen Office	59 863	40 120
Stocks	952 986		Cityzen Residence	20 415	13 940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	98 127		RAC4	23 287	28 000
Créances et autres actifs	211 582		Universalis Park 2	23 412	12 700
Dettes financières bancaires long terme		343 130	Universalis Park 3	34 358	15 930
Dettes financières bancaires court terme		277 443	Urban Living Belgium	144 734	74 352
Impôts différés		5 071	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	23 973	21 150
Avances d'actionnaires		157 052	CP Development Sp. z o.o.	77 964	25 975
Autres dettes		329 284	Brouckère Tower Invest	205 395	142 336
TOTAL	1 589 090	1 111 980	Beiestack SA	20 196	
			Autres	441 991	232 130
			TOTAL	1 096 322	620 573

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Principales composantes des actifs et passifs:		Principaux projets et dettes financières:		STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIERES
Immeubles de placement	212 506		Cityzen Office	56 600	40 120
Autres actifs immobilisés	128 129		CSM Properties	100 870	94 750
Stocks	830 299		RAC4	22 399	28 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	200 467		Universalis Park 2	22 786	12 700
Créances et autres actifs	274 751		Universalis Park 3	33 444	15 930
Dettes financières bancaires long terme		347 494	Urban Living Belgium	130 164	73 242
Dettes financières bancaires court terme		224 764	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	22 180	21 150
Impôts différés		17 338	CP Development Sp. z o.o.	69 700	25 956
Avances d'actionnaires		254 853	Brouckère Tower Invest	197 695	123 120
Autres dettes		341 169	Beiestack SA	20 988	12 268
TOTAL	1 646 152	1 185 619	Surf Club Marbella Beach, S.L.	62 784	
			Autres	303 196	137 290
			TOTAL	1 042 805	572 258

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Montant des dettes garanties par des sûretés		175 951	265 072
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		299 004	352 449

Pour les principales dettes vis-à-vis des établissements de crédit mentionnées ci-dessus, la société Immobel S.A. s'est engagée à fournir les moyens financiers nécessaires pour mener à bien les différents projets (engagements « insuffisances de trésorerie » et « dépassement de coûts »). Il n'existe pas de restrictions significatives limitant la capacité du Groupe à accéder aux actifs des coentreprises et des entreprises associées ni de risques ou d'engagements spécifiques autres que ceux liés aux prêts bancaires.

17) Impôt différé

Les actifs ou passifs d'impôts différés sont enregistrés au bilan sur les différences temporaires déductibles ou imposables, les pertes fiscales et les crédits d'impôt reportés. Les variations des actifs et passifs d'impôt différé sont comptabilisées dans le compte de résultat, sauf si elles se rapportent à des éléments directement comptabilisés dans les autres éléments du résultat global.

Immobel a examiné la recouvrabilité des actifs d'impôt différé sur :

- La disponibilité de différences temporaires imposables suffisantes
- La probabilité que l'entité ait des bénéfices imposables suffisants à l'avenir, au cours de la même période que la reprise de la différence temporaire déductible ou au cours des périodes dans lesquelles une perte fiscale peut être reportée rétrospectivement ou prospectivement
- La disponibilité de possibilités de planification fiscale qui permettent le recouvrement d'actifs d'impôt différé Les actifs et passifs d'impôt différé se réfèrent aux différences temporaires suivantes :

EUR ('000)	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pertes fiscales	34 501	35 086		
Différence temporelle sur la valorisation des projets	2 151	2 891	36 164	43 165
Dettes financières				
Juste valeur des instruments financiers			- 61	2
Autres éléments	55	60	7	- 70
Netting (situation fiscale nette par entité)	-14 974	-16 745	-14 974	-16 745
TOTAL	21 733	21 292	21 136	26 352

VALEUR AU 1ER JANVIER	21 292	26 352
Variations de périmètre	7	-1 078
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	434	-4 138
VALEUR AU 31 DECEMBRE	21 733	21 136

Immobel France reste le principal contributeur aux actifs d'impôts différés avec un certain nombre de projets encore en développement qui généreront encore suffisamment de bénéfices pour récupérer les pertes fiscales. Compte tenu de la décision prise par la direction de se concentrer sur les grands projets à usage mixte et de bureaux, la direction a remis en question les actifs d'impôts différés existants et a estimé qu'ils étaient toujours recouvrables.

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

En Pologne, les pertes fiscales peuvent être reportées sur seulement cinq exercices fiscaux consécutifs, sous réserve qu'un maximum de 50 % du montant de la perte fiscale d'un exercice donné puisse être utilisé au cours d'un seul exercice fiscal ultérieur.

MONTANTS DES PERTES FISCALES ET AUTRES DÉDUCTIONS POUR LESQUELLES AUCUN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ N'A ÉTÉ COMPTABILISÉ :	EUR ('000)
	7 362
Expirant fin 2022	565
Expirant fin 2023	220
Expirant fin 2024	1 681
Expirant fin 2025	1 007
Expirant fin 2026	3 889

18) Stocks

Les stocks se composent d'immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et de leur revente. La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		436 740	292 874
Luxembourg		152 357	143 801
France		218 021	167 192
Allemagne		112 465	59 033
Pologne		64 229	34 735
Espagne		1 914	988
TOTAL STOCKS		985 726	698.623

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2022
Belgique	144 431	212 117	80 192	436 740
Luxembourg	1 335	151 022		152 357
France	159 962	58 059		218 021
Allemagne		112 465		112 465
Pologne		64 229		64 229
Espagne		1 914		1 914
Total	305 728	599 806	80 192	985 726

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2021
Belgique	29 187	196 989	66 698	292 874
Luxembourg	581	143 220		143 801
France	136 134	31 058		167 192
Allemagne		59 033		59 033
Pologne		34 735		34 735
Espagne		988		988
Total	165 902	466 023	66 698	698 623

Les stocks ont augmenté principalement en raison du développement du projet Granaria en Pologne, de l'acquisition de Héros en Belgique et Gutenbergstrasse en Allemagne et de la capitalisation de frais de gestion de projets et de frais d'emprunt dans tous les pays, partiellement compensés par la vente du projet The Woods en Belgique. La valeur comptable nette d'Isala a été transférée depuis les immeubles de placement.

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

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les frais d'emprunt capitalisés sur les crédits de financement de projets et sur les obligations était de 3,6 % en 2022 et de 2,3 % en 2021.

Les stocks se décomposent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
STOCKS AU 1ER JANVIER		698 623	683 121
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks		103 462	25
Achats de l'exercice		37 857	72 716
Développements		340 856	246 743
Cessions de l'exercice		-208 866	-311 066
Coûts d'emprunts		15 553	9 364
Variations de périmètre		-1 759	-1 588
Réductions de valeurs actées			- 692
MUTATIONS DE L'EXERCICE		287 103	15 502
STOCKS AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021		985 726	698 623

La direction a pris en compte une augmentation des coûts de construction (partiellement) compensée par des prix de vente plus élevés (répercussion de l'augmentation des coûts) dans son évaluation de la valeur nette de réalisation et estime que la valeur comptable actuelle de l'inventaire peut être recouverte par des ventes futures.

