



AGO - IMMOBEL

15 AVRIL 2021

RUE DE LA RÉGENCE, 58 – 1000 BRUXELLES – BELGIQUE – BE 0405.966.675

Questions posées par un actionnaire individuel et réponses apportées par le conseil d'administration d'Immobel

Le conseil d'administration d'Immobel a reçu de nombreuses questions d'un actionnaire individuel. La grande majorité de ses questions sont hors sujet et / ou sont alimentées par un dossier individuel le concernant (qui a trait au projet Green Hill).

Le conseil d'administration d'Immobel ne peut répondre qu'aux questions qui sont liées à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (ci-après « AG ») de ce 15 avril 2021 et non pas à un dossier individuel, conformément et dans les limites des règles en vigueur.

Par ailleurs, le conseil d'administration d'Immobel a invité l'actionnaire à consulter, pour autant que de besoin, la société concernée.

Vous trouverez ci-dessous la réponse aux questions de cet actionnaire qui sont liées à l'ordre du jour.

Vous indiquez dans votre Rapport Annuel 2020, à propos d'Immobel : « Notre mission - Nous concevons des environnements urbains de qualité, à l'épreuve du temps, qui ont un impact positif sur la façon dont les habitants vivent, travaillent et se divertissent. Notre vision - Réinventer les espaces pour en faire des lieux de vie agréables et durables. »

Questions et réponses

(...)

A1.0.4h Dans le cadre de la présentation de vos comptes annuels, dans le cas de Val d'Or Construct, pourriez-vous donner une analyse de rentabilité de la société depuis sa création et détailler sa contribution au résultat du groupe Immobel ?

Réponse :

Nous ne souhaitons pas communiquer sur la rentabilité de chacun des projets ce qui serait contraire à l'intérêt de la Société.

A1.0.4i Dans le cas de la société derrière le projet Ernest, pourriez-vous donner une analyse de rentabilité de la société depuis sa création et détailler sa contribution au résultat du groupe ?

Réponse :

Nous ne souhaitons pas communiquer sur la rentabilité de chacun des projets ce qui serait contraire à l'intérêt de la Société.

(...)

A1.1a En termes de durabilité de vos projets et d'usage des ressources naturelles, au-delà des engagements repris dans votre rapport annuel quelle(s) politique(s) précise(s) et détaillée(s) le groupe Immobel a-t-il effectivement mis en place au sein du groupe et de ses filiales et depuis quand?

Réponse :

Immobel a déjà fait de grands investissements au niveau de la durabilité au sein de ses projets. Aujourd'hui, le Groupe veut professionnaliser et prendre une longueur d'avance avec le recrutement d'un manager RSE.

Nous avons lancé un processus de mise au point de la stratégie de développement durable.

Ceci se concrétise par plusieurs engagements qui vont au-delà de l'usage des ressources naturelles :

- Immobel a l'intention de se positionner comme un acteur de l'immobilier valorisant les ressources architecturales, humaines et matérielles locales, pour minimiser l'extraction de matières premières et maximiser l'ancrage local.
- Immobel souhaite s'engager dans la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre à partir d'une première évaluation de l'empreinte carbone de projets pilotes (scopes 1/2/3) et d'une feuille de route qui s'appliquera à tous les projets futurs.
- Les projets d'Immobel s'inspirent du cycle naturel de l'eau. Immobel vise à maximiser un usage circulaire des eaux, en relations avec les milieux naturels.

A1.1b Pourriez-vous communiquer de façon exhaustive, quantifiée et concrète tous les engagements qu'Immobel a pris pour effectivement s'engager sur une voie durable jusqu'à aujourd'hui et comment ils ont été mis en œuvre de façon précise par projets en Belgique et via quelle personne ou quelle organisation au sein d'Immobel ?

Réponse :

La stratégie de durabilité d'Immobel intègre les Objectifs du développement durable définis par les Nations Unies, notamment ceux liés aux villes et communautés durables, à la bonne santé et au bien-être, ainsi qu'aux mesures liées à la lutte contre les changements climatiques.

Le rôle du manager RSE est à la fois stratégique (élaboration de la stratégie sur les sujets ESG, gestion des relations avec les parties prenantes) et opérationnel (coordination et gestion des projets de durabilité, gestion du plan d'action), mais également un rôle de consultant interne pour d'autres départements, et encouragement du personnel à s'engager dans le changement qui concerne l'ensemble des collaborateurs.

A1.1c Pourriez-vous si ces politiques nécessitent des investissements spécifiques, détailler les montant de ceux-ci et leur portée ?

Réponse :

Les investissements dans la durabilité sont exigés par le marché mais pourraient aussi se traduire par des rendements plus élevés ou plus rapides.

Grâce à une innovation et une créativité permanente, la société a l'intention de compenser l'ensemble ou une partie de ces coûts supplémentaires.

A1.1d En tant qu'administrateur pourriez-vous expliquer en termes d'engagement sur la durabilité de vos projets et l'usage des ressources naturelles en quoi le groupe Immobel se distingue de ses concurrents ?

