

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

I. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	53
A. ÉTAT CONSOLIDÉ DES PERTES ET PROFITS, ET AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	53
B. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)	54
C. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	55
D. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES (EN MILLIERS D'EUROS) POUR LES EXERCICES SE TERMINANT	56
E. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	57
1) Renseignements généraux	57
2) Déclaration de conformité aux normes IFRS	57
3) Normes ou interprétations nouvelles ou révisées.....	57
4) Règles de consolidation	58
5) Préparation et présentation des états financiers	60
5.1. Monnaies étrangères	60
5.2. Frais d'emprunt	60
5.3. Immobilisations incorporelles	60
5.4. Immobilisations corporelles	61
5.5. Immeubles de placement	61
5.6. Contrats de location	61
5.7. Instruments financiers.....	62
5.8. Stocks	65
5.9. Provisions	65
5.10. Avantages du personnel.....	65
5.11. Résultat d'exploitation	66
5.12. Dépréciation d'actifs non financiers	67
5.13. Impôts	67
5.14. Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations	68
5.15. Rapports par segment.....	69
F. ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS D'EUROS)	69
1) Secteur opérationnel – Informations financières par zone géographique	69
2) Chiffre d'affaires	74
3) Revenus locatifs	75
4) Autres produits opérationnels	75
5) Coût des ventes	75
6) Frais d'administration	75
7) Part dans le résultat des coentreprises et des entreprises associées, après impôt	77
8) Coûts financiers nets.....	77
9) Impôts sur le revenu.....	77

10)	Résultat par action	78
11)	Immobilisations incorporelles	79
12)	Immobilisations corporelles	79
13)	Actifs au titre de droits d'utilisation	80
14)	Immeubles de placement	80
15)	Participation dans des coentreprises et entreprises associées	81
16)	Impôt différé	87
17)	Stocks	87
18)	Créances commerciales.....	89
19)	Actifs de contrats.....	91
20)	Paiements anticipés et autres créances	91
21)	Informations relatives à l'endettement financier net	91
22)	Capitaux propres	96
23)	Pensions et obligations assimilées.....	97
24)	Provisions	99
25)	Dettes commerciales	99
26)	Passifs de contrats.....	100
27)	Dettes sociales, TVA, charges à payer et autres montants à payer.....	101
28)	Principaux actifs et passifs éventuels	101
29)	Variation du fonds de roulement.....	101
30)	Nos engagements.....	102
31)	Informations sur les parties liées	102
32)	Événements postérieurs à la clôture	103
33)	Sociétés détenues par le Groupe ImmoBel.....	104
G.	DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	109
H.	RAPPORT DE L'AUDITEUR.....	110
II.	ÉTATS FINANCIERS CONDENSÉS STATUTAIRES	119
A.	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)	119
B.	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS D'EUROS)	119
C.	COMPTE D'AFFECTATION (EN MILLIERS D'EUROS)	120
D.	RÉSUMÉ DES MÉTHODES COMPTABLES	121

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	31/12/2023	31/12/2022
REVENUS OPÉRATIONNELS		162 843	243 875
Chiffre d'affaires	2	152 615	227 228
Revenus locatifs	3	3 763	9 078
Autres revenus opérationnels	4	6 465	7 569
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-189 217	-293 573
Coût des ventes	5	-137 430	-208 866
Frais de commercialisation			- 204
Frais d'administration	6	-51 788	-84 503
Frais d'administration - Autres	6	-51 788	-40 714
Frais d'administration - Dépréciation du Goodwill	6		-43 789
PROFIT OPÉRATIONNEL		-26 374	-49 698
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		3 001	67 181
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	7	3 001	67 181
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT		-23 373	17 483
Produits d'intérêt		10 513	4 398
Charges d'intérêt		-9 865	-4 272
Autres produits financiers		1 847	103
Autres charges financières		-4 447	-4 584
COÛTS FINANCIERS NET	8	-1 952	-4 355
PROFIT AVANT IMPÔTS		-25 326	13 128
Impôts	9	-12 261	-2 755
PROFIT DE LA PÉRIODE		-37 587	10 373
Parts ne donnant pas le contrôle		836	- 350
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-38 423	10 723
PROFIT DE LA PÉRIODE		-37 587	10 373
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		-2 164	5 524
Ecart de conversion		1 238	1 779
Cash flow hedging		-3 402	3 745
Autres éléments du résultat global - éléments qui ne feront pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		271	111
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	23	271	111
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		-1 893	5 635
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		-39 479	16 008
Parts ne donnant pas le contrôle		648	544
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-40 127	15 464
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	10	-3,85	1,08

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

ACTIFS	NOTES	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS		367 090	362 294
Immobilisations incorporelles	11	1 693	1 357
Immobilisations corporelles	12	3 425	4 122
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	13	9 017	9 937
Immeubles de placement	14	60 146	67 686
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	15	167 312	144 891
Avances aux coentreprises et entreprises associées	15	109 209	111 527
Actifs d'impôts différés	16	13 455	21 733
Autres actifs financiers non courants		1 422	
Garanties et cautions en espèces		1 411	1 041
ACTIFS COURANTS		1 361 198	1 385 733
Stocks	17	1 118 165	985 726
Créances commerciales	18	24 198	17 591
Actifs de contrats	19	22 480	42 148
Créances fiscales		1 986	988
Acomptes et autres créances	20	49 042	56 217
Avances aux coentreprises et entreprises associées	15	10 551	3 450
Autres actifs financiers courants		2 696	3 687
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	132 080	275 926
TOTAL DES ACTIFS		1 728 289	1 748 027

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES TOTAUX		501 675	573 140
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		484 798	556 552
Capital		97 257	97 257
Résultats non distribués		383 151	456 249
Réserves		4 390	3 046
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		16 877	16 588
PASSIFS NON COURANTS		815 709	744 480
Pensions et obligations similaires	23	144	567
Impôts différés	16	22 676	21 136
Dettes financières	21	787 946	722 777
Instruments financiers dérivés	21	4 943	
PASSIFS COURANTS		410 906	430 408
Provisions	24	3 802	3 829
Dettes financières	21	176 182	179 723
Dettes commerciales	25	80 718	98 384
Passifs de contrats	26	81 549	51 485
Dettes fiscales		2 154	13 057
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	27	12 486	20 021
Charges à payer et autres montants à payer	27	28 771	34 339
Avances des entreprises et entreprises associées	15	25 244	29 570
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 728 289	1 748 027

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

	NOTES	31/12/2023	31/12/2022
Revenus opérationnels		162 843	243 875
Charges opérationnelles		-189 217	-293 573
Amortissements et dépréciations d'actifs	6	30 911	50 078
Variation des provisions & autres éléments		- 430	1 082
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		4 107	1 462
Variation du fonds de roulement	29	-115 249	-73 183
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT IMPÔTS PAYÉS		-111 142	-71 721
Impôts payés	9	-14 219	-8 327
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-125 361	-80 048
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		-2 613	-4 762
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		372	54
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	15	15 491	83 680
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	15	-52 491	-40 233
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	15	11 726	43 587
Intérêts reçus	8	10 513	4 398
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-17 002	86 724
Produits d'emprunts	21	193 851	405 473
Remboursements d'emprunts	21	-131 370	-369 663
Changement de participation sans changement de contrôle			4 365
Intérêts payés	8	-33 549	-19 728
Autres flux de trésorerie			1 513
Produit de la vente d'actions propres			117
Dividendes payés		-30 414	-30 409
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-1 482	-8 332
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-143 846	-1 656
CHANGEMENT DE PÉRIMÈTRE OU DE MÉTHODE DE CONSOLIDATION			4 205
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PERIODE		275 926	273 377
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PERIODE		132 080	275 926

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

	CAPITAL	BÉNÉFICES NON DISTRIBUÉS	RÉSERVE D'ACQUISITION	RÉSERVE POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVE DE CONVERSION DES DEVISES	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES DE COUVERTURE	FONDS PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE L'ENTREPRISE	PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	TOTAL DES FONDS PROPRES
2023										
Situation au 01-01-2023	97 257	329 162	124 869	-1 137	2 704	545	3 152	556 552	16 588	573 140
Résultat de la période		-38 423						-38 423	836	-37 587
Autres éléments du résultat global		159			1 037	86	-2 987	-1 705	-188	-1 893
Résultat global de la période		-38 264			1 037	86	-2 987	-40 127	648	-39 479
Dividendes et autres allocataires payés		-30 414						-30 414	-34	-30 448
Changement de périmètre		-587			12			-574	-326	-901
Autres mouvements		-638						-638		-638
Transactions avec actionnaires de la société		-31 639			12			-31 626	-360	-31 986
Mouvements de l'exercice		-69 903			1 049	86	-2 987	-71 754	289	-71 466
Situation au 31-12-2023	97 257	259 259	124 869	-1 137	3 753	631	165	484 798	16 877	501 675

	CAPITAL	BÉNÉFICES NON DISTRIBUÉS	RÉSERVE D'ACQUISITION	RÉSERVE POUR ACTIONS PROPRES	RÉSERVE DE CONVERSION DES DEVISES	GAINS ET PERTES ACTUARIELS CUMULÉS	RÉSERVES DE COUVERTURE	FONDS PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE L'ENTREPRISE	PARTICIPATION S NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	TOTAL DES FONDS PROPRES
2022										
Situation au 01-01-2022	97 257	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									4 365	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	97 257	329 162	124 869	-1 137	2 704	545	3 152	556 552	16 588	573 140

Le conseil d'administration a proposé un dividende optionnel de 1,20 EUR brut par action (hors actions propres) le 6 mars 2024. Cette proposition sera soumise aux actionnaires pour approbation lors de l'assemblée générale.

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

Au 31 décembre 2023, aucune action propre n'a été cédée pendant l'exercice en cours.

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 2023, 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 2022 d'Immobel, 30 414 milliers d'euros ont été versés sous forme de dividendes.

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

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 6 mars 2024.

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 2023. Les normes et modifications suivantes ont été appliquées aux états financiers du Groupe pour la première fois en 2023. 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 2023

Les états consolidés du groupe tels que présentés dans ce rapport annuel tiennent compte des nouvelles normes applicables à partir du 1^{er} janvier 2023. Les normes et modifications suivantes ont été appliquées aux états financiers du Groupe pour la première fois en 2023. Ces normes n'étaient pas applicables ou n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Il s'agit de :

- IFRS 17 Contrats d'assurance (publiée le 18 mai 2017) ; y compris les modifications d'IFRS 17 (publiés le 25 juin 2020).
- Modifications d'IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations comptables (publié le 12 février 2021)
- Modifications d'IAS 1 Présentation des états financiers et à l'IFRS Practice Statement 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (publiés le 12 février 2021)
- Modifications d'IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôt différé relatif aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique (publié le 7 mai 2021)
- Modifications d'IFRS 17 Contrats d'assurance : application initiale d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives (publié le 9 décembre 2021)
- Modifications d'IAS 12 Impôts sur le résultat : Réforme fiscale internationale - Règles types du deuxième pilier (publié le 23 mai 2023)

NORMES ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉES, MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2023

Un certain nombre de nouvelles normes IFRS, de modifications aux normes IFRS et d'interprétations publiées n'étaient pas encore en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et n'ont pas été appliqués lors de la préparation des états financiers consolidés. Le Groupe adoptera ces normes après leur approbation par l'Union européenne.