Composantes par secteur géographique des mouvements de la période :	EUR ('000)	Achats/Développements	Cessions	Coûts d'emprunts	Variations de périmètre	Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks	Net
Belgique		186 430	-160 678	14 652		103 462	143 866
Luxembourg		26 631	-19 204	1 129			8 556
France		69 562	-16 974		-1 759		50 829
Allemagne		61 372	-7 417	- 523			53 432
Pologne		33 792	-4 593	295			29 494
Espagne		926					926
Royaume-Uni							
Total		378 713	-208 866	15 553	-1 759	103 462	287 103
	EUR ('000)						
Endéans 12 mois							
Au delà de 12 mois							
La répartition des stocks par type							
Sans permis			617 759	488 527			
Permis obtenu, mais pas encore en développement							
En développement			367 967	210 096			

La valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour les titres de créance liés aux immeubles de placement et aux stocks dans leur ensemble s'est élevée à 893 millions d'euros, par rapport à 759 millions d'euros à la fin de 2021, soit une augmentation de 134 millions d'euros.

19) Créances commerciales

Les créances commerciales se réfèrent aux secteurs opérationnels suivants :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		7 737	13 405
Luxembourg		1 050	4 554
France		5 133	15 590
Allemagne		3 072	2 204
Pologne		179	211
Espagne		420	2 152
Royaume-Uni			
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES		17 591	38 116
L'analyse de l'échéancier clients se présente comme suit:	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Echus < 3 mois		1 609	11 622
Echus > 3 mois < 6 mois		710	829
Echus > 6 mois < 12 mois		333	2 021
Echus > 1 an		1 230	1 482

La diminution des créances commerciales reflète la baisse des activités opérationnelles en 2022.

RISQUE DE CRÉDIT

Les créances commerciales se rapportent principalement à des créances pour des entités mises en équivalence ou pour des clients. Le risque de crédit pour ces deux types de créances est considéré comme non significatif. Les créances envers des entités mises en équivalence sont généralement garanties par un actif en cours de développement. Les créances clients sont généralement garanties par l'actif vendu qui sert de collatéral (garantie).

Les dépréciations enregistrées sur les créances commerciales évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
SITUATION AU 1ER JANVIER		627	542
Additions		81	85
MUTATIONS DE LA PERIODE		81	85
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021		708	627

20) Actifs de contrats

Les actifs de contrats, découlant de l'application de la norme IFRS 15, se réfèrent aux secteurs opérationnels suivants :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		5 493	78 552
Luxembourg		1 867	1 403
France		25 755	25 367
Allemagne		9 033	12 631
TOTAL ACTIFS DE CONTRATS		42 148	117 953
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
SITUATION AU 1ER JANVIER		117 953	57 251
Additions		4 952	60 702
Réductions		-80 757	
MUTATIONS DE LA PERIODE		-75 805	60 702
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021		42 148	117 953

Les actifs de contrats comprennent les montants auxquels l'entité a droit en échange de biens ou de services qu'elle a déjà fournis à un client, mais pour lesquels le paiement n'est pas encore dû ou est subordonné au respect d'une condition spécifique prévue dans le contrat. Lorsqu'un montant devient exigible, il est transféré au compte de créances. Une créance commerciale est comptabilisée dès que l'entité a un droit inconditionnel de percevoir un paiement. Ce droit inconditionnel existe à partir du moment où le paiement devient exigible.

Les créances commerciales, les autres créances et les actifs de contrats sont également soumis à un test de dépréciation conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 sur les pertes de crédit anticipées. Ce test ne montre aucun impact potentiel significatif puisque ces actifs de contrats (et leurs créances connexes) sont généralement couverts par les actifs sous-jacents représentés par l'immeuble à transférer.

Au 31 décembre 2022, la prise en compte du projet de bureaux « Commerce 46 » en cours d'achèvement est le principal facteur contribuant à la variation des actifs de contrats, de même que les projets résidentiels « La Garenne » en France et « Eden » en Allemagne.

21) Paiements anticipés et autres créances

Les composantes de cet élément sont les suivantes :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Autres créances		51 304	27 815
dont : avances et garanties versées			
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer		33 567	20 247
avances et dividendes à recevoir		17 737	7 568
Charges à reporter et produits acquis sur projets en développement		4 913	8 425
charges à reporter		4 550	7 686
produits acquis		363	739
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS		56 217	36 240

Ces créances sont principalement liées à des créances TVA sur des projets à Savigny-sur-Orge en France et à des remboursements anticipés sur un projet à Gasperich au Luxembourg.

22) Informations relatives à l'endettement financier net

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à -625 274 milliers d'euros au 31 décembre 2022, par rapport à -593 313 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)		275 926	273 377
Dettes financières non courantes (-)		722 777	507 596
Dettes financières courantes (-)		179 723	359 094
ENDETTEMENT FINANCIER NET		-626 574	-593 313

Le taux¹ d'endettement du Groupe est de 52,9 % (58,9 % en vue interne) au 31 décembre 2022, par rapport à 52,9 % (58,2 % en vue interne) au 31 décembre 2021. La politique de gestion du capital demande de rester sous un ratio de 65 % dans la vue interne.

L'augmentation des dettes financières non courantes et la diminution des dettes financières courantes s'expliquent principalement par le remboursement d'une obligation de 100 millions d'euros à 5 ans et par l'émission d'une nouvelle obligation de 125 millions d'euros à 4 ans au premier semestre 2022.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les dépôts en espèces et les avoirs en banque et en caisse s'élèvent à 275 926 milliers d'euros, par rapport à 273 377 milliers d'euros à la fin de 2021, ce qui représente une augmentation de 2 549 milliers d'euros. La répartition de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		137 804	
Valeurs disponibles		138 122	273 364
Trésorerie en gage			13
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		275 926	273 377

L'explication de la variation de la trésorerie disponible est donnée dans l'état consolidé des flux de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont disponibles en totalité, soit pour la distribution aux actionnaires, soit pour financer des projets détenus par les différentes sociétés.

Tous les comptes bancaires sont détenus par des banques ayant la notation « catégorie investissement » (notation minimale Baa3/BBB-).