Réponse :

Par notre stratégie de développement durable, Immobel va développer

- un axe pour construire des espaces sains avec les usagers, à travers une architecture de qualité et une attention pour une offre de services mixtes et accessibles, en veillant à la performance environnementale de chaque opération.

Nos développements sont basés sur une intensité d'usage pour maximiser la performance du bâtiment. La performance environnementale du bâtiment n'est efficace que si ses espaces sont exploités au maximum.

Les espaces de travail et de vie de demain seront plus hybrides et flexibles pour permettre à des usagers différents de pouvoir s'y installer et de maximiser les usages.

Nos projets au centre-ville de Bruxelles (Monnaie, Multi, Brouckère) en sont un bon exemple ;

- un axe de leadership: capable de rayonner au sein du secteur à travers des opérations exemplaires, la sollicitation d'experts reconnus, la formalisation des connaissances acquises et la communication.

(...)

A1.3.0 Vous précisez dans votre rapport annuel page 78 que « Immobel encourt le risque de litiges, y compris de réclamations de garanties potentielles liées à la location, au développement et à la vente de biens immobiliers.

Dans le cours normal des activités d'Immobel, des actions en justice, plaintes à l'encontre et émanant d'Immobel et de ses filiales et des procédures d'arbitrage impliquant Immobel et ses filiales ne sont pas à exclure. Immobel pourrait encourir d'autres litiges initiés par des vendeurs ou acquéreurs de biens, locataires, contractants et sous-contractants, (ex-) employés ou d'autres tiers.

En particulier, Immobel pourrait encourir des réclamations de garantie résultant de défauts de qualité ou de vices de titre liés à la location et à la vente de ses biens. Cette responsabilité pourrait s'appliquer à des vices de construction inconnus d'Immobel mais qui auraient pu, ou auraient dû, être révélés.

Immobel pourrait également encourir des réclamations émanant d'acquéreurs de ses biens et résultant d'assurances et de garanties sur ces biens données par Immobel au moment de la cession.

Immobel veille à gérer ces risques par une politique systématique de souscription des couvertures d'assurances adéquates. »

(...)

A1.3.0b Si ces frais sont reportés aux sous-traitants ou assureurs, Immobel facture-t-elle également les frais de personnel ou d'avocats liés à cette gestion et de quels montants parle-t-on par chantier repris à la réponse 1.3.1 ?

Réponse :

Nous ne communiquons pas ce type d'information par projet et les montants facturés par la société sont reflétés dans les comptes annuels. (...)

Vous indiquez dans votre Rapport Annuel 2021, page 1 Valeurs : CONFIANCE - Depuis notre fondation en 1863, la confiance est le pilier sur lequel nous avons développé le Groupe. Jour après jour, nous nous dépassons pour mériter cette confiance de la part de nos clients, de nos investisseurs et partenaires, ainsi que celle des citoyens.

Questions et réponses

(...)

A2.0 c3 Sur base de votre réponse au point A2.0 c2 pourriez-vous pour vos sociétés ad hoc décrire le rôle des administrateurs, les responsabilités qu'ils exercent au sein de ces structures et au sein du groupe Immobel par ailleurs ?

Réponse :

Les Administrateurs exercent les responsabilités qui découlent de leur mandat dans le respect de la réglementation en vigueur.

(...)

A2.0 d2 Dans quelle mesure sont-elles aptes à assumer à la fois des responsabilités au sein de ces structures ad hoc et des fonctions au sein des départements du groupe Immobel ou sur les chantiers sous-jacents ?

Réponse :

Dans le respect des dispositions légales en la matière.

(...)

A2.0.3 Page 78 vous indiquez : « La perte inopinée d'un ou plusieurs de ces collaborateurs-clés ainsi que toute perception négative du marché ou du secteur résultant d'une telle perte pourraient avoir un impact matériel négatif sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières d'Immobel. » Dans la pratique, pourriez-vous expliquer comment l'expérience des collaborateurs et leur connaissance du projet développé sont conservés par le groupe Immobel pour constituer votre expertise et effectivement garantir 150 d'expérience au client ?

Réponse :

Cela fait partie de la gestion des ressources humaines au sein du groupe.

Le conseil d'administration se félicite qu'Immobel dispose d'autant de collaborateurs de haut niveau et de leur contribution aux résultats du groupe.

(...)

A2.0.5b Comment cela est-il documenté ou suivi aujourd'hui dans un groupe comme Immobel ?

Réponse :

Il existe de nombreux rapports et compte-rendu ; par ailleurs aucun collaborateur ne travaille seul sur un dossier.

A2.0.5c En tant qu'administrateur avez-vous eu connaissance que cela est déjà arrivé sur certains de vos chantiers et décrire les mesure et procédures qui ont alors été mises en place depuis pour y remédier ?

Réponse :

Non

(...)

A2.0.6e En tant qu'administrateur, comment évaluez-vous la réponse ci-dessous envoyée par un administrateur d'Immobel à

un prospect sur base d'une demande d'entretien pour des problèmes vécus sur chantier et sur base des éléments évoqué aux points ci-dessus, sans aucun suivi par ailleurs ?