Il s'agit de :

- **Modifications d'IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail.**

En septembre 2022, l'IASB a publié une modification à IFRS 16 Contrats de location relatif au traitement d'un passif locatif dans une transaction de cession-bail. Ces modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024. Une application anticipée est autorisée.

La modification à IFRS 16 Contrats de location précise les exigences qu'un vendeur-preneur utilise pour évaluer le passif locatif résultant d'une transaction de cession-bail, afin de s'assurer que le vendeur-preneur ne comptabilise aucun montant de gain ou de perte lié au droit d'utilisation qu'il conserve. Une transaction de cession-bail implique le transfert d'un actif par une entité (le vendeur-preneur) à une autre entité (l'acheteur-bailleur) et la cession-bail du même actif par le vendeur-preneur. La modification vise à améliorer les dispositions relatives aux transactions de vente et de cession-bail dans l'IFRS 16. Il ne modifie pas la comptabilisation des contrats de location non liés à des transactions de vente et de cession-bail.

Ces modifications ont été approuvées par l'Union européenne en janvier 2023. L'application de cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les états consolidés du groupe.

- **Modifications à l'IAS 1 Présentation des états financiers : Classement des passifs en courants ou non courants, et report de la date d'entrée en vigueur.**

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à l'IAS 1 clarifiant un critère de l'IAS 1 pour classer un passif comme non courant : l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la période de reporting.

Les modifications :

- précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de reporting ;
- précisent que la classification n'est pas affectée par les intentions ou les attentes de la direction quant à l'exercice par l'entité de son droit de différer le règlement ;
- clarifier comment les conditions de prêt affectent la classification ; et
- clarifier les exigences relatives au classement des passifs qu'une entité règlera ou pourra régler en émettant ses propres instruments de capitaux propres.

Le 15 juillet 2020, l'IASB a publié Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants - Report de la date d'entrée en vigueur (Modification à IAS 1), reportant d'un an la date d'entrée en vigueur des modifications de janvier 2020. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'Union européenne. L'application de cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

- **Modifications à IAS 7, État des flux de trésorerie, et à l'IFRS 7, Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement avec les fournisseurs**

En mai 2023, l'IASB a publié une modification à l'IAS 7, introduisant des exigences supplémentaires en matière d'informations à fournir pour les entreprises qui concluent des accords de financement avec les fournisseurs. Les modifications sont applicables aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2024, une application anticipée étant autorisée. Toutefois, il est possible de se dispenser de fournir certaines informations au cours de l'année de l'application initiale. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE. L'application de cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

- **Modifications à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence d'échangeabilité**

En août 2023, l'IASB a publié une modification à l'IAS 21, qui précise quand une monnaie est échangeable contre une autre monnaie (et quand elle ne l'est pas). Lorsqu'une monnaie n'est pas échangeable, une entreprise doit estimer un cours au comptant. L'objectif de l'entreprise lors de l'estimation d'un cours au comptant est qu'il reflète le cours auquel une opération de change ordonnée aurait lieu à la date d'évaluation entre les participants du marché dans les conditions économiques en vigueur. Les modifications ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un cours au comptant. Selon les modifications, les entreprises devront fournir de nouvelles informations pour aider les utilisateurs à évaluer l'impact de l'utilisation d'un taux de change estimé sur les états financiers. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, l'adoption anticipée étant autorisée. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE. L'application de cette modification n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

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.

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 acquises 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. 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.

5.5. 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.

5.6. Contrats de location

EN TANT QUE LOCATAIRE

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

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

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

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

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

Selon le modèle de coûts, un actif au titre de droits d'utilisation est évalué au coût moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur cumulées. Les actifs au titre de droits d'utilisation sont amortis sur la période plus courte de la durée du contrat de location et de la durée de vie utile de l'actif sous-jacent. 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.

5.7. Instruments financiers

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

CLASSIFICATION ET 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.

5.8. Stocks

Les stocks sont évalués au coût ou à la valeur nette de réalisation, selon le montant le plus bas. La valeur nette de réalisation 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.

5.9. Provisions

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

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

PASSIFS 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.

5.10. 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.

5.11. Résultat d'exploitation

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

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

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

VENTE D'IMMEUBLES DE BUREAUX

Conformément à la norme IFRS 15, Immobilbel évalue au cas par cas :

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

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

VENTE DE PROJETS RÉSIDENTIELS

Pour les projets « résidentiels », l'analyse a opéré une distinction entre le revenu des contrats pour lesquels les dispositions contractuelles et le contexte juridique (loi Breyne en Belgique ou équivalent au Luxembourg, en France et en Allemagne) établissent un transfert progressif du contrôle du bien à l'acquéreur, au fur et à mesure que la construction progresse et les autres revenus liés à des contrats avec des clients pour lesquels le contrôle est transféré à un moment donné.

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

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

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

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, Immobilbel comptabilise un investissement pour sa participation dans la coentreprise et la comptabilise selon

la méthode de la mise en équivalence (IAS 28). Le résultat des ventes est donc présenté sous la rubrique « Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées »

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale qui ne contient pas d'activité au sens de la norme IFRS 3 et conserve un investissement (cession partielle d'une société dédiée à un projet), la transaction est traitée comme une transaction entre un investisseur et son entreprise associée ou coentreprise et le gain ou la perte n'est comptabilisé dans le résultat opérationnel qu'à hauteur de la participation d'investisseurs indépendants dans l'entreprise associée ou la coentreprise. Si une transaction 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.

5.12. 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.

5.13. 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.

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.

5.14. 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. Cela a entraîné une décomptabilisation des positions d'actifs d'impôts différés sur la France pour un montant de 8.9 MEUR dû à des prévisions de rentabilité plus faibles résultant des conditions de marché actuelles. 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 16**.

Les projets classés en stock font l'objet d'études de faisabilité utilisées pour déterminer la valeur nette de réalisation et toute dépréciation 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). L'environnement macroéconomique actuel, caractérisé par une inflation des coûts de construction et des taux d'intérêt élevés ainsi que par une demande affaiblie, a été pris en compte pour évaluer si la valeur nette de réalisation respective est supérieure à la valeur comptable de chacun des projets. Sur la base de cette évaluation, 6 MEUR ont été dépréciés sur les projets résidentiels français au 31 décembre 2023. Dans l'ensemble, la société a adopté une approche prudente pour évaluer les pertes de valeur et, au vu de la persistance des conditions de marché difficiles, elle maintiendra une position vigilante pour les estimations d'éléments d'actif. – **voir la note 17**.

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. L'environnement macroéconomique actuel, caractérisé par une inflation des coûts de construction et des taux d'intérêt élevés ainsi que par une demande affaiblie, a été pris en compte pour évaluer si la valeur nette de réalisation respective est supérieure à la valeur comptable de chacun des immeubles de placement. Sur la base de cette évaluation, 20 MEUR ont été dépréciés sur les immeubles de placement français au 31 décembre 2023. Dans l'ensemble, la société a adopté une approche prudente pour évaluer les pertes de valeur et, au vu de la persistance des conditions de marché difficiles, elle maintiendra une position vigilante pour les évaluations d'éléments d'actif. – **voir la note 14**.

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 seal). 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.

5.15. 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 modifier le résultat net et les fonds propres. Cependant, le Conseil d'administration considère que les données financières basées sur la méthode d'intégration proportionnelle des coentreprises du Groupe (avant la norme IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Par conséquent, les informations communiquées au Conseil d'administration et présentées ci-dessous incluent la participation du Groupe dans des coentreprises sur la base de la méthode d'intégration proportionnelle. En utilisant cette méthode de consolidation, les transactions intersociétés 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 RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
REVENUS OPÉRATIONNELS		215 674	409 515
Chiffre d'affaires		189 820	377 377
Revenus locatifs		20 285	17 894
Autres revenus opérationnels		5 569	14 244
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-227 510	-386 615
Coût des ventes		-169 865	-294 770
Frais de commercialisation			- 215
Frais d'administration		-57 645	-91 630
PROFIT OPÉRATIONNEL		-11 836	22 900
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		- 4	105
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt		- 4	105
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT		-11 840	23 005
Produits d'intérêt		9 197	3 330
Charges d'intérêt		-18 634	-8 020
Autres produits et charges		-3 046	-4 834
COÛTS FINANCIERS NET		-12 483	-9 524
PROFIT DES ACTIVITÉS AVANT IMPÔTS		-24 323	13 481
Impôts		-13 684	-3 710
PROFIT DE LA PERIODE		-38 007	9 771
Parts ne donnant pas le contrôle		416	- 952
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		-38 423	10 723

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
		31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022
Belgique		106 691	15 797	279 129	88 599
Luxembourg		23 343	6 190	30 019	1 573
France		55 179	-29 459	45 432	-49 014
Allemagne		3 449	-1 781	20 993	-12 155
Pologne		722	1 125	1 224	- 598
Espagne			- 300	580	163
Royaume-Uni		436	-3 412		-5 563
TOTAL CONSOLIDÉ		189 820	-11 840	377 377	23 005

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

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS		242 962	258 956
Immobilisations incorporelles et corporelles		5 118	5 479
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		9 017	9 937
Immeubles de placement		124 902	133 520
Participations et avances aux coentreprise et entreprises associées		74 510	70 728
Impôts différés		18 716	27 008
Autres actifs non courants		10 698	12 284
ACTIFS COURANTS		1 833 032	1 840 242
Stocks		1 538 276	1 360 703
Créances commerciales		32 189	24 309
Actifs de contrats		19 875	45 128
Créances fiscales et autres actifs courants		77 390	88 252
Avances aux coentreprises et entreprises associées		8 264	6 588
Trésorerie et équivalents de trésorerie		157 039	315 262
TOTAL DES ACTIFS		2 075 994	2 099 198
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	EUR (000)	500 793	572 644
PASSIFS NON COURANTS		973 091	847 078
Dettes financières		943 790	824 153
Impôts différés		24 125	22 358
Autres passifs non courants		5 176	567
PASSIFS COURANTS		602 110	679 476
Dettes financières		261 724	318 445
Dettes commerciales		93 735	113 780
Passifs de contrats		87 452	61 470
Dettes fiscales et autres passifs courants		145 673	168 699
Avances des entreprises et entreprises associées		13 527	17 083
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 075 994	2 099 198

AU 31 DÉCEMBRE 2023

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	ACTIFS SECTORIELS NON COURANTS	ACTIFS SECTORIELS COURANTS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		12 586	1 146 569		1 159 155
Luxembourg		27 059	221 389		248 448
France		38 611	206 937		245 548
Allemagne			37 863		37 863
Pologne		58	119 866		119 924
Espagne		309	29 701		30 010
Royaume-Uni		60 434	- 16 897		43 537
Éléments non affectés ¹				191 509	191 509
TOTAL DES ACTIFS		139 057	1 745 428	191 509	2 075 994

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR (000)	PASSIFS SECTORIELS	ÉLÉMENTS NON AFFECTÉS ¹	CONSOLIDÉ
Belgique		959 987		959 987
Luxembourg		153 731		153 731
France		192 885		192 885
Allemagne		58 048		58 048
Pologne		118 242		118 242
Espagne		5 554		5 554
Royaume-Uni		50 930		50 930
Éléments non affectés ¹			35 824	36 638
TOTAL DES PASSIFS		1 539 377	35 824	1 575 201

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

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

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2023
Belgique	390 971	355 952	71 690	818 613
Luxembourg	26 441	211 674		238 114
France	217 538	53 029		270 567
Allemagne		111 617		111 617
Pologne	38 978	104 121		143 099
Espagne		20 912		20 912
Royaume-Uni	60 255			60 255
TOTAL DES STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	734 183	857 305	71 690	1 663 178

STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2022
Belgique	352 681	306 298	80 192	739 171
Luxembourg	27 625	151 098		178 723
France	220 397	59 922		280 319
Allemagne		112 465		112 465
Pologne	38 739	65 463		104 202
Espagne		18 254		18 254
Royaume-Uni	61 089			61 089
TOTAL DES STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	700 531	713 500	80 192	1 494 223

Les principaux mouvements dans les stocks et les immeubles de placement sont imputables au développement en cours de tous les projets du portefeuille, les principaux mouvements provenant de Tielt et O'sea en Belgique, de Granaria en Pologne et de Saint-Antoine en France, ainsi qu'à l'acquisition de Gasperich au Luxembourg.