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières ont augmenté de 35 810 milliers d'euros, passant de 866 690 milliers d'euros au 31 décembre 2021 à 902 500 milliers d'euros au 31 décembre 2022. Les dettes financières se composent comme suit :

¹ Le ratio d'endettement est calculé en divisant l'endettement financier net par la somme de l'endettement financier net et des fonds propres, le goodwill étant soustrait des fonds propres

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR			49 903
- échéance 17-10-2025 taux de 3,50 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	50 000
- échéance 14-04-2027 taux de 3,00 % - valeur nominale 75 MEUR		75 000	75 000
- échéance 12-05-2028 taux de 3,00 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	125 000
- échéance 29-06-2026 taux de 4,75 % - valeur nominale 125 MEUR		125 000	
Contrats de location		8 536	2 130
Emprunts bancaires		339 241	205 563
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES		722 777	507 596
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 31-05-2022 taux de 3,00 % - valeur nominale 100 MEUR			100 000
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR		50 000	
Emprunts bancaires		119 843	253 257
Contrats de location		2 316	1 630
Intérêts non échus		7 564	4 206
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES		179 723	359 094
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES		902 500	866 690
Dettes financières à taux fixes		425 000	399 903
Dettes financières à taux variables		469 936	462 581
Intérêts non échus		7 564	4 206
Montant des dettes garanties par des sûretés		409 558	438 301
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		893 009	759 011

En 2022, une nouvelle obligation a été émise, avec échéance en 2026. Cette obligation n'a pas de clause restrictive supplémentaire ou spécifique par rapport aux obligations émises précédemment par la société. À l'instar des autres obligations émises par la société, il n'y a pas de dérivés intégrés, pas plus qu'avec les obligations émises précédemment par la société.

Les dettes financières évoluent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER		866 690	751 949
Dettes relatives aux contrats de location		-8 536	-2 130
Dettes contractées		397 909	249 033
Dettes remboursées		-353 659	-128 872
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global			
Effets de variation de périmètre			
Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus		-7 468	-12 565
Intérêts sur autres emprunts non échus		7 564	9 080
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires			195
VARIATION DE LA PERIODE		35 810	114 741
DETTES FINANCIÈRES AU 31 DECEMBRE 2022 / 31 DECEMBRE 2021		902 500	866 690

Toutes les dettes financières sont libellées en euros.

À l'exception des obligations, les crédits institutionnels contractés pour financer le Groupe et les projets du Groupe sont assurés sur la base d'un taux à court terme, l'Euribor 1 à 12 mois, majoré de la marge.

Au 31 décembre 2022, IMMOBEL a le droit d'utiliser 672 millions d'euros de lignes de financement pour des projets confirmés, dont 411 millions d'euros ont été utilisés. Ces lignes de crédit (crédits de financement de projets) sont propres au développement de certains projets.

Au 31 décembre 2022, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir les crédits aux entreprises et les crédits de financement de projets s'élevait à 893 millions d'euros.

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

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	50 000		50 000	125 000	75 000	125 000	425 000
Crédits Project Financing	95 398	101 163	196 882	15 695			409 138
Corporate Credit lines	2 000	2 500	23 000				27 500
Commercial paper	22 445						22 445
Lease contracts	3 236	1 774	1 626	1 058	778	2 382	10 853
Intérêts non échus et coûts amortis	7 564						7 564
MONTANT TOTAL DES DETTES	180 643	105 437	271 508	141 753	75 778	127 382	902 500

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

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	DE 0 A 1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 3 ANS	DE 3 A 4 ANS	DE 4 A 5 ANS	APRES 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	14 879	13 688	13 318	8 896	4 379	1 346	56 506
Crédits Project Financing	15 972	9 906	4 697	354			30 929
Corporate Credit lines	138	138	11				287
Commercial paper	219						219
Lease contracts	64	59	54	22	14	43	256
MONTANT TOTAL DES INTERÊTS	31 272	23 791	18 080	9 272	4 393	1 389	88 197

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

- En avril 2020, le Groupe a conclu un accord visant à plafonner le taux d'intérêt à 0,5 % sur une partie de la dette financière portant sur un montant nominal de près de 450 millions d'euros jusqu'au 1^{er} juillet 2023.
- En mai 2021, le Groupe a conclu un autre accord visant à plafonner le taux d'intérêt à 1,5 % sur une partie de la dette financière portant sur un montant nominal de 225 millions d'euros pour la période du 3 juillet 2023 au 1^{er} juillet 2024.
- Le Groupe et/ou ses filiales ont conclu des swaps de taux d'intérêt convertissant leur exposition de taux d'intérêt variable en taux d'intérêt fixe, comme indiqué dans le tableau ci-dessous. Ces swaps de taux d'intérêt remplacent les taux variables Euribor par des taux d'intérêt fixes sur le montant restant dû. Chacun de ces produits dérivés est qualifié d'instrument de couverture de flux de trésorerie et est comptabilisé à la juste valeur dans les bilans consolidés dans les autres actifs et/ou autres passifs.

swaps de taux d'intérêts - EUR (000) Société	ENCOURS	TAUX D'INTÉRÊT FIXE	DATE DE DEBUT	DATE DE FIN
Immobel S.A.	27 500	0,05%	01/01/2020	31/01/2025
Infinito S.A.	19 550	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito S.A.	5 000	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito Holding S.R.L.	19 550	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito Holding S.R.L.	5 000	0,09%	02/07/2021	30/04/2024

Une augmentation de 1 % du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêt sur la dette de 1 857 milliers d'euros.

INFORMATIONS SUR LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau suivant répertorie les différentes catégories d'actifs et de passifs financiers avec leur valeur comptable au bilan et leur juste valeur respective et ventilée selon la catégorie d'évaluation.

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme (par exemple : créances et dettes commerciales), la juste valeur est présumée proche de la valeur comptable,
- Pour les dettes à taux fixe, sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés sur la base des taux du marché à la clôture.
- Pour les dettes à taux variable, la juste valeur est présumée proche de la valeur comptable.
- Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés sur la base des courbes des taux d'intérêt à terme. Cette valeur est mentionnée par l'institution financière de la contrepartie.
- Pour les obligations cotées, sur la base de la cotation à la clôture (niveau 1).

L'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers peut être caractérisée de l'une des manières suivantes :

- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers assortis de conditions générales et négociés sur les marchés liquides actifs est déterminée par rapport aux prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs identiques,
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée conformément aux modèles d'évaluation généralement acceptés, sur la base de l'analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie, à

l'aide du prix des transactions courantes observables sur le marché et des cotations des courtiers pour des instruments similaires. Il s'agit principalement d'instruments financiers dérivés,

- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants est dérivée de techniques d'évaluation qui incluent des données non fondées sur des données de marché observables.

EUR ('000)	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9					
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2022	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 31/12/2022	Cash flow hedging 31/12/2022
ACTIFS						
Trésorerie et équivalents de trésorerie		275 926	275 926		275 926	
Autres actifs non courants	Niveau 2	1 041	1 041		1 041	
Créances commerciales	Niveau 2	17 591	17 591		17 591	
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	57 205	57 205		57 205	
Autres actifs financiers courants	Niveau 1	3 450	3 450		3 450	3 745
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	114 977	114 977		114 977	
TOTAL		470 190	470 190		470 190	3 745
PASSIFS						
Dettes portant intérêts	Niveau 1	425 000	425 000		405 127	
Dettes portant intérêts	Niveau 2	477 500	477 500		477 500	
Dettes commerciales	Niveau 2	98 384	98 384		98 384	
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	67 417	67 417		67 417	
Avances des entreprises et entreprises associées	Niveau 2	29 570	29 570		29 570	
TOTAL		1 097 871	1 097 871		1 077 998	