Cher Monsieur,

J'ai fait suivre votre email aux personnes concernées chez Immobel.

Il semble que la société soit déjà en contact avec vous pour les problèmes que vous évoquez.

Bien à vous,

Cette réponse, quoique hors sujet par rapport à l'AG, nous paraît adéquate.

(...)

A2.2 Vincotte explique¹ « *Entreprise de construction, architecte, entrepreneur, ingénieur, maître d'ouvrage, promoteur immobilier ou autre prestataire de services ... En tant qu'intervenant à un projet de construction et sur base des articles 1792 et 2270 du Code Civil, vous*

êtes responsable pendant dix ans des erreurs de conception et/ou d'exécution du gros-œuvre fermé (éléments qui assurent la stabilité et

l'étanchéité de la construction). Et ce, qu'il s'agisse de bâtiments, de ponts, de halls industriels ou tout autre ouvrage.

Une assurance pour votre responsabilité décennale - Malgré votre savoir-faire et votre professionnalisme, vous souhaitez assurer vos arrières ? Vous avez mille fois raison ! Les compagnies d'assurance vous proposent, avant le début des travaux, une assurance responsabilité décennale pour couvrir les dommages matériels (et éventuellement immatériels) qui mettent en péril le gros-œuvre fermé principalement mais aussi les parachèvements et équipements techniques, et ce, dans les 10 ans qui suivent la fin du chantier.

Cette assurance peut également s'avérer intéressante pour les promoteurs immobiliers, les instances publiques ou les particuliers. Le but consiste à protéger les consommateurs en cas d'insolvabilité des intervenants sur les chantiers.

En cas de sinistre, l'intervention de l'assurance s'avère plus rapide que dans le cas d'une expertise judiciaire, étant donné que l'indemnisation n'attend pas la détermination des responsabilités. Suivant le montant assuré, cette police vise à couvrir les frais de reconstruction en cas de défaut de construction. »...

L'assurance décennale obligatoire : à quoi s'applique-t-elle ? Une nouvelle loi est entrée en vigueur. Elle vous contraint à souscrire une assurance décennale obligatoire pour tous les travaux destinés principalement (au moins 50% de la surface habitable) au logement, qui nécessitent l'intervention d'un architecte et dont le permis d'urbanisme a été octroyé après le 1er juillet 2018. Cette assurance couvre, jusqu'à un montant de € 500.000,00 par sinistre, votre responsabilité pour les dommages qui peuvent mettre en péril la solidité ou la stabilité du gros œuvre du bâtiment pendant une période de 10 ans.

L'assurance décennale obligatoire et l'organisme de contrôle - Lorsque les constructions envisagées impliquent des risques conséquents de par leur taille ou spécificités techniques, les compagnies d'assurances demandent un minimum de garanties sur leur stabilité et leur solidité avant de vous proposer cette police d'assurance décennale obligatoire. Elles vous contraignent, en ce sens, au début des travaux, à faire appel à un organisme de contrôle pour contrôler la conception et l'exécution du gros-œuvre fermé de votre bâtiment et pour établir, à la fin de sa construction, un rapport technique final. Vous pourrez souscrire l'assurance décennale obligatoire si ce rapport est positif. Le rapport comporte-t-il encore des remarques ? Vous devrez peut-être prendre des mesures complémentaires avant d'y prétendre.

Vinçotte : votre organisme de contrôle indépendant - En tant qu'organisme de contrôle, Vinçotte intervient avant le début du chantier et tout au long des travaux pour vérifier que la conception est réalisée selon les normes et réglementations en vigueur et dans les règles de l'art. L'ingénieur contrôleur expérimenté envoyé analyse les divers documents (plans, notes de calcul, fiches techniques...) et les matériaux utilisés. Il vérifie aussi que l'exécution se déroule conformément aux documents contrôlés et aux normes en vigueur.

Mais le travail de Vinçotte ne s'arrête pas là ! Notre équipe d'ingénieurs, épaulée par nos nombreux services spécialisés, est à votre disposition pour des missions ponctuelles, en cas de fissure ou d'infiltration, par exemple. Et ce, tant durant la construction que pendant la période de garantie ! »

https://www.vincotte.be/fr/blog/la-responsabilite-decennale-10-ans-de-responsabilite-pour-tout-intervenant-dans-un-projet-de-construction?qclid=EAlalQobChMik-hulzs7wIVEQTmCh2nuAaREAAAYASAAEqKaK_D_BwE et <https://www.vincotte.be/fr/blog/lassurance-decennale-obligatoire-quen-est-il>

A2.2a En tant qu'administrateur d'Immobel, pourriez-vous reprendre et expliquer en détail l'ensemble de toutes les garanties sur lesquelles le groupe Immobil se engage envers un acquéreur lors la vente d'un bien Immobil ou d'une filiale et ce sur quoi elles portent précisément et ce qui est exclu ?

Réponse :

Les provisions sont reprises dans les comptes. Immobil