TABLEAU DE RAPPROCHEMENT

	EUR (000)		
	31/12/2023		
	Information Sectorielle	Ajustements	Information Publiée
Chiffre d'affaires	189 820	-37 205	152 615
Résultat opérationnel	-11 840	-11 533	-23 373
Total bilantaire	2 075 994	-347 705	1 728 289

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	31/12/2023
Belgique	7 218	75 372	6 031	88 621
Luxembourg	859	14 134		14 993
France	350	43 609		43 959
Allemagne		3 449		3 449
Pologne		722		722
Espagne				
Royaume-Uni	871			871
Total	9 298	137 286	6 031	152 615

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

Pour la Belgique, les revenus proviennent essentiellement de Lallys, O'Sea, Barchon et St-Roch pour le résidentiel et de Guimard pour les bureaux. Pour l'Allemagne, il s'agit d'Eden, pour le Luxembourg, de Canal et pour la France, de plusieurs petits projets résidentiels. 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, et les revenus provenant de projets de bureaux le sont également, principalement en raison du nombre limité de transactions de bureaux en 2023.

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

	EUR (000)	Calendrier de comptabilisation des revenus		
		À un moment précis	Au fil du temps	31/12/2023
BUREAUX		8 439	859	9 298
RÉSIDENTIEL		722	136 564	137 286
Unité résidentielle d'un projet - Breyne Act ou équivalent			136 564	136 564
Unité résidentielle d'un projet - Autres		722		722
LOTISSEMENT		6 031		6 031
TOTAL DES REVENUS		10 020	142 595	152 615

	EUR (000)	Calendrier de comptabilisation des revenus		
		À un moment précis	Au fil du temps	31/12/2022
BUREAUX		20 901	38 493	59 394
RÉSIDENTIEL		483	159 593	160 076
Unité résidentielle d'un projet - Breyne Act ou équivalent			159 593	159 593
Unité résidentielle d'un projet - Autres		483		483
LOTISSEMENT		7 758		7 758
TOTAL DES REVENUS		29 142	198 086	227 228

La vente de Guimard a été comptabilisée à un moment donné.

Le prix de transaction relatif aux obligations de performances non réalisées ou partiellement réalisées au 31 décembre 2023 s'élève à 92 MEUR.

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. (2022 : immeuble de bureau Commerce 46)

La direction du Groupe estime que 72 % du prix alloué à ces obligations de performance en cours au 31 décembre 2023 seront comptabilisés comme revenu au cours de l'exercice 2024.

3) Revenus locatifs

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		440	4 562
France		1 447	2 837
Allemagne		50	
Luxembourg		1 827	1 679
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS		3 763	9 078

Les principaux contributeurs sont Rueil Malmaison en France et Thomas au Luxembourg. Le projet Isala ne fait plus l'objet de revenus locatifs depuis qu'il a été transféré aux stocks fin 2022.

Les conditions de location dépendent des contrats d'immeubles de placement et doivent être considérées entre 3 et 10 ans pour les contrats en cours.

4) Autres produits opérationnels

Ils se répartissent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits		6 465	7 569
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS		6 465	7 569

La diminution par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la diminution des recouvrements d'impôts et de retenues à la source et par des refacturations diverses.

5) Coût des ventes

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		-75 479	-103 813
Luxembourg		-13 710	-22 341
France		-41 073	-49 986
Allemagne		-6 340	-32 174
Pologne		-627	-226
Espagne		-168	-175
Royaume-Uni		-34	-151
TOTAL COÛT DES VENTES		-137 430	-208 866

Le coût des ventes pour la Belgique est principalement lié à Lalys, O'Sea, Barchon, St Roch et Guimard, à Eden pour l'Allemagne, à Canal pour le Luxembourg et à d'autres projets résidentiels pour la France. 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)	31/12/2023	31/12/2022
Frais de personnel		-10 464	-16 939
Amortissements et dépréciations d'actifs		-30 911	-50 078
Autres charges opérationnelles		-10 413	-17 486
TOTAL DES FRAIS D'ADMINISTRATION		-51 788	-84 503

D'une manière générale, les frais d'administration ont diminué en raison des réductions de coûts, principalement des dépenses de personnel, et d'une meilleure affectation des frais de gestion aux coûts des projets.

Le total des frais d'administration inclut également les frais non récurrents liés à la fermeture d'Immobel Capital Partners (5,5 MEUR) et la restructuration d'Immobel France (4,7 MEUR).

DÉPENSES DE PERSONNEL

Elles se répartissent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération et honoraires du personnel et des membres du Comité Exécutif		-26 866	-37 063
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique "stock"		18 925	24 572
Charges de sécurité sociale		-2 698	-3 368
Charges de retraite		152	-80
Autres		23	-1 000
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL		-10 464	-16 939

La diminution des dépenses de personnel est due principalement à la fermeture d'Immobel Capital Partners et la restructuration d'Immobel France, diminuant le nombre d'employés temps plein de 195 à 145.

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Ils se répartissent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Dépréciation du goodwill			-43 789
Amortissement d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'immeubles de placement		-4 890	-6 161
Dépréciation sur immeubles de placement		-20 000	
Dépréciation sur stocks		-6 008	
Dépréciation sur créances commerciales		-13	-128
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS		-30 911	-50 078

En 2022, l'augmentation du total des amortissements et des dépréciations d'actifs était principalement due à l'amortissement du goodwill lié à l'acquisition de Nafilyan & Partners en 2019. Cela s'explique par la décision de la direction de se concentrer davantage sur le développement de grands projets à usage mixte et de bureaux en France que sur de petits projets résidentiels. En 2023, le total des dépréciations d'actifs est principalement dû à la dépréciation de Rueil-Malmaison et des projets résidentiels français.

AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Elles se répartissent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Services et biens divers		-8 268	-12 716
Autres charges opérationnelles		-2 423	-3 767
Provisions		278	-1 003
TOTAL DES AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES		-10 413	-17 486

Principales composantes des services et biens divers :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Charges locatives des différents sièges		-2 762	-2 812
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers		-2 574	-2 169
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		-2 931	-7 735
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS		-8 268	-12 716

La diminution des services et biens divers est principalement due à des baisses des coûts de marketing mais aussi à une réduction des frais généraux suite à la fermeture d'Immobel Capital Partners et la restructuration d'Immobel France.

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Honoraire du Commissaire au sein du Groupe (Belgique)		-335	-313
Honoraire du Commissaire pour des présentations extraordinaires ou des missions spéciales au sein du groupe (Belgique)		-25	-118
- Autres missions d'audit		-25	-92
- Autres missions ne relevant pas du mandat ordinaire du Commissaire			-26
Honoraire du Commissaire au sein du Groupe (Etranger)		-241	-227
Total		-601	-658

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

Principales composantes des variations des provisions :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Provisions relatives aux ventes		- 334	270
Autres provisions		56	733
TOTAL DES VARIATIONS DES PROVISIONS		- 278	1 003
Augmentation		1 623	1 834
Utilisation et reprise		-1 901	-831

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)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat opérationnel		14 772	73 549
Résultat financier		-10 495	-5 168
Impôts		-1 276	-1 200
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		3 001	67 181

La diminution de la part du résultat des coentreprises et des entreprises associées est principalement due à l'augmentation des charges financières des projets Multitower en Belgique, Central Point en Pologne et White Rose Park au Royaume-Uni. En 2022, le résultat des coentreprises et des entreprises associées était 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 15.

8) Coûts financiers nets

Le résultat financier se décompose comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif		-33 549	-19 728
Coûts financiers capitalisés sur projets en développement		23 685	15 553
Variation de juste valeur			-89
Produits d'intérêts		10 513	4 398
Autres produits et charges financières		-2 601	-4 489
RÉSULTAT FINANCIER		-1 952	-4 355

Le revenu d'intérêt a augmenté principalement grâce au produit des placements à court terme de l'excédent de trésorerie et des instruments de couverture, partiellement compensé par des charges d'intérêts plus élevées sur les dettes financières.

9) Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu se présentent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts courants sur le revenu pour l'exercice en cours		-1 307	-5 299
Impôts courants sur le revenu pour les exercices précédents		-1 011	-1 161
Impôts différés sur différences temporaires		7	3 705
Impôt différé actif décomptabilisé		-9 950	
TOTAL DES CHARGES FISCALES COMPTABILISÉES DANS L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		-12 261	-2 755
Impôts courants		-2 318	-6 460
Variation des créances fiscales / dettes fiscales		-11 901	-1 867
IMPÔTS SUR LE REVENU PAYÉS (ÉTAT DU FLUX DE TRÉSORERIE)		-14 219	-8 327

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)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat des activités poursuivies avant impôts		-25 326	13 128
Résultat des coentreprises et des entreprises associées		-3 001	-67 181
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES		-28 326	-54 053
IMPÔTS THÉORIQUES SUR LE REVENU À :		25,00 %	25,00 %
		7 082	13 513
Effets fiscaux:			
- Des revenus non imposables		2 253	5 022
- Des dépenses non déductibles		-2 584	-13 618
- D'utilisations de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé		1 180	802
- De pertes fiscales de l'exercice en cours sur lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est comptabilisé		-5 233	-3 622
- De pertes fiscales des exercices précédents sur lesquelles un actif d'impôt différé est comptabilisé		1 438	990
- De pertes fiscales des exercices précédents sur lesquelles un actif d'impôt différé a été décomptabilisé		-9 950	
- De latences fiscales (non) reconnues		-4 251	-2 201
- De taux d'imposition différents		-386	-1 320
- D'Impôts d'exercices antérieurs		-1 809	-2 321
CHARGE FISCALE		-12 260	-2 755
TAUX D'IMPOT EFFECTIF		-43,28 %	-5,10 %

La variation du taux d'imposition effectif est principalement due à la perte de valeur sur goodwill non déductible fiscalement dans ImmoBel France survenue en 2022.

Les positions d'actifs d'impôts différés ont été revues afin d'assurer leur recouvrabilité par le biais d'un revenu imposable futur. Cela a entraîné une décomptabilisation des positions d'actifs d'impôts différés sur la France pour un montant de 8.9 MEUR dû à des prévisions de rentabilité plus faibles résultant des conditions de marché actuelles.