EUR ('000)	Montants comptabilisés conformément à IFRS 9 (représenté)					
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2021	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats	Juste valeur 31/12/2021	Cash flow hedging 31/12/2021
ACTIFS						
Trésorerie et équivalents de trésorerie		273 377	273 377		273 377	
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	1 015		1 015	1 015	
Autres actifs non courants	Niveau 2	1 151	1 151		1 151	
Créances commerciales	Niveau 2	38 116	38 116		38 116	
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	37 609	37 609		37 609	
Autres actifs financiers courants	Niveau 1	49	49		49	
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	114 833	114 833		114 833	
TOTAL		466 150	465 135	1 015	466 150	
PASSIFS						
Dettes portant intérêts	Niveau 1	399 903	399 903		410 892	
Dettes portant intérêts	Niveau 2	466 787	466 787		466 787	
Dettes commerciales	Niveau 2	83 546	83 546		83 546	
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	61 365	61 365		61 365	
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	160		160		160
TOTAL		1 011 761	1 011 601	160	1 022 590	160

Le Groupe n'a apporté aucune modification à sa politique de gestion des risques financiers en 2022.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Immobel utilise des structures largement centralisées pour la mise en commun de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au niveau du Groupe. La position centrale des liquidités est calculée mensuellement selon une méthode bottom-up sur une période de douze mois glissants. La planification des liquidités est complétée par des tests de résistance mensuels.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le Groupe est soumis, pour les obligations et lignes de crédit mentionnées ci-dessus, à un certain nombre d'engagements financiers.

Ces engagements tiennent compte des fonds propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les fonds propres et

les stocks. Au 31 décembre 2022, comme les années précédentes, le Groupe était en conformité avec l'ensemble de ces engagements financiers et aucun effet d'une rupture d'engagement sur la classification n'est à prendre en compte. Immobel dispose d'une marge de manœuvre suffisante avant d'être en infraction.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

L'exposition du Groupe aux risques de change sur ses activités est limitée. La monnaie fonctionnelle des projets en cours de développement en Pologne et des activités au Royaume-Uni est convertie respectivement de PLN en EUR (à l'exception de Central Point, dont la gestion se fait en EUR) et de GBP en EUR, avec un impact sur les autres éléments du résultat global.

23) Capitaux propres

	2022	2021
Nombre d'actions au 31 décembre	9 997 356	9 997 356
Nombre d'actions libérées	9 997 356	9 997 356
Actions propres au 31 décembre	25 434	26 965
Valeur nominale par action	9,740	9,740
Nombre d'actions ordinaires au 1 janvier	9 997 356	9 997 356
Nombre d'actions propres au 1 janvier	- 26 965	- 292 527
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif		
Actions propres vendues	1 531	265 562
Nombre d'actions (hors actions propres) au 31 décembre	9 971 922	9 970 391

GESTION DES RISQUES LIÉS AU CAPITAL

La structure du capital du Groupe se compose des dettes à court et à long termes, moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie figurant au bilan et dans les fonds propres. Imobel gère son capital dans le but de s'assurer que toutes les sociétés du Groupe continuent à fonctionner sur la base de la continuité de l'exploitation tout en maintenant le coût du capital aussi bas que possible. La structure du capital est revue régulièrement en tenant compte des risques financiers et opérationnels sous-jacents de la société.

24) Pensions et obligations assimilées

Les pensions et obligations assimilées couvrent les obligations du Groupe en ce qui concerne l'assurance groupe. Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée des engagements en termes de régimes de pension à prestations définies, moins la juste valeur des actifs du régime.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE			
Provisions			398
Valeur actuelle des obligations		1 662	1 996
Juste valeur des actifs du plan en fin de période		-1 095	-1 398
PASSIF NET DECOULANT DE L'OBLIGATION AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES		567	996
ETAT DU RESULTAT GLOBAL			
Coût des services rendus		- 159	- 164
Coût ou règlement des services passés			
Charge d'intérêt découlant de l'obligation au titre des prestations définies		- 16	- 6
Produit d'intérêt sur les actifs du régime		11	4
Coûts administratifs hors gestion des actifs du régime		- 3	- 5
MONTANTS COMPTABILISES AU COMPTE DE RESULTATS		- 167	- 171
(Gains)/pertes actuariels découlant des obligations au titre des prestations définies, provenant de:			
- modifications des hypothèses financières		582	131
- rendement sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)		- 351	- 73
- ajustements découlant de l'expérience		- 121	
REEVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DEFINIES COMPTABILISEES DANS LES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		110	58
COUT DES REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES		- 57	- 113
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 1ER JANVIER			
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Coûts des services rendus		1 996	1 963
Coût d'intérêt		159	164
Cotisations des participants des régimes		16	6
(Gains)/pertes actuariels		4	12
Avantages versés		- 461	- 131
Coût des services passés, règlement ou regroupement d'entreprises		- 52	- 18
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 31 DECEMBRE		1 662	1 996
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1ER JANVIER			
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Produit d'intérêt sur les actifs des régimes		1 398	1 360
Cotisations de l'employeur		11	4
Cotisations des participants des régimes		88	118
Avantages versés		4	12
Rendements sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)		- 52	- 18
Coûts administratifs		- 351	- 73
Règlement ou regroupement d'entreprises		- 3	- 5
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DECEMBRE		1 095	1 398
COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUE POUR L'EXERCICE 2022 / 2021		67	95
HYPOTHESES ACTUARIELLES UTILISEES POUR DETERMINER LES OBLIGATIONS			
Taux d'actualisation		3,75%	0,83%
Taux de croissance attendu des salaires		3,56%	3,08%
Taux d'inflation moyen		2,20%	1,71%
Table de mortalité utilisée		MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)
SENSITIVITE DES OBLIGATIONS AU 31/12/2021			
Taux d'actualisation		3,25%	3,75%
Montant des obligations		1 766	1 662

En Belgique, le régime de pension à prestations définies et les régimes de pension à cotisations définies à rendement garanti sont financés par des contrats d'assurance groupe. Les régimes sont financés par les cotisations de l'employeur et de l'employé. Les actifs sous-jacents des contrats d'assurance sont principalement investis dans des obligations. Le régime à prestations définies est fermé pour les nouveaux employés. Les participants au régime ont droit à un montant forfaitaire au moment de la pension. Les membres actifs reçoivent également une prestation en cas de décès en cours de service.

Le régime d'indemnité de pension français offre un montant forfaitaire au moment de la pension défini par la convention collective de travail du secteur immobilier. Ce régime n'est pas financé et est ouvert aux nouveaux employés.

25) Provisions

Les provisions se composent comme suit :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Provisions attachées aux ventes		1 823	1 201
Autres provisions		2 006	1 127
TOTAL DES PROVISIONS		3 829	2 328

	EUR ('000)	Attachées aux ventes	Autres	31/12/2022
PROVISIONS AU 1ER JANVIER		1 201	1 127	2 328
Variations de périmètre		351	147	498
Dotations		340	1 583	1 923
Utilisations/Reprises		- 69	- 851	- 920
VARIATION DE L'EXERCICE		622	879	1 501
PROVISIONS AU 31 DECEMBRE		1 823	2 006	3 829

La répartition par secteur opérationnel est la suivante :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		105	139
Luxembourg		500	500
France		3 224	1 689
TOTAL PROVISIONS		3 829	2 328

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

Ces provisions constituées correspondent à la meilleure estimation des ressources sortantes jugées probables par le Conseil d'administration. Le Groupe n'a aucune indication quant au montant final du décaissement ou au calendrier du décaissement. Cela dépend des décisions de justice.