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 :

		31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de la période attribuables aux propriétaires de la société	EUR (000)	-38 423	10 723
Résultat global de la période	EUR (000)	-40 127	15 464
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires:			
Actions ordinaires au 1 janvier		9 997 356	9 997 356
Actions propres au 1 janvier		- 25 434	- 26 965
Actions propres octroyées à un membre du comité exécutif			
Actions propres cédées			1 531
Actions ordinaires en circulation au 31 DECEMBRE		9 971 922	9 971 922
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)		9 970 986	9 970 986
Résultat net (part du Groupe) par action		-3,853	1,075

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 :

		31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de l'exercice	EUR (000)	-38 423	10 723
Résultat global de l'exercice	EUR (000)	-40 127	15 464
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (base)		9 970 986	9 970 986
Actions propres cédées			1 531
Moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires (diluée)		9 970 986	9 972 517
Résultat net (part du Groupe) par action		-3,853	1,075
Résultat global (part du Groupe) par action		-4,024	1,551

11) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
COÛT D'ACQUISITION À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		2 799	1 333
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Acquisitions		899	1 271
Cessions/désaffectations		3	195
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		3 701	2 799
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-1 442	-1 087
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Amortissements		- 433	- 153
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		- 133	- 202
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-2 008	-1 442
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		1 693	1 357

12) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
COÛT D'ACQUISITION À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		7 369	5 693
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Acquisitions		25	3 045
Cessions/désaffectations		- 260	-1 369
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		7 134	7 369
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		-3 247	-2 900
Amortissements		- 600	- 450
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		138	103
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-3 709	-3 247
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		3 425	4 122

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

13) Actifs au titre de droits d'utilisation

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
COÛT D'ACQUISITION À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		12 553	6 708
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Acquisitions		2 782	10 115
Cessions/désaffectations		-4 311	-4 270
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		11 024	12 553
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		-2 616	-2 616
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Amortissements		-1 939	-2 747
Amortissements annulés sur cessions/désaffectations		3 073	3 067
Réductions de valeur sur actifs comptabilisés au titre de droit		-525	
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-2 007	-2 616
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		9 017	9 937

14) Immeubles de placement

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
COÛT D'ACQUISITION À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		72 327	178 741
Entrée dans le périmètre de consolidation			
Cession/sortie du périmètre de consolidation			-2 952
Valeur nette comptable des immeubles de placement transférée des/vers stocks		13 853	-103 462
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE		86 180	72 327
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		-4 641	-4 742
Dépréciations		-1 393	-2 810
Dépréciations annulées suite cession/sortie du périmètre de consolidation			2 911
Dépréciation sur immeubles de placement		-20 000	
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE		-26 034	-4 641
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE		60 146	67 686

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

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. La dépréciation des immeubles de placement est due à la perte de valeur de Rueil Malmaison.

15) 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)	31/12/2023	31/12/2022
Participation dans des coentreprises		157 003	135 495
Participation dans des entreprises associées		10 309	9 396
TOTAL DES PARTICIPATIONS INCLUSES DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		167 312	144 891
	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Avances des coentreprises - passifs courants		-25 244	-29 570
TOTAL DES AVANCES DES COENTREPRISES		-25 244	-29 570
Avances aux coentreprises - actifs non courants		107 041	110 097
Avances aux coentreprises - actifs courants		2 168	1 430
TOTAL DES AVANCES AUX COENTREPRISES		109 209	111 527
Avances aux entreprises associées - actifs non courants		10 551	3 450
Avances aux entreprises associées - actifs courants			
TOTAL DES AVANCES AUX ENTREPRISES ASSOCIÉES		10 551	3 450
	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Quote-part dans le résultat net des coentreprises		3 364	67 657
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées		- 363	- 476
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES		3 001	67 181

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 38 543 milliers d'euros. Aucun engagement n'a été comptabilisé dans ces états financiers consolidés, ni dans les entreprises associées, ni dans les coentreprises dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint.

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
VALEUR AU 1^{ER} JANVIER		144 891	156 532
Part dans le résultat		3 001	67 181
Acquisitions et injections de capital		33 142	40 233
Variations de périmètre		-5 624	15 456
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées		-8 303	-43 587
Cession ou liquidation de coentreprises et entreprises associées		-605	-83 680
Remboursement de capital		-3 342	-8 827
Autres mouvements		4 152	1 583
MUTATIONS DE LA PERIODE		22 421	-11 641
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2023 / 31 DÉCEMBRE 2022		167 312	144 891

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

	ACTIFS - EUR (000)		PASSIFS - EUR (000)	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
VALEUR AU 1^{ER} JANVIER	114 977	114 833	-29 570	-38 824
Avances consenties	42 969	79 217	-75 536	-99 848
Avances remboursées	-38 196	-67 291	74 418	90 174
Variations de périmètre		-12 800	5 456	17 005
Ecart de conversion				2 202
Autres mouvements	10	1 018	-12	- 279
MUTATIONS DE LA PERIODE	4 783	144	4 326	9 254
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2023 / 31 DÉCEMBRE 2022	119 760	114 977	-25 244	-29 570

Comme il n'y a pas eu d'indicateurs 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 5,28 % au 31 décembre 2023 et 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.

NOM	% INTÉRÊT		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL - EUR (000)	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bella Vita	50 %	50 %	64	76	- 13	28
BONDY CANAL	40 %	40 %		- 37	93	
Boralina Investments, S.L.	50 %	50 %	43	86	- 42	- 24
Brouckère Tower Invest	50 %	50 %	47 898	35 981	592	3 424
CBD International	50 %	50 %	-3 886	2 310	- 41	- 243
Château de Beggen	50 %	50 %	9	13	- 4	- 3
Cityzen Holding	50 %	50 %	332	1 699		- 9
Cityzen Hotel	50 %	50 %	6 869	3 017	- 342	- 179
Cityzen Office	50 %	50 %	19 813	8 180	622	- 625
Cityzen Residence	50 %	50 %	2 762	2 756	- 169	- 192
CP Development Sp. z o.o.	50 %	50 %		-1 424	-1 418	- 577
CSM Development	50 %	50 %	- 647		- 704	-1 603
CSM Properties		50 %				62 023
Debrouckère Development	50 %	50 %	320	452	- 132	- 45
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50 %	50 %	33	83	- 50	- 7
Debrouckère Leisure	50 %	50 %	2 172	2 253	- 81	- 30
Debrouckère Office	50 %	50 %	3 730	3 736	- 6	- 4
Gateway		50 %				- 3
Goodways SA	50 %	50 %	3 065	3 168	- 102	- 67
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50 %	50 %			- 1	
Ilot Ecluse	50 %	50 %	144	150	- 6	- 13
Immo Marial SàRL	50 %	50 %	1 421		71	- 121
Immo PA 33 1	50 %	50 %	524	1 350	20	36
Immo PA 44 1	50 %	50 %	1 507	504	76	- 177
Immo PA 44 2	50 %	50 %	80	1 430	- 21	- 993
Key West Development	50 %	50 %	99	292	- 193	- 95
Kiem 2050 SàRL	70 %		- 79		- 149	
Les Deux Princes Develop.	50 %	50 %	165	170	195	3 109
M1	33 %	33 %	3 296	2 034	4 483	1 426
M7	33 %	33 %	- 12	- 12	- 1	- 4
Mobius II	50 %	50 %	9	686	- 28	19
Munroe K Luxembourg SA	50 %	50 %	7 965	8 085	-1 080	- 311
NP_AUBER		50 %				- 10
NP_AUBER_VH		50 %				- 34
NP_AUBERVIL	50 %	50 %	2 759	1 022	1 737	698
NP_BESSANC2		50 %				86
NP_BESSANCOU		50 %				- 56
NP_CHARENT1	51 %	50 %	736		- 66	- 263
NP_CRETEIL		50 %		- 1		- 3
NP_EPINAY		33 %				- 34
NP_VAIRES		33 %				- 131
ODD Construct	50 %	50 %	581	1 292	- 212	128
Oxy Living	50 %	50 %	3 919	1 047	- 352	- 3
PA_VILLA	51 %	51 %	- 492	107	13	147
Plateau d'Erpent	50 %	50 %	778	2 290	- 11	467
RAC3	40 %	40 %	3 681	3 536	145	133
RAC4	40 %	40 %	1 313	1 317	- 5	- 3
RAC4 Developt	40 %	40 %	1 495	1 544	- 49	- 23
RAC5	40 %	40 %		5 858	168	207
RAC6	40 %	40 %	1 730	4 223	- 92	2 040
Surf Club Hospitality Group SL	50 %	50 %	5 497	5 485	12	- 15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50 %	50 %	21 656	21 312	344	- 83
TRELAMET	40 %	40 %	198	94	49	46
ULB Holding	60 %	60 %		-5 782	- 210	- 210
Unipark	50 %	50 %	4 289	4 108	181	42
Universalis Park 2	50 %	50 %	- 75		- 145	- 133
Universalis Park 3	50 %	50 %	- 155		- 304	- 280
Universalis Park 3AB	50 %	50 %	2 060	1 988	72	14
Universalis Park 3C	50 %	50 %	430	418	12	1
Urban Living Belgium	30 %	30 %	2 589	8 600	508	189
TOTAL DES COENTREPRISES			150 683	135 495	3 364	67 657
277 SH	10 %	10 %	5 155	4 423	- 28	- 22
Arlon 75	20 %	20 %	2 944	1 364	- 1	- 5
Beiestack SA	20 %	20 %	776	1 308	- 71	- 16
Belux Office Development Feeder CV	27 %	26 %	12	64	- 9	- 6
DHR Clos du Château	33 %	33 %	19	23	- 4	- 3
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	20 %	19 %		1 213	- 323	- 399
MONTLHERY 2 BIS	20 %	20 %	4		14	- 25
RICHELIEU	10 %	10 %	1 398	1 001	60	
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			10 309	9 396	- 363	- 476
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			160 992	144 891	3 001	67 181

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

NOM	AVANCES DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) PASSIFS COURANTS		AVANCES AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS NON COURANTS		AVANCES AUX COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES - EUR (000) ACTIFS COURANTS	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bella Vita						
BONDY CANAL			3 626			
Boralina Investments, S.L.						
Brouckère Tower Invest			1 500			
CBD International			29 816	24 388		
Château de Beggen			7			
Cityzen Holding				522		
Cityzen Hotel				2 612		
Cityzen Office		1 575		3 543		
Cityzen Residence				2 633		
CP Development Sp. z o.o.						
CSM Development		50	1 154	57		844
CSM Properties						
Debrouckère Development			5 290	2 957		63
Debrouckère Land (ex-Mobius I)		494	2 357	349		486
Debrouckère Leisure	99		2 888	2 260		
Debrouckère Office	-3 547	-2 881		138		180
Gateway						
Goodways SA		125	4 109	3 256		30
HOUILLES JJ ROUSSEAU			4		- 1	
Ilot Ecluse						
Immo Marial SàRL	-1 688					2 514
Immo PA 33 1	- 510	-1 601				
Immo PA 44 1	-1 465	- 419				- 50
Immo PA 44 2		-1 185			3 428	- 150
Key West Development			7 448	6 644		
Kiem 2050 SàRL					6 112	
Les Deux Princes Develop.	- 921	-1 001				- 300
M1	-3 479	-6 061				
M7						
Mobius II						
Munroe K Luxembourg SA			14 454	14 752	692	226
NP_AUBER				251		
NP_AUBER_VH				158		
NP_AUBERVIL			3 158	2 945		
NP_BESSANC2				1 329		
NP_BESSANCOU				60		
NP_CHARENT1	- 54		- 278	475		
NP_CRETEIL				405		
NP_EPINAY				1 176		
NP_VAIRES						
ODD Construct				584		
Oxy Living						
PA_VILLA			68	31		
Plateau d'Erpent				47		1 701
RAC3	-3 473	-2 990				
RAC4	-1 747	-2 165	80	200		
RAC4 Developt		320	1 125	57		507
RAC5		-6 107				
RAC6	-1 700	-1 337		1 320		-3 983
Surf Club Hospitality Group SL						
Surf Club Marbella Beach, S.L.						
TRELAMET						
Unipark					320	206
ULB Holding	-4 413	-4 141				
Universalis Park 2			6 899	5 869		
Universalis Park 3			9 689	9 305		
Universalis Park 3AB	-1 984	-1 901				
Universalis Park 3C	- 361	- 346				
Urban Living Belgium			19 968	21 773		1 178
TOTAL DES COENTREPRISES	-25 243	-29 570	113 360	110 097	4 439	3 450
277 SH			60			
Arlon 75						
Beiestack SA						
Belux Office Development Feeder CV						
DHR Clos du Château						
Immobel Belux Office Development Fund SCSP						
MONTLHERY 2 BIS			375			
RICHELIEU	- 1		1 733	1 430		
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	-1		2 168	1 430		
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-25,244	-29 570	115 528	111 527	10 551	3 450

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

AU 31 DÉCEMBRE 2023	CHIFFRES À 100 %					TOTAL DES FONDS PROPRES ALLOUÉS AU GROUPE	PRÊTS D'ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DE L'ACTIF	TOTAL DU PASSIF	TOTAL DES FONDS PROPRES		
Bella Vita	0	- 25	148	21	127	64	0
BONDY CANAL	0	233	8 391	8 148	242	0	3 626
Boralina Investments, S.L.	0	- 85	55 580	158	55 422	43	0
Brouckère Tower Invest	0	1 184	259 795	164 000	95 795	47 898	1 500
CBD International	0	- 82	71 281	75 440	-4 159	-3 886	29 816
Château de Beggen	0	- 8	33	15	19	9	7
Cityzen Holding	0	1	73 107	4 657	68 450	332	0
Cityzen Hotel	0	- 685	28 756	15 018	13 738	6 869	0
Cityzen Office	301	1 243	86 381	46 755	39 626	19 813	0
Cityzen Residence	0	- 338	22 704	17 181	5 523	2 762	0
CP Development Sp. z o.o.	0	-2 835	84 133	95 767	-11 634	0	0
CSM Development	0	-1 407	11	4 646	-4 636	- 647	1 154
Debrouckère Development	156	- 265	11 538	10 899	639	320	5 290
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 100	25 930	25 865	65	33	2 357
Debrouckère Leisure	0	- 162	10 427	6 083	4 344	2 172	2 888
Debrouckère Office	261	- 12	15 009	7 549	7 460	3 730	0
Goodways SA	0	- 205	23 799	20 359	3 440	3 065	4 109
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	- 2	1	1	- 1	0	3
Ilot Ecluse	0	- 13	290	3	287	144	0
Immo PA 33 1	0	142	3 383	541	2 842	524	0
Immo PA 44 1	52	40	1 056	7	1 049	1 507	0
Immo PA 44 2	156	153	3 025	12	3 013	80	3 428
Immobel Marial SàRL	0	- 42	7 034	7 434	- 400	1 421	0
Key West Development	0	- 386	15 111	14 913	198		7 448
Kiem 2050 S.à.r.l.	0	- 213	8 620	8 733	- 113	- 79	6 112
Les Deux Princes Develop.	518	390	2 056	1 525	331	165	0
M1	25 052	13 450	12 338	4 322	8 016	3 296	0
M7	0	- 2	187	224	- 37	- 12	0
Mobius II	0	- 56	-38 356	-38 375	18	9	0
Munroe K Luxembourg SA	0	-2 161	129 600	115 302	14 297	7 965	15 146
NP_AUBERVIL	28 647	3 467	41 548	36 042	5 506	2 759	3 158
NP_CHARENT1	- 9	- 129	1 398	500	899	736	- 278
ODD Construct	- 9	- 424	1 319	158	1 161	581	0
Oxy Living	0	- 705	8 601	764	7 837	3 919	0
PA_VILLA	0	26	- 501	464	- 965	- 492	68
Plateau d'Erpent	21	- 23	2 766	1 209	1 557	778	0
RAC3	1	362	9 213	12	9 202	3 681	0
RAC4	0	- 12	31 603	28 322	3 282	1 313	80
RAC4 Develop	13	- 123	6 586	2 849	3 737	1 495	1 125
RAC5	0	420	0	0	0	0	0
RAC6	7	- 230	5 957	1 631	4 326	1 730	0
Surf Club Hospitality Group SL	0	25	11 010	16	10 994	5 497	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	688	46 557	3 245	43 313	21 656	0
TRELAMET	0	121	358	2	356	198	0
ULB Holding	0	- 349	18 287	19 768	-1 481	0	0
Unipark	0	362	10 252	1 675	8 577	4 289	320
Universalis Park 2	0	- 290	26 426	29 226	-2 800	- 75	6 899
Universalis Park 3	0	- 609	36 179	42 321	-6 143	- 155	9 689
Universalis Park 3AB	0	145	4 338	218	4 120	2 060	0
Universalis Park 3C	0	23	1 037	178	859	430	0
Urban Living Belgium	61 169	1 309	177 363	170 444	6 919	2 589	19 988
TOTAL COENTREPRISES	116 338	11 808	1361 666	956 246	405 220	150 683	123 911
277 SH	107	- 281	129 442	77 893	51 550	5 155	60
Arlon 75	0	- 7	35 408	20 826	14 582	2 944	0
Belestack SA	0	- 352	20 224	14 078	6 146	776	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 35	31 212	3	31 209	12	0
DHR Clos du Château	0	- 11	74	16	58	19	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	-1 616	37 824	3 246	34 578	0	0
MONTLHERY 2 BIS	0	68	9 438	9 493	- 55	4	375
RICHELIEU	0	602	70 417	56 435	13 982	1 398	1 733
TOTAL ENTREPRISES ASSOCIÉES	107	-1 632	334 040	181 990	152 049	10 309	2 168
TOTAL COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	116 445	10 176	1695 706	1138 236	557 270	160 992	126 079

AU 31 décembre 2022	CHIFFRES À 100 %					TOTAL DES FONDS PROPRES ALLOUÉS AU GROUPE	PRÊTS D'ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE
	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DE L'ACTIF	TOTAL DU PASSIF	TOTAL DES FONDS 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		- 50
Immo PA 44 2	4 043	- 1 986	3 027	166	2 861	1 430	- 150
Immobel Marial SàRL	0	- 241	5 052	5 410	- 358	0	2 514
Key West Development	0	- 191	14 022	13 439	584	292	6 644
Les Deux Princes Develop.	- 824	6 218	4 557	4 216	341	170	- 300
M1	19 267	4 278	23 690	17 589	6 101	2 034	0
M7	0	- 12	194	230	- 35	- 12	0
Mobius II	0	39	- 36 261	- 37 632	1 372	686	0
Munroe K Luxembourg SA	0	- 622	126 857	110 688	16 169	8 085	14 978
NP_AUBER	0	- 138	425	708	- 282	0	251
NP_AUBER_VH	0	- 35	733	739	- 6	0	158
NP_AUBERVIL	21 499	1 393	15 394	13 355	2 039	1 022	2 945
NP_BESSANC2	3 461	351	2 661	2 387	274	0	1 329
NP_BESSANCOU	0	99	603	211	392	0	60
NP_CHARENT1	929	- 516	1 764	2 215	- 451	0	475
NP_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	- 350	18 260	19 391	- 1 132	- 5 782	0
Unipark	0	84	10 309	2 093	8 216	4 108	206
Universalis Park 2	0	- 266	24 954	27 464	- 2 510	0	5 869
Universalis Park 3	0	- 559	35 178	40 712	- 5 534	0	9 305
Universalis Park 3AB	0	27	4 176	201	3 975	1 988	0
Universalis Park 3C	0	- 2	1 009	173	836	418	0
Urban Living Belgium	30 885	602	202 633	197 023	5 609	8 600	22 951
TOTAL COENTREPRISES	116 870	8 531	1287 980	945 246	342 734	135 495	113 547
277 SH	0	- 217	113 600	69 369	44 230	4 423	0
Arlon 75	0	- 26	32 782	26 008	6 774	1 364	0
Beiestack SA	0	- 82	21 157	14 660	6 497	1 308	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 21	31 416	2	31 414	64	0
DHR Clos du Château	0	- 10	85	16	69	23	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	- 1 993	36 291	786	35 505	1 213	0
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 2023

Principales composantes de l'actif et du passif :		Principaux projets et dettes financières		STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIÈRES
Immeubles de placement	140 646	Cityzen Hotel		25 599	13 940
Autres immobilisations	215 828	Cityzen Office		82 008	40 120
Stocks	1 054 772	Cityzen Residence		21 501	13 940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	59 821	Goodways SA		20 870	12 500
Créances et autres actifs	203 013	RAC4		24 456	28 000
Autres actifs financiers	2 073	Universalis Park 2		24 584	12 700
Dettes financières non courantes	442 946	Universalis Park 3		35 795	15 930
Dettes financières courantes	184 955	Urban Living Belgium		143 419	71 458
Passifs d'impôt différé	4 530	Debrouckère Land (ex-Mobius I)		25 094	21 150
Prêts d'actionnaires	160 661	CP Development Sp. z o.o.		78 270	24 936
Autres passifs	323 337	Brouckère Tower Invest		230 173	142 489
Autres passifs financiers	296	Autres		483 649	230 738
TOTAL	1 676 151	TOTAL		1 195 418	627 901

AU 31 DÉCEMBRE 2022

Principales composantes de l'actif et du passif :		Principaux projets et dettes financières		STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES FINANCIÈRES
Immeubles de placement	143 336	Cityzen Hotel		20 732	13 940
Autres immobilisations	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 non courantes	343 130	Universalis Park 3		34 358	15 930
Dettes financières courantes	277 443	Urban Living Belgium		144 734	74 352
Passifs d'impôt différé	5 071	Debrouckère Land (ex-Mobius I)		23 973	21 150
Prêts d'actionnaires	157 052	CP Development Sp. z o.o.		77 964	25 975
Autres passifs	329 284	Brouckère Tower Invest		205 395	142 336
TOTAL	1 589 090	Beiestack SA		20 196	11 779
		Autres		441 991	220 351
		TOTAL		1 096 322	620 573

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)	31/12/2023	31/12/2022
Montant des dettes garanties par des sûretés		241 239	175 951
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour les titres de créance		425 357	299 004

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.

16) 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	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pertes fiscales		23 031	34 501		
Différence temporelle sur la valorisation des projets		4 476	2 151	36 882	36 164
Instruments dérivés					
Juste valeur des instruments financiers				-61	-61
Autres éléments		3	55	-89	7
Netting (situation fiscale nette par entité)		-14 055	-14 974	-14 055	-14 974
TOTAL		13 455	21 733	22 676	21 136
VALEUR AU 1^{ER} JANVIER		21 733		21 136	
Impôts différés reconnus dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société		-200		-11 603	
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global		-8 078		13 143	
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2023		13 455		22 676	

Avec la décomptabilisation des positions d'actifs d'impôts différés sur plusieurs projets en France pour un montant total de 8.9 MEUR dû à des prévisions de rentabilité plus faibles résultant des conditions de marché actuelles, Immobel France n'est plus le principal contributeur aux actifs d'impôts différés. Immobel et Infinito contribuent à la plus grosse part des actifs d'impôts différés.