Les risques liés aux cessions et litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de comptabilisation de ces passifs sont remplies. Les provisions relatives aux ventes sont généralement liées aux garanties de loyers, à la bonne exécution des travaux, etc.

Aucune provision n'a été constituée pour les autres litiges, qui concernent principalement :

- Des problèmes de garantie décennale pour lesquels le Groupe a un recours contre l'entrepreneur, qui est généralement couvert par une assurance de « responsabilité décennale » à cet effet.
- Des recours purement administratifs concernant des permis d'urbanisme et environnementaux introduits par des tiers auprès du Conseil d'État, sans conséquence financière pour le Groupe.

26) Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur opérationnel :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		41 955	41 548
Luxembourg		3 889	10 920
France		27 534	7 006
Allemagne		16 044	7 980
Pologne		2 202	12 065
Espagne		4 175	4 027
Royaume-Uni		2 585	
TOTAL DETTES COMMERCIALES		98 384	83 546

Les dettes commerciales se rapportent principalement aux projets O'Sea en Belgique, Issy-les-Moulineaux en France, Eden en Allemagne, Canal au Luxembourg et Granaria en Pologne.

27) Passifs de contrats

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Belgique		10 254	10 427
Luxembourg		7 778	
France		4 987	11 542
Pologne		28 466	
TOTAL PASSIFS DE CONTRATS		51 485	21 969

Les passifs de contrats concernent la contrepartie anticipée reçue des clients pour la construction pour laquelle les produits sont comptabilisés au fil du temps. Le montant de 21 969 milliers d'euros inclus dans les passifs de contrats au 31 décembre 2021 a été comptabilisé comme produits en 2022.

L'augmentation des obligations contractuelles est principalement due au projet Granaria en Pologne.

Les passifs de contrats comprennent les montants reçus par l'entité à titre de compensation pour des biens ou des services qui n'ont pas encore été fournis au client. Ils sont réglés par comptabilisation « future » des produits lorsque les critères de la norme IFRS 15 pour la comptabilisation des produits ont été remplis.

Tous les montants reflétés dans les passifs de contrats se rapportent à des activités résidentielles pour lesquelles les produits sont comptabilisés au fil du temps.

Étant donné que les modalités de paiement sont basées sur des jalons prédéfinis et que la comptabilisation des produits est basée sur l'avancement des travaux mesuré par les coûts engagés et budgétisés, des écarts mineurs peuvent se produire entre les deux, entraînant soit des actifs de contrats, soit des passifs de contrats.

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

Les composantes de ce compte sont les suivantes :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes sociales		3 015	4 244
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer		17 005	12 186
Charges à imputer		13 026	8 568
Dividendes à payer		163	3 339
Autres passifs courants		2 732	3 303
Autres passifs avec partenaires commerciaux		18 419	15 955
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS		54 360	47 595

Les autres passifs courants comprennent principalement les impôts (autres que l'impôt sur le revenu) ainsi que les charges à payer et les produits comptabilisés d'avance en Belgique et France.

29) Principaux actifs et passifs éventuels

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives:			
- à des stocks		480 376	281 015
- à d'autres actifs			
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUEES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE		480 376	281 015
Ces garanties consistent en:			
- garanties "Marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement taux réduit)		26 493	33 012
- garanties "Loi Breyne" (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction)		300	63 207
- garanties "Bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux) et "Autres" (bonne fin de paiement, locatives, ...)		453 583	184 796
TOTAL		480 376	281 015
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription		83 899	58 852
MANDAT HYPOTHÉCAIRE - MONTANT DE L'INSCRIPTION		83 899	58 852
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks		893 009	759 011
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE		893 009	759 011
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant:			
- dettes non courantes		299 465	205 563
- dettes courantes		110 093	232 739
TOTAL		409 558	438 301

30) Variation du fonds de roulement

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Stocks, incluant les acquisitions et ventes de filiales détentrices d'un projet dédié		-183 641	-15 012
Créances à moins d'un an		96 330	-63 254
Frais reportés et produits à recevoir		-19 977	-17 327
Dettes commerciales		44 353	15 527
Dettes à payer au titre des impôts et de la sécurité sociale		3 591	-3 324
Charges à payer et produits constatés d'avance		-9 254	22 465
Autres dettes avec partenaires commerciaux		-4 585	546
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		-73 183	-60 379

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

La valeur nette comptable d'Isala, ayant été transférée des immeubles de placement aux stocks pour un montant de 103 462 milliers EUR, n'est pas pris en compte dans les variations du fonds de roulement.

31) Nos engagements

Au 31 décembre 2022, ImmoBEL reconnaît un engagement pour un montant de 179 785 milliers d'euros pour des projets à Bruxelles et au Luxembourg.

32) Informations sur les parties liées

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES – PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2022	31/12/2021
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,99%	58,99%
IMMOBEL (actions propres)	0,25%	0,26%
Nombre d'actions représentatives du capital	9 997 356	9 997 356

RELATIONS AVEC LES CADRES (NON) DIRIGEANTS

Il s'agit de la rémunération des membres du Comité (non) exécutif et du Conseil d'administration.

At 31 décembre 2022	EUR ('000)	Président Exécutif/ CEO	Comité Exécutif	Comité Non-Exécutif
Rémunération de base		1200	2529	256
Rémunération variable STI		120	1297	Néant
Rémunération variable LTI		Néant	1500	Néant
Engagement individuel de pension		Néant	Néant	Néant
Autres		Néant	Néant	Néant

At 31 décembre 2021	EUR ('000)	Président Exécutif/ CEO	Comité Exécutif	Comité Non-Exécutif
Rémunération de base		640	1 700	250
Rémunération variable STI		364	2 479	Néant
Rémunération variable LTI		28	109	Néant
Engagement individuel de pension		Néant	Néant	Néant
Autres		1 000	Néant	Néant

RELATIONS AVEC LES COENTREPRISES ET LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les relations avec les coentreprises et les entreprises associées consistent principalement en des prêts ou des avances, dont les montants sont inscrits au bilan dans les comptes suivants :

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Avances aux coentreprises et entreprises associées		111 527	101 670
Avances aux coentreprises et entreprises associées		3 450	13 163
Avances des entreprises et entreprises associées		-29 570	-38 824
Leasing financier		-1 299	
Revenus opérationnels		4 474	9 282
Charges opérationnelles		-4 941	-5 162
Produits d'intérêts		3 679	4 247
Charges d'intérêts		-1 008	-1 260

Ces relations sont menées conformément aux conditions formelles convenues avec le Groupe et son partenaire. Le taux d'intérêt applicable à ces prêts et avances est le taux EURIBOR + marge, défini sur la base des principes d'établissement de prix de cession interne.