Immobel a pour 113 MEUR de pertes fiscales pour lesquelles aucun actif d'impôt différés n'a été comptabilisé.

Les pertes fiscales comptabilisées n'expirent pas, sauf en Pologne, où les pertes fiscales ne peuvent être reportées que sur cinq exercices fiscaux consécutifs, sous réserve qu'un maximum de 50 % du montant de la perte fiscale d'un exercice donné puisse être utilisé au cours d'un seul exercice fiscal ultérieur.

DIFFÉRENCES TEMPORAIRES OU PERTES FISCALES POUR LESQUELLES UN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ EST COMPTABILISÉ	EUR ('000)
	6 992
Expiring at the end of 2024	533
Expiring at the end of 2025	898
Expiring at the end of 2026	1 763
Expiring at the end of 2027	1 305
Expiring at the end of 2028	2 493

17) Stocks

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

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		484 530	436 740
Luxembourg		206 428	152 357
France		210 005	218 021
Allemagne		111 617	112 465
Pologne		102 887	64 229

Espagne	2 698	1 914
TOTAL STOCKS	1 118 165	985 726

Ventilation croisée par type de projet et par zone géographique - EUR (000)	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	31/12/2023
Belgique	175 558	237 282	71 690	484 530
Luxembourg	784	205 643		206 427
France	162 497	47 508		210 005
Allemagne		111 617		111 617
Pologne		102 887		102 887
Espagne		2 698		2 698
Total	338 840	707 635	71 690	1 118 165

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

Les principales variations de stocks sont essentiellement dues à Gasperich au Luxembourg, ainsi qu'au développement en cours de Granaria en Pologne et du Proximus en Belgique. Immoebel et Proximus ont convenu de prolonger le délai pour la vente des Tours Proximus, Immoebel disposant du droit exclusif d'exercer l'option liée à cette transaction, pour laquelle Immoebel a effectué un paiement irrévocable de 30 millions d'euros. Ce paiement constitue une avance sur le prix d'acquisition lors de l'exercice de l'option.

Les principaux projets en stock comprennent Proximus, O'Sea, Isala et Lebeau Sablon en Belgique, Gasperich, Polvermillen et Cat Club au Luxembourg, Saint-Antoine, Tati en France, Eden 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 3,7% en 2023 et de 3,6 % en 2022.

Les stocks se décomposent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
STOCKS AU 1^{ER} JANVIER		985 726	698 623
Valeur comptable nette des immeubles de placement transférée de/vers stocks		-13 853	103 462
Achats de l'exercice		41 969	37 857
Développements		223 541	340 856
Cessions de l'exercice		-137 430	-208 866
Coûts d'emprunts		23 685	15 553
Variations de périmètre		534	-1 759
Réductions de valeurs actées		-6 008	
MUTATIONS DE L'EXERCICE		132 439	287 103
STOCKS AU 31 DÉCEMBRE 2023 / 31 DÉCEMBRE 2022		1 118 165	985 726

La direction a tenu compte de l'environnement actuel du marché immobilier dans son évaluation de la valeur nette de réalisation et estime que la valeur comptable actuelle des stocks peut être recouvrée par des ventes futures.

Composantes par secteur géographique des mouvements de la période : EUR ('000)						Valeur nette comptable des immeubles de placement transférée des/vers stocks	Net
	Achats / Développements	Cessions	Variations de périmètre	Variations de périmètre	Sortie de bilan		
Belgique	112 657	-75 479	10 562	58	-8		47 790
Luxembourg	64 983	-13 710	2 797				54 070
France	53 116	-41 073	-206		-6 000	-13 853	-8 016
Allemagne	3 540	-6 340	1 952				- 848
Pologne	36 671	-627	2 138	476			38 658
Espagne	984	-200					784
Royaume-Uni							
Total	271 952	-137 429	17 243	534	-6 008	-13 853	132 439

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Endéans 12 mois		223 579	175 902
Au-delà de 12 mois		894 586	809 824
La répartition des stocks par type			
Sans permis		684 779	617 759
Permis obtenu, mais pas encore en développement			
En développement		433 386	367 967

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 1 041 MEUR, par rapport à 893 MEUR à la fin de 2022, soit une augmentation de 148 MEUR.

Au 31 décembre 2023, ImmoBel a reconnu un engagement de capitaux pour un montant de 58 690 milliers d'euros pour plusieurs projets.

18) Créances commerciales

Les créances commerciales se réfèrent aux secteurs opérationnels suivants :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		10 547	7 737
Luxembourg		2 927	1 050
France		6 899	5 133
Allemagne		3 120	3 072
Pologne		194	179
Espagne		442	420
Royaume-Uni		69	
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES		24 198	17 591

L'analyse du retard de paiement se présente comme suit :	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Echus < 3 mois		5 758	1 609
Echus > 3 mois < 6 mois		3 462	710
Echus > 6 mois < 12 mois		431	333
Echus > 1 an		1 109	1 230

L'augmentation des créances commerciales est principalement due au projet Savigny-sur-Orge. Cette créance a été encaissée post-clôture. Les autres positions importantes portent sur les projets St. Roch et Eden.

RISQUE DE CRÉDIT

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

Les dépréciations enregistrées sur les créances commerciales évoluent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
SITUATION AU 1ER JANVIER		708	627
Additions			81
Réductions		-131	
MUTATIONS DE LA PERIODE		-131	81
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2023 / 31 DECEMBRE 2022		577	708

19) Actifs de contrats

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		1 615	5 493
Luxembourg			1 867
France		20 865	25 755
Allemagne			9 033
TOTAL DES ACTIFS DE CONTRATS		22 480	42 148

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
SITUATION AU 1ER JANVIER		42 148	117 953
Additions		13 914	4 952
Réductions		-33 582	-80 757
MUTATIONS DE LA PERIODE		-19 668	-75 805
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2023 / 31 DECEMBRE 2022		22 480	42 148

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 2023, la variation des actifs de contrats est principalement due à la diminution de l'activité opérationnelle en France et en Allemagne.

20) Paiements anticipés et autres créances

Les composantes de cet élément sont les suivantes :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances		44 623	51 304
dont : avances et garanties versées			
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer		29 418	33 567
avances et dividendes à recevoir		15 205	17 737
Charges à reporter et produits acquis sur projets en développement		4 419	4 913
charges à reporter		2 513	4 550
produits acquis		1 906	363
TOTAL DES AUTRES ACTIFS COURANTS		49 042	56 217

Ces créances sont principalement liées à des créances de TVA sur les projets Polvermillen au Luxembourg et Immo Savigny en France, ainsi qu'à des produits comptabilisés d'avance chez Immo S.A. et la Compagnie Immobilière de Luxembourg.

21) 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 -832 047 milliers d'euros au 31 décembre 2023, par rapport à -626 574 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)		132 080	275 926
Dettes financières non courantes (-)		787 946	722 777
Dettes financières courantes (-)		176 181	179 723
ENDETTEMENT FINANCIER NET		-832 047	-626 574

Le ratio d'endettement du Groupe¹ s'établit à 62,4 % au 31 décembre 2023, par rapport à 52,9 % au 31 décembre 2022. 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 s'explique principalement par l'acquisition d'un nouveau projet au Luxembourg et par le financement de la construction d'un projet résidentiel en Pologne.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les dépôts en espèces et les avoirs en banque et en caisse s'élèvent à 132 080 milliers d'euros, par rapport à 275 926 milliers d'euros à la fin de 2022, ce qui représente une diminution de 143 846 milliers d'euros. La répartition de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est la suivante :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois		81 392	137 804
Valeurs disponibles		50 688	138 122
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		132 080	275 926

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. 48 MEUR de liquidités disponibles sont dédiées à des projets spécifiques pour terminer les chantiers en cours.

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

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières ont augmenté de 57 298 milliers d'euros, passant de 902 500 milliers d'euros au 31 décembre 2022 à 964 128 milliers d'euros au 31 décembre 2023. Les dettes financières se composent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- 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	125 000
Contrats de location		9 205	8 536
Emprunts bancaires		403 741	339 241
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES		787 946	722 777
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 17-10-2023 taux de 3,00 % - valeur nominale 50 MEUR			50 000
Emprunts bancaires		166 165	119 843
Contrats de location		1 626	2 316
Intérêts non échus		8 391	7 564
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES		176 182	179 723
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES		964 128	902 500
Dettes financières à taux fixes		375 000	425 000
Dettes financières à taux variables		580 737	469 936
Intérêts non échus		8 391	7 564
Montant des dettes garanties par des sûretés		476 199	409 558
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés		1 041 645	893 009

Les dettes financières évoluent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
DETTES FINANCIÈRES AU 1^{ER} JANVIER		902 500	866 690
Dettes relatives aux contrats de location		-853	-8 536
Dettes contractées		182 383	397 909
Dettes remboursées		-131 370	-353 659

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

Mouvements sur emprunts obligataires - Intérêts non échus	827	-7 468
Intérêts sur autres emprunts non échus	10 641	7 564
VARIATION DE LA PERIODE	61 628	35 810
DETTES FINANCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 / 31 DÉCEMBRE 2022	964 128	902 500

Toutes les dettes financières sont libellées en euros.

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

À compter de fin décembre 2023, IMMOBEL a le droit d'utiliser 545 MEUR de lignes de financement pour des projets confirmés, dont 404 MEUR ont été utilisés. Ces lignes de crédit (crédits de financement de projets) sont propres au développement de certains projets. En outre, ImmoBel dispose de 80,4 millions d'euros de lignes de crédit aux entreprises non utilisées.

Pour renforcer sa position de liquidité, ImmoBel a conclu une ligne de financement provisoire d'un montant de 135 MEUR, afin de garantir d'éventuels déficits de trésorerie jusqu'à avril 2025.

Au 31 décembre 2023, 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 1 041 MEUR.

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

Au 31 décembre 2023

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	JUSQU'À 1 AN	1 À 2 ANS	2 À 3 ANS	3 À 4 ANS	4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires		50 000	125 000	75 000	125 000		375 000
Crédits Project Financing	147 665	217 406	43 585				408 656
Corporate Credit lines	5 500	142 750					148 250
Commercial paper	13 000						13 000
Lease contracts	1 626	3 227	1 680	1 079	792	2 425	10 830
Intérêts non échus et coûts amortis	8 391						8 391
MONTANT TOTAL DES DETTES	176 182	413 383	170 266	76 079	125 792	2 425	964 128

Au 31 décembre 2022

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	JUSQU'À 1 AN	1 À 2 ANS	2 À 3 ANS	3 À 4 ANS	4 À 5 ANS	APRÈS 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 sur les passifs financiers du Groupe :

Au 31 décembre 2023

ECHÉANT DANS LA PERIODE COMPRISE ENTRE - EUR (000)	JUSQU'À 1 AN	1 À 2 ANS	2 À 3 ANS	3 À 4 ANS	4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	13 688	13 318	8 896	4 379	1 346		41 626
Crédits Project Financing	19 357	9 328	1 188				29 873
Corporate Credit lines	8 219	5 291					13 510
Commercial paper	72						72
Lease contracts	64	59	54	22	14	43	256
MONTANT TOTAL DES INTERÊTS	41 400	27 996	10 138	4 400	1 360	43	85 336

Au 31 décembre 2022

ECHÉANT DANS LA PÉRIODE COMPRENANT ENTRE - EUR (000))	JUSQU'À 1 AN	1 À 2 ANS	2 À 3 ANS	3 À 4 ANS	4 À 5 ANS	APRÈS 5 ANS	Total
Emprunts obligataires	14 879	13 688	13 318	8 896	4 379	1 346	56 506
Crédits Project Financing	15 972	9 906	4 697	354			30 929
Corporate Credit lines	138	138	11				287
Commercial paper	219						219
Lease contracts	64	59	54	22	14	43	256
MONTANT TOTAL DES 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.

Plafonnement du taux d'intérêt

- En mars 2019, la société a conclu des accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 3 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 18 MEUR pour la période allant du 22 mai 2019 au 22 août 2026.
- En mai 2021, la société a conclu un autre accord visant à plafonner le taux d'intérêt à 1,5 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 225 MEUR pour la période allant du 1^{er} juillet 2023 au 1^{er} juillet 2024.
- En janvier 2023, la société a conclu deux accords visant à plafonner le taux d'intérêt à 4 % sur une partie de la dette financière liée à un montant nominal de 100 MEUR pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 et à un autre montant de 100 MEUR pour la période allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Swap de taux d'intérêt

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

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

Swaps de taux d'intérêt - EUR (000) Société	ENCOURS	TAUX D'INTÉRÊT FIXE	DATE DE DÉBUT	DATE DE FIN
Immobel S.A.	25 500	5 pb	29.01.21	31.01.25
Infinito S.A.	5 000	9,4 pb	30.09.21	30.04.24
Infinito S.A.	5 000	9,4 pb	30.09.21	30.04.24
Infinito Holding S.R.L.	19 550	9,4 pb	30.09.21	30.04.24
Infinito Holding S.R.L.	19 550	9,4 pb	30.09.21	30.04.24
Arlon 75 S.A.	20 400	320 pb	27.06.23	27.12.25
CP Developments SP. Z O.O.	15 585	370,5 pb	28.02.23	10.03.25
Munroe K Luxembourg SA	56 927	240,8 pb	31.05.22	31.05.25
North Living SA	11 367	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Offices SA	19 433	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Student Housing SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Retail SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Public SA	2 933	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Living SA	11 367	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Offices SA	19 433	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Student Housing SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Retail SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Public SA	2 933	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Living SA	11 367	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Offices SA	19 433	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Student Housing SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Retail SA	1 467	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
North Public SA	2 933	301,5 pb	29.12.23	31.12.25
Immobel S.A.	200 000	304 pb	01.07.24	30.06.26
Immobel S.A.	100 000	243 pb	28.06.24	31.12.26
Infinito S.A.	5 000	265 pb	30.04.24	31.10.26
Infinito S.A.	5 000	249 pb	30.04.24	31.10.26
Infinito Holding S.R.L.	19 550	265 pb	30.04.24	31.10.26
Infinito Holding S.R.L.	19 550	249 pb	30.04.24	31.10.26

Les plafonnements de taux d'intérêt et les swaps de taux d'intérêt sont officiellement désignés et qualifiés de couverture des flux de trésorerie et sont inscrits au bilan consolidé dans les autres actifs financiers courants et non courants pour un montant total de 4 118 milliers d'euros et dans les instruments financiers dérivés pour un montant total de 4 943 milliers d'euros.

Les différents swaps et caps de taux d'intérêts font que la position d'encours de la dette financière d'Immobel est couverte à hauteur de 88 %. Une augmentation de 1 % du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation annuelle de la charge d'intérêt sur la dette de 1 207 MEUR.

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 la norme IFRS 9					
	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2023	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultat	Juste valeur 31/12/2023	Cash flow hedging 31/12/2023
ACTIFS						
Trésorerie et équivalents de trésorerie		132 080	132 080		132 080	
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	2 696			2 696	
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	1 422			1 422	
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	119 760	119 760		119 760	
TOTAL		255 958	251 840		255 958	
PASSIFS						
Dettes porteuses d'intérêts	Niveau 1	375 000	375 000		375 000	
Dettes porteuses d'intérêts	Niveau 2	589 128	589 128		589 128	
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	4 943			4 943	
Avances des coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	25 244	25 244		25 244	
TOTAL		994 315	989 372		994 315	

Montants comptabilisés conformément à la norme IFRS 9 (représentés)

EUR (000)	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31/12/2022	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultat	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 financiers courants	Niveau 2	3 689			3 486	203
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2					
Avances aux coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	114 977	114 977		114 977	
TOTAL		394 592	390 903		394 389	203
PASSIFS						
Dettes porteuses d'intérêts	Niveau 1	425 000	425 000		405 127	
Dettes porteuses d'intérêts	Niveau 2	477 500	477 500		477 500	
Avances des coentreprises et entreprises associées	Niveau 2	29 570	29 570		29 570	
TOTAL		932 070	932 070		912 197	

Le Groupe n'a apporté aucune modification à sa politique de gestion des risques financiers en 2023.

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. Les engagements en capitaux sont limités et aucune ligne de crédit ni obligation significative n'arrive à échéance au cours de 2024.

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 2023, 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. Ainsi, Immobel ne devrait faillir à aucun de ses engagements financiers durant les deux prochains tests en 2024.

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.

Swap de taux de change :

- En décembre 2023, la société a conclu un accord visant à échanger le risque de change lié à la conversion de 40 millions de PLN en EUR le 31 octobre 2024 contre un taux de change convenu.

22) Capitaux propres

	2023	2022
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	25 434
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	- 25 434	- 26 965
Actions propres accordées à un membre du Comité exécutif		
Actions propres cédées		1 531

GESTION DES RISQUES LIÉS AU CAPITAL

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

23) 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)	31/12/2023	31/12/2022
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE			
Provisions			
Valeur actuelle des obligations		1 253	1 662
Juste valeur des actifs du plan en fin de période		-1 109	-1 095
PASSIF NET DÉCOULANT DES OBLIGATIONS AU TITRE DES PRESTATIONS DÉFINIES		144	567
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL			
Coût des services rendus		- 86	- 159
Coût ou règlement des services passés		173	
Charge d'intérêt découlant de l'obligation au titre des prestations définies		- 55	- 16
Produit d'intérêt sur les actifs du régime		41	11
Coûts administratifs hors gestion des actifs du régime		- 3	- 3
MONTANTS COMPTABILISÉS AU COMPTE DE RESULTATS		70	- 167
(Gains) / pertes actuariels découlant des obligations au titre des prestations définies découlant de			
- modifications des hypothèses financières		- 68	582
- rendement des actifs du plan (hors produits d'intérêts)		- 10	- 351
- ajustements découlant de l'expérience		349	- 120
RÉÉVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DÉFINIES COMPTABILISÉ DANS LES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		271	111
COUT DES REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES		341	- 57

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
VALEUR ACTUALISÉE DES OBLIGATIONS AU 1 ^{ER} JANVIER		1 662	1 996
Coûts des services rendus		86	159
Coût d'intérêt		55	16
Cotisations des participants des régimes		4	4
(Gains)/pertes actuariels		- 281	- 461
Avantages versés		- 100	- 52
Coût des services passés, règlement ou regroupement d'entreprises		- 173	
VALEUR ACTUALISÉE DES OBLIGATIONS AU 31 DÉCEMBRE		1 253	1 662

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1 ^{ER} JANVIER		1 095	1 398
Produit d'intérêt sur les actifs des régimes		41	11
Cotisations de l'employeur		82	88
Cotisations des participants des régimes		4	4
Avantages versés		- 100	- 52
Rendements sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)		- 10	- 351
Coûts administratifs		- 3	- 3
Règlement ou regroupement d'entreprises			
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DÉCEMBRE		1 109	1 095

COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUES POUR 2023 / 2022		88	67
---	--	----	----

HYPOTHÈSES ACTUARIELLES UTILISÉES POUR DÉTERMINER LES OBLIGATIONS

Taux d'actualisation		3,23 %	3,75 %
Taux de croissance attendu des salaires		3,60 %	3,56 %
Taux d'inflation moyen		2,10 %	2,20 %
Table de mortalité utilisé		MR-5/FR-5	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)

ANALYSE DE SENSIBILITÉ DES OBLIGATIONS AU TITRE DES PRESTATIONS DÉFINIES 31/12/2021

Taux d'actualisation		2,73 %	3,25 %
Montant des obligations		1 308	1 766

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.

24) Provisions

Les provisions se composent comme suit :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Provisions attachées aux ventes		1 489	1 823
Autres provisions		2 313	2 006
TOTAL DES PROVISIONS		3 802	3 829

	EUR (000)	Relatives aux ventes	Autre	31/12/2023
PROVISIONS AU 1 ^{ER} JANVIER		1 823	2 006	3 829
Variations de périmètre				
Dotations		292	1 331	1 623
Utilisations/Reprises		- 626	-1 024	-1 650
VARIATIONS DE L'EXERCICE		- 334	307	- 27
PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE		1 489	2 313	3 802

La répartition par secteur opérationnel est la suivante :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		105	105
Luxembourg			500
France		3 697	3 224
TOTAL DES PROVISIONS		3 802	3 829

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.

25) Dettes commerciales

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur opérationnel :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		27 971	41 955
Luxembourg		7 407	3 889
France		24 833	27 534
Allemagne		16 164	16 044
Pologne		255	2 202
Espagne		4 088	4 175
Royaume-Uni			2 585
TOTAL DES DETTES COMMERCIALES		80 718	98 384

Les dettes commerciales se rapportent principalement aux projets O'sea et St-Roch en Belgique, Saint-Antoine et Paris Lannelongue en France et Eden en Allemagne.

26) Passifs de contrats

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Belgique		12 130	10 254
Luxembourg		8 607	7 778
France		2 670	4 987
Allemagne			
Pologne		58 142	28 466
Espagne			
TOTAL DES PASSIFS DE CONTRATS		81 549	51 485

L'augmentation des passifs de contrats est principalement due aux projet Liewen au Luxembourg.

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

Tous les montants reflétés dans les passifs de contrats se rapportent aux activités résidentielles pour lesquelles des revenus sont comptabilisés au fil du temps, à l'exception du projet Granaria en Pologne où les recettes seront comptabilisées à la livraison, ce qui crée des écarts entre les paiements et la réalisation des avantages.

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

Les composantes de ce compte sont les suivantes :

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes sociales		1 167	3 015
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer		11 319	17 005
Acomptes reçus sur ventes			
Charges à imputer		14 467	13 026
Dividendes à payer			163
Autres passifs courants		4 115	2 732
Autres passifs avec partenaires commerciaux		10 189	18 419
TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS		41 257	54 360

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 en France.