Voir la note 16 pour de plus amples informations sur les coentreprises et les entreprises associées.

33) Événements postérieurs à la clôture

Compte tenu des défis liés au contexte économique actuel, la société a décidé de fermer sa plateforme dédiée à l'investissement management à Londres (Immobel Capital Partners) début 2023 et de poursuivre cette activité à partir de Bruxelles.

En France, la société limite son exposition aux petits projets résidentiels situés en périphérie de Paris et dans ses zones suburbaines afin de se concentrer sur les développements mixtes (à forte marge) situés dans le centre de Paris.

34) Sociétés détenues par le Groupe Immo

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2022 :

FILIALES – ENTIÈREMENT CONSOLIDÉES

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
AIC IMMO OSNY	915 079 438	Paris	60
BEYAERT NV	837807014	Bruxelles	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837797314	Bruxelles	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478 120 522	Bruxelles	100
BRUSSELS HOLDING BV	0783276582	Bruxelles	100
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxembourg	100
CANAL DEVELOPEMENT SARL	B 250 642	Luxembourg	100
CHAMBON NV	837 807 509	Bruxelles	100
COLONEL STONE	0749467827	Bruxelles	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Bruxelles	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxembourg	100
COSIMO S.A.	426 370 527	Bruxelles	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Francfort	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Bruxelles	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Bruxelles	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Bruxelles	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Bruxelles	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Bruxelles	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Bruxelles	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Bruxelles	100
FROUNERBOND DEVELOPEMENT S.À R.L.	B251782	Luxembourg	100
GASPERICH DEVELOPEMENT SARL	B263526	Luxembourg	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Varsovie	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Varsovie	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Bruxelles	100
HOLLERICH DEVELOPEMENT S.À R.L.L	B269856	Luxembourg	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Varsovie	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Bruxelles	100
IMMO DEVAUX I NV	694 904 337	Bruxelles	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Bruxelles	100
IMMOBEL BIDCO LTD	140 582	Jersey	100
IMMOBEL CAPITAL PARTNERS LTD	13 833 428	Londres	90
IMMOBEL CARRY LP (UK)	SL035501	Londres	90
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Paris	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Paris	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Paris	100
IMMOBEL GERMANY 1 GMBH	HRB 110201	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY 2 GMBH	HRB 110165	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxembourg	100

IMMOBEL GP (SCOTLAND) LTD	SC720941	Edimbourg	90
IMMOBEL GP LLP LTD	OC440559	Londres	90,1
IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxembourg	100
IMMOBEL GREEN OFFICE IMPACT I LP	LP022346	Londres	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 1 GMBH	HRB 106676	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 2 GMBH	HRB 106697	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 3 GMBH	HRB 106882	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 4 GMBH	HRB 106679	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 90319	Cologne	100
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxembourg	100
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxembourg	100
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B 882 567 06	Madrid	100
IMMOBEL POLAND SP. Z.O.O.	0000 37 22 17	Varsovie	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Bruxelles	100
IMMOBEL R.E.M. FUND SARL	B 228 335	Luxembourg	100
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B 228 393	Luxembourg	100
IMMOBEL URBAN LIVING	695 672 419	Bruxelles	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Bruxelles	100
IMZ NV	444 236 838	Bruxelles	100
INDUSTRIE 52 BV	759 472 584	Bruxelles	76,05
INFINITO HOLDING S.R.L.	765 474 411	Bruxelles	76,05
INFINITO S.A.	403 062 219	Bruxelles	76,05
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxembourg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Bruxelles	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Bruxelles	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Bruxelles	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Bruxelles	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Bruxelles	100
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	436 089 927	Bruxelles	100
MILAWAY INVESTMENTS SP. ZO.O.	0000 63 51 51	Varsovie	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Bruxelles	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Bruxelles	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxembourg	100
NORTH LIVING BV	786 740 670	Bruxelles	100
NORTH OFFICES BV	786 726 616	Bruxelles	100
NORTH PUBLIC BV	786 727 705	Bruxelles	100
NORTH RETAIL BV	786 740 472	Bruxelles	100
NORTH STUDENT HOUSING BV	786 726 814	Bruxelles	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Paris	100
OFFICE FUND CARRY SRL	759 610 562	Bruxelles	100
OFFICE FUND GP SRL	759 610 463	Bruxelles	100
OKRAGLAK DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 26 74 81	Varsovie	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxembourg	100
PORCELYNEGOED NV	429 538 269	Bruxelles	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Bruxelles	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Bruxelles	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Paris	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Paris	100

SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Paris	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Paris	100
SCCV IMMO AVON 1	911 119 386	Paris	100
SCCV IMMO BOUGIVAL 1	883460420	Paris	100
SCCV IMMO MONTEVRAIN 1	884552308	Paris	100
SCCV IMMO TREMBLAY 1	883461238	Paris	100
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Paris	100
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Paris	100
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Paris	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Paris	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Paris	100
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Paris	100
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Paris	100
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Paris	100
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Paris	100
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Paris	100
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Paris	100
SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Paris	100
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Paris	100
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Paris	100
SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Paris	100
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Paris	100
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Paris	100
SCCV NP EAUBONNE 1	850 406 562	Paris	100
SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Paris	100
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Paris	100
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Paris	90
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Paris	100
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Paris	85
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Paris	100
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Paris	100
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Paris	51
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Paris	100
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Paris	100
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Paris	100
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Paris	100
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Paris	100
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Paris	51
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Paris	100
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Paris	100
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Paris	100
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Paris	100
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Paris	100
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Paris	100

SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Paris	100
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Paris	100
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Paris	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Paris	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Paris	100
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Paris	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Paris	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Paris	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Paris	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Paris	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Paris	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Paris	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Paris	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Paris	100
SNC HEMACLE	904 024 999	Paris	100
SNC IMMO ILM 2	913 859 013	Paris	100
SNC IMMO MDB	882328339	Paris	100
SQUARE DES HÉROS S.A.	843 656 906	Bruxelles	100
SSCV IMMO OTHIS 1	899269773	Paris	100
SSCV IMMO SAVIGNY SUR ORGE 1	809 724 974	Paris	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Bruxelles	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxembourg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Bruxelles	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Bruxelles	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Bruxelles	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Bruxelles	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Varsovie	100

COENTREPRISES – COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%)
			(Intérêt économique)
BELLA VITA SA	890 019 738	Bruxelles	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874 491 622	Bruxelles	50
CBD INTERNATIONAL SP. Z.O.O.	0000 22 82 37	Varsovie	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxembourg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Bruxelles	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Bruxelles	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Bruxelles	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Bruxelles	50
CP DEVELOPMENT SP. Z O.O.	0000 63 51 51	Varsovie	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Bruxelles	50
CSM PROPERTIES NV	692 645 425	Bruxelles	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Bruxelles	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Bruxelles	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Bruxelles	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Bruxelles	50
GATEWAY SA	501 968 664	Bruxelles	50

GOODWAYS SA	405 773 467	Bruxelles	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Bruxelles	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Bruxelles	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Bruxelles	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Bruxelles	50
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Bruxelles	50
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
MÖBIUS II SA	662 474 069	Bruxelles	50
MUNROE K LUXEMBOURG SA	B117323	Luxembourg	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
OXY LIVING SA	786 923 287	Bruxelles	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namur	50
RAC 3 SA	819 588 830	Anvers	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Bruxelles	40
RAC 4 SA	819 593 481	Bruxelles	40
RAC5 SA	665 775 534	Anvers	40
RAC6 SA	738 392 110	Bruxelles	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Paris	40
SAS TRELAMET	652 013 772	Paris	40
SCCV HOUILLES JJ ROUSSEAU	913 859 013	Paris	50
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Paris	50,1
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Paris	50,98
SCCV NP CRETEIL 1	824 393 300	Paris	50,1
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Paris	51
SCHOETTERMARIAL SARL	B 245 380	Luxembourg	50
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	B 935 517 86	Madrid	50
SURF CLUB MARBELLA BEACH SL	B 875 448 21	Madrid	50
UNIPARK SA	686 566 889	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Bruxelles	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Bruxelles	50
URBAN LIVING BELGIUM HOLDING NV	831 672 258	Anvers	60
URBAN LIVING BELGIUM NV	831 672 258	Anvers	30

ENTREPRISES ASSOCIÉES – COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
ARLON 75 BV	780 650 258	Bruxelles	20,13
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxembourg	20,13
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	759 908 985	Bruxelles	26,93
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	895 524 784	Bruxelles	33,33
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	B249896	Luxembourg	20
SCCV 73 RICHELIEU	894 876 655	Paris	10
SCCV MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS	904 647 823	Paris	20
SSCV 277 SH	901 400 531	Paris	10

Aucune restriction significative ne limite la capacité du Groupe à accéder aux actifs et à régler les passifs des filiales.

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

G. Déclaration des personnes responsables

Les soussignés déclarent qu'à leur connaissance :

- Les états financiers consolidés d'Immobel S.A. et de ses filiales au 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (« IFRS ») et donnent une image fidèle de l'actif et du passif, de la situation financière et des résultats de l'ensemble des sociétés du Groupe Immobel ainsi que des filiales incluses dans la consolidation ;
- Le rapport de l'administrateur sur l'exercice clôturé le 31 décembre 2022 donne un aperçu fidèle de l'évolution, des résultats et de la situation du Groupe Immobel et des filiales incluses dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe Immobel est confronté.

Pour le Conseil d'administration :

Marnix Galle²
Président du Conseil d'administration

² Représentant permanent de la société A³ Management bvba

H. Rapport de l'auditeur

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immobel SA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

TRADUCTION LIBRE D'UN RAPPORT DE COMMISSAIRE AVEC UNE OPINION SANS RÉSERVE DONT L'ORIGINAL A ÉTÉ PRÉPARÉ EN NÉERLANDAIS

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Immobel SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 15 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe durant deux exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, établis conformément aux normes IFRS émis par l'International Accounting Standards Board et telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022, ainsi que l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des fonds propres et l'état consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 1.748.027 KEUR et l'état consolidé du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 10.373 KEUR.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes IFRS émis par l'International Accounting Standards Board et telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB et applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national³. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

Points clés de l'audit

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

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

Nous renvoyons aux principes et méthodes comptables E.5.13) 'Résultat d'exploitation' et E.5.17) 'Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations' ainsi qu'aux notes F.1) 'Secteur opérationnel – information financières par zone géographique et F.2) 'Chiffre d'affaires' des comptes consolidés

Description

Tel qu'indiqué à la note F.1), le chiffre d'affaires ('revenu provenant des ventes de projets de développement') s'élève à 377.377 KEUR en 2022 dont 150.149 KEUR réalisé par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence (revenu non inclus dans le compte de résultat consolidé).

Le groupe a recours à différents types de contrats. Chaque projet ayant un profil de risques et de revenus qui diffère selon les dispositions contractuelles et les caractéristiques de livraison.

La reconnaissance et l'évaluation du revenu issu des ventes de projets de développement, dont le revenu est reconnu à l'avancement, est un point clé de l'audit vu l'importance dans le compte de résultat consolidé, la complexité des dispositions contractuelles, le jugement requis lors de la reconnaissance du revenu conformément aux principes comptables pertinents ainsi que le niveau élevé de jugement requis par le management dans la détermination du degré d'avancement des projets.

Nos procédures d'audit

Pour une sélection de projets que nous avons considérés comme présentant un risque plus élevé d'anomalies, en raison de leur l'importance dans le compte de résultat consolidé et/ou de leur complexité, nous avons mis en œuvre les procédures d'audit suivantes:

- Nous avons pris connaissance des processus mis en place pour encadrer la gestion de projet et la reconnaissance du revenu et avons évalué la conception et l'implémentation des contrôles clés;
- Nous avons évalué la détermination du transfert de contrôle par le management en analysant les dispositions contractuelles de vente au regard des critères des normes comptables applicables;
- Nous avons discuté les études de faisabilité de projets les plus récentes, y compris les degrés d'avancement des projets, avec les responsables de projets et/ou les contrôleurs de projets. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des estimations et jugements clés portés par le management et avons évalué leur pertinence en les comparant avec les études de faisabilité des périodes précédentes pour les projets concernés et des transactions similaires;
- Nous avons évalué la fiabilité des données clés des études de faisabilité. Sur la base d'un échantillon, nous avons corroboré l'exactitude de ces données en les comparant avec leurs pièces justificatives respectives;
- Nous avons recalculé la marge reconnue sur la période en tenant compte des coûts réels encourus et de la marge attendue du projet;

- Nous avons évalué le caractère adéquat de l'information fournie dans les notes portant sur les revenus dans les comptes consolidés.

Recouvrabilité des stocks de projets en cours (en ce compris les stocks détenus par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence)

Nous renvoyons aux principes et méthodes comptables E.5.9) 'Stocks' et E.5.17) 'Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations' ainsi qu'aux notes F.1) 'Secteur opérationnel – informations financières par zone géographique, F.18) 'Stocks' et F.16) 'Participations dans les coentreprises et entreprises associées' des comptes consolidés.

Description

Tel qu'indiqué à la note F.1), les stocks ('stocks de projets en cours') s'élèvent à 1.360.703 KEUR au 31 décembre 2022 dont 374.977 KEUR détenu par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence (stock non inclus dans l'état consolidé de la situation financière). Les stocks sont évalués à la date de clôture au plus faible de leur coût et de leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal des activités diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour la réalisation de la vente. Une dépréciation est nécessaire lorsque la valeur nette de réalisation à la date de clôture est inférieure au coût. La détermination de la valeur nette de réalisation utilisée pour évaluer la recouvrabilité des stocks de projets en cours requiert du jugement de la part du management car cette évaluation repose sur des prévisions d'événements futurs qui sont intrinsèquement soumises au risque de changement et d'incertitude.