28) Principaux actifs et passifs éventuels

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives:			
- stocks		487 512	480 376
- autres actifs			
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUEES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE		487 512	480 376
Ces garanties consistent en:			
- garanties « Marchand de biens » (acquisitions avec droit d'enregistrement à taux réduit)		86 898	26 493
- garanties « Loi Breyne » (garanties données dans le cadre de la vente de maisons ou d'appartements en construction)		1 750	300
- garanties « Bonne fin » (garanties données dans le cadre de l'exécution des travaux) et « Autres » (bonne exécution du paiement, location,...)		398 864	453 583
TOTAL DES GARANTIES DE PARTIES TIERCES POUR LE COMPTE DU GROUPE		487 512	480 376
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription		147 887	83 899
MANDAT HYPOTHECAIRE – MONTANT DE L'INSCRIPTION		147 887	83 899
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks		1 041 645	893 009
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE		1 041 645	893 009
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant:			
- Dettes non courantes		260 991	299 465
- Dettes courantes		160 665	110 093
MONTANT TOTAL DES DETTES GARANTIES		421 656	409 558

29) Variation du fonds de roulement

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

	EUR (000)	31/12/2023	31/12/2022
Stocks et immeubles de placement		-131 322	-183 641
Créances à moins d'un an		13 077	96 330
Frais reportés et produits à recevoir		7 276	-19 977
Dettes commerciales		12 429	44 353
Dettes à payer au titre des impôts et de la sécurité sociale		-7 534	3 591
Charges à payer et produits constatés d'avance		-4 846	-9 254
Autres dettes avec partenaires commerciaux		-4 329	-4 585
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		-115 249	-73 183

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

30) Nos engagements

Au 31 décembre 2023, Immobel reconnaît un engagement de capitaux pour un montant de 58 690 milliers d'euros pour des projets à Bruxelles, au Luxembourg et en France.

31) Informations sur les parties liées

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES – PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2023	31/12/2022
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,99 %	58,99 %
IMMOBEL (Actions propres)	0,25 %	0,25 %
Nombre d'actions de capital représentatives	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.

Au 31 décembre 2023	EUR (000)	Président exécutif / CEO	Comité exécutif	Comité non exécutif
Rémunération de base		1 000	2 753	287
Rémunération variable STI		102	473	Aucun
Rémunération variable LTI		Aucun	1 203	Aucun
Engagement individuel de pension		Aucun	Aucun	Aucun
Autre		Aucun	Aucun	Aucun

Au 31 décembre 2022	EUR (000)	Président exécutif / CEO	Comité exécutif	Comité non exécutif
Rémunération de base		1 200	2 529	256
Rémunération variable STI		120	1 297	Aucun
Rémunération variable LTI		Aucun	1 500	Aucun
Engagement individuel de pension		Aucun	Aucun	Aucun
Autre		Aucun	Aucun	Aucun

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)	31/12/2023	31/12/2022
Investissements dans les coentreprises et entreprises associées		115 528	111 527
Avances aux coentreprises et entreprises associées		10 551	3 450
Avances des entreprises et entreprises associées		-25 244	-29 570
Revenus opérationnels		4 766	4 474
Charges opérationnelles		-173	-504
Produits d'intérêts		5 177	3 679
Charges d'intérêt		-1 602	-1 008

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 15 pour de plus amples informations sur les coentreprises et les entreprises associées.

32) Événements postérieurs à la clôture

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

33) Sociétés détenues par le Groupe ImmoBel

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2023 :

FILIALES – ENTIÈREMENT CONSOLIDÉES

NOM	NUMERO D'ENTREPRISE	SIEGE SOCIAL	INTERET DU GROUPE (%) (Intérêt économique)
AIC IMMO OSNY	915079438	Paris	60
ARQUEBUSIERS DEVELOPPEMENT S.À R.L.	9999999	Luxembourg	100
BEYAERT NV	837 807 014	Bruxelles	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837 797 314	Bruxelles	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478 120 522	Bruxelles	100
BRUSSELS HOLDING BV	0783276582	Bruxelles	100
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxembourg	100
CANAL DEVELOPEMENT SARL	B 250 642	Luxembourg	100
CHAMBON NV	837 807 509	Bruxelles	100
COLONEL STONE	0749467827	Bruxelles	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Bruxelles	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxembourg	100
COSIMO S.A.	426 370 527	Bruxelles	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Francfort	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Bruxelles	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Bruxelles	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Bruxelles	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Bruxelles	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Bruxelles	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Bruxelles	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Bruxelles	100
FROUNERBOND DEVELOPPEMENT S.À R.L.	B251782	Luxembourg	100
GASPERICH DEVELOPPEMENT SARL	B263526	Luxembourg	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Varsovie	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Varsovie	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Bruxelles	100
HOLLERICH DEVELOPPEMENT S.À R.L.L	B269856	Luxembourg	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Varsovie	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Bruxelles	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Bruxelles	100
IMMOBEL BIDCO LTD	140 582	Jersey	100
IMMOBEL CAPITAL PARTNERS LTD	13 833 428	Londres	100
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Paris	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Paris	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Paris	100
IMMOBEL GERMANY 1 GMBH	HRB 110201	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY 2 GMBH	HRB 110165	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Cologne	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxembourg	100

IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxembourg	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 1 GMBH	HRB 106676	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 2 GMBH	HRB 106697	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 3 GMBH	HRB 106882	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 4 GMBH	HRB 106679	Cologne	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 90319	Cologne	100
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxembourg	100
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxembourg	100
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B 882 567 06	Madrid	100
IMMOBEL POLAND SP. Z.O.O.	0000 37 22 17	Varsovie	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Bruxelles	100
IMMOBEL R.E.M. FUND SARL	B 228 335	Luxembourg	100
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B 228 393	Luxembourg	100
IMMOBEL URBAN LIVING	695 672 419	Bruxelles	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Bruxelles	100
INFINITO HOLDING S.R.L.	765 474 411	Bruxelles	76,05
INFINITO S.A.	403 062 219	Bruxelles	76,05
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxembourg	100
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
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
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxembourg	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Bruxelles	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Bruxelles	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Paris	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Paris	100
SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Paris	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Paris	100
SCCV IMMO AVON 1	911 119 386	Paris	100

SCCV IMMO 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
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Bruxelles	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Bruxelles	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Bruxelles	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Bruxelles	50
GOODWAYS SA	405 773 467	Bruxelles	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Bruxelles	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Bruxelles	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Bruxelles	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Bruxelles	50
KIEM 2050 S.À.R.L.	B277786	Luxembourg	70
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Bruxelles	50
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
MUNROE K LUXEMBOURG SA	B117323	Luxembourg	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
OXY LIVING SA	786 923 287	Bruxelles	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namur	50
RAC 3 SA	819 588 830	Anvers	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Bruxelles	40
RAC 4 SA	819 593 481	Bruxelles	40
RAC 6 SA	738 392 110	Bruxelles	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Paris	40
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 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 2023 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 2023 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



Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Immobil SA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Immobil 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 2023, 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 trois 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 2023, établis conformément aux normes comptables IFRS émises 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 2023, ainsi que l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des fonds propres et l'état consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant des méthodes comptables matérielles et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 1.728.289 KEUR et l'état consolidé du résultat net se solde par une perte de l'exercice de 37.587 KEUR.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board 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 national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

Points clés de l'audit

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

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

Nous renvoyons aux principes et méthodes comptables E.5.11) 'Résultat d'exploitation' et E.5.14) '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 189.820 KEUR en 2023 dont 37.205 KEUR réalisé par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence (revenu non inclus dans le compte de résultat consolidé).

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

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

Nos procédures d'audit

Pour une sélection de projets nous avons mis en œuvre les procédures d'audit suivantes:

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

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

Nous renvoyons aux principes et méthodes comptables E.5.8) 'Stocks' et E.5.14) 'Principaux jugements et principales sources d'incertitudes liés aux estimations' ainsi qu'aux notes F.1) 'Secteur opérationnel – informations financières par zone géographique, F.17) 'Stocks' et F.15) '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 1.538.276 KEUR au 31 décembre 2023 dont 420.111 KEUR détenu par les coentreprises et les entreprises associées incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence (stock non inclus dans l'état consolidé de la situation financière). Les stocks sont évalués à la date de clôture au plus faible de leur coût et de leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal des activités diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour la réalisation de la vente. Une dépréciation est nécessaire lorsque la valeur nette de réalisation à la date de clôture est inférieure au coût. La détermination de la valeur nette de réalisation utilisée pour évaluer la recouvrabilité des stocks de projets en cours requiert du jugement de la part du

management car cette évaluation repose sur des prévisions d'événements futurs qui sont intrinsèquement soumises au risque de changement et d'incertitude.

L'évaluation de la valeur nette de réalisation des stocks de projets en cours, et plus particulièrement les projets pour lesquels un indicateur d'une perte de valeur est considérée comme un point clé de l'audit vu le jugement significatif requis pour cette évaluation.

Nos procédures d'audit

Pour une sélection de projets que nous avons considérés comme présentant un risque plus élevé d'anomalies, nous avons mis en œuvre les procédures d'audit suivantes:

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

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

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board 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'efficacités 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

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Format électronique unique européen (ESEF)

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



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.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de la version officielle française repris dans le rapport financier annuel de Immobel SA au 6 mars 2024 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec 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 18 mars 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises

II. États financiers condensés statutaires

Les états financiers de la société mère, ImmoBel S.A., sont présentés ci-dessous sous forme condensée.

Conformément au droit des sociétés belge, le rapport de gestion et les états financiers de la société mère, ImmoBel S.A., ainsi que le rapport du commissaire aux comptes ont été déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique.

Ils sont disponibles sur demande auprès de :

ImmoBel S.A.
 Boulevard Anspach 1
 BE-1000 Bruxelles
 Belgique
www.immobelgroup.com

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

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

	31.12.23	31.12.22
ACTIFS		
IMMOBILISATIONS	913 461	824 784
Frais d'établissement	110	136
Immobilisations incorporelles	1 656	1 152
Immobilisations corporelles	3 019	3 736
Immobilisations financières	908 676	819 760
ACTIFS COURANTS	120 299	256 995
Créances à plus d'un an		
Stocks	38 878	42 285
Créances à un an au plus	19 178	35 690
Actions propres	1 137	1 137
Valeurs disponibles et autres placements	58 780	175 411
Comptes de régularisation	2 302	2 472
TOTAL DE L'ACTIF	1 033 736	1 081 779
PASSIFS		
FONDS PROPRES	419 995	331 941
Capital	97 357	97 357
Réserves	107 076	107 076
Bénéfice reporté	215 562	127 508
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	262	514
Provisions pour risques et charges	262	514
DETTES	613 503	749 324
Dettes à plus d'un an	560 572	479 427
Dettes à un an au plus	43 372	261 034
Comptes de régularisation	9 534	8 863
TOTAL DU PASSIF	1 033 736	1 081 779

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

	31.12.23	31.12.22
Ventes et prestations	25 157	28 495
Coût des ventes et des prestations	-77 147	-33 183
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-51 990	-4 688
Produits financiers	167 747	118 251
Charges financières	-26 921	-67 555
RÉSULTAT FINANCIER	140 826	50 696
BENEFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	88 836	46 008
Impôts	-781	-664
BENEFICE DE L'EXERCICE	88 055	45 344
BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER	88 055	45 344

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

	31.12.23	31.12.22
BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER		
Bénéfice de l'exercice à affecter	215 562	157 922
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	88 055	45 344
	127 507	112 577
AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES		
Aux autres réserves		
RESULTAT A REPORTER	203 596	127 508
Parts ne donnant pas le contrôle	203 596	127 508
BENEFICE A DISTRIBUER	11 966	30 414
Rémunération du capital	11 966	30 414
Autres allocataires		

D. Résumé des méthodes comptables

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

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

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

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

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

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