L'évaluation de la valeur nette de réalisation des stocks de projets en cours, et plus particulièrement les projets pour lesquels le processus d'obtention de permit, de construction ou de commercialisation ont été considérablement retardés, est considérée comme un point clé de l'audit vu le jugement significatif requis pour cette évaluation.

Nos procédures d'audit

Pour une sélection de projets que nous avons considérés comme présentant un risque plus élevé d'anomalies, en raison de leur l'importance dans l'état consolidé de la situation financière et/ou de leur complexité, nous avons mis en œuvre les procédures d'audit suivantes:

- Nous avons pris connaissance du processus mis en place pour encadrer la gestion de projets et avons évalué la conception et l'implémentation des contrôles clés;
- Nous avons discuté avec le management, avec les responsables de projets et/ou les contrôleurs de projets afin d'acquérir une compréhension du degré d'avancement, des risques associés (obtention de permit, la construction et la commercialisation) et des résultats attendus et évaluer les estimations de valeur nette de réalisation retenues;
- Nous avons consulté les analyses de faisabilité des projets et avons évalué les hypothèses utilisées pour réaliser les projections de revenus et de coûts restant à encourir par comparaison avec des transactions similaires;
- Pour les projets sélectionnés pour lesquels des ventes ont été constatées, nous avons analysé les marges réalisées afin de corroborer l'existence ou non d'indicateurs de dépréciation dans le stock résiduel du projet concerné;
- Nous avons évalué la fiabilité des données clés des études de faisabilité. Sur la base d'un échantillon, nous avons corroboré l'exactitude de ces données en les comparant avec leurs pièces justificatives respectives;
- Nous avons testé le caractère raisonnable des charges d'intérêts capitalisées et des honoraires de gestion de projet alloués aux projets de développement;
- Nous avons évalué que la valeur comptable du projet était au plus bas de l'estimation de la valeur de réalisation et de son coût d'acquisition;

- Nous avons évalué le caractère adéquat de l'information fournie dans les notes portant sur les stocks de projets en cours dans les comptes consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes IFRS émis par l'International Accounting Standards Board et telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacite 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'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

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

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

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

- Message du président exécutif
- Chiffres clés en 2022
- Informations aux actionnaires

- Rapport d'activités

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

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

Format électronique unique européen (ESEF)

Conformément au projet de la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après «ESEF»), nous devons contrôler le respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après «Règlement délégué»).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après «états financiers consolidés numériques») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Le rapport financier annuel et les états financiers consolidés numériques, établies par l'organe d'administration, ne nous ont pas encore été remis à la date du présent rapport. Nous avons rappelé à l'organe d'administration l'obligation légale relative aux délais fixés par le Code des sociétés et des associations pour la remise au commissaire et aux actionnaires des documents requis. Par conséquent, nous n'avons pas été en mesure de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Autre mention

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 17 mars 2023

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises

II. États financiers condensés statutaires

Les états financiers de la société mère, Immobil 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, Immobil S.A., ainsi que le rapport du commissaire aux comptes ont été déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique.

Ils sont disponibles sur demande auprès de :

Immobel S.A.
Rue de la Régence 58
BE-1000 Bruxelles
Belgique
www.immobelgroup.com

Le commissaire aux comptes a publié un rapport sans commentaires sur les états financiers d'Immobel S.A.

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

ACTIFS	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS IMMOBILISES	824 784	462 911
Frais d'établissement	136	194
Immobilisations incorporelles	1 152	164
Immobilisations corporelles	3 736	2 403
Immobilisations financières	819 760	460 150
ACTIFS CIRCULANTS	256 995	582 548
Créances à plus d'un an		
Stocks	42 285	43 851
Créances à un an au plus	35 690	368 590
Actions propres	1 137	1 205
Valeurs disponibles et autres placements	175 411	162 940
Comptes de régularisation	2 472	5 962
TOTAL DES ACTIFS	1 081 779	1 045 459

PASSIF	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES	331 941	317 010
Capital	97 357	97 357
Réserves	107 076	107 076
Bénéfice reporté	127 508	112 577
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	514	296
Provisions pour risques et charges	514	296
DETTES	749 324	728 152
Dettes à plus d'un an	479 427	374 947
Dettes à un an au plus	261 034	348 740
Comptes de régularisation	8 863	4 465
TOTAL DU PASSIF	1 081 779	1 045 459

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

	31/12/2022	31/12/2021
Operating income	28 495	27 283
Operating charges	-33 183	-21 177
OPERATING RESULT	-4 688	6 106
Financial income	118 251	35 660
Financial charges	-67 555	-15 532
FINANCIAL RESULT	50 696	20 128
PROFIT OF THE FINANCIAL YEAR BEFORE TAXES	46 008	26 234
Taxes	- 664	- 375
PROFIT OF THE FINANCIAL YEAR	45 344	25 859
PROFIT OF THE FINANCIAL YEAR TO BE APPROPRIATED	45 344	25 859

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

	31/12/2022	31/12/2021
PROFIT TO BE APPROPRIATED	157 922	143 917
Profit for the financial year available for appropriation	45 344	25 859
Profit carried forward	112 577	118 058
APPROPRIATION TO EQUITY		
To other reserves		
RESULT TO BE CARRIED FORWARD	127 508	112 577
Profit to be carried forward	127 508	112 577
PROFIT AVAILABLE FOR DISTRIBUTION	30 414	31 340
Dividends	30 414	30 409
Other beneficiaries		931

D. Résumé des méthodes comptables

Les immobilisations corporelles sont inscrites à l'actif net des amortissements cumulés, soit à leur prix de revient, soit à leur valeur d'apport (valeur à laquelle elles ont été introduites dans l'entreprise), y compris les frais accessoires et la TVA non déductible. L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire. Les principaux taux d'amortissement sont les suivants :

• Immeubles		3 %
• Améliorations des immeubles		5 %
• Mobilier et équipement de bureau	10 %	
• Matériel informatique	33 %	
• Véhicules	20 %	

Les immobilisations financières sont comptabilisées soit à leur prix d'acquisition, compte tenu des montants non encore versés et des sorties de bilan effectuées. Elles sont dépréciées, si elles subissent une perte en capital ou une perte de valeur à long terme justifiable.

Les créances à moins d'un an et **celles à plus d'un an** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Des dépréciations sont appliquées en cas de dépréciation permanente ou si la valeur de remboursement à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

Les stocks sont comptabilisés à leur prix d'acquisition ou à leur valeur d'apport, qui comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires, droits et taxes y afférents. Les frais d'infrastructure sont comptabilisés à leur prix de revient. La réalisation des stocks est comptabilisée au prix moyen pondéré. Les travaux en cours sont évalués au prix de revient. **Les bénéfices** sont, en principe, comptabilisés sur la base du pourcentage d'achèvement des travaux. Des dépréciations sont appliquées selon le cas, en fonction du prix de vente ou de la valeur de marché.

Les ventes et **les achats** d'immeubles sont comptabilisés à la signature de l'acte notarié, dans la mesure où les éventuelles conditions suspensives sont levées et où une clause de transfert de propriété différé 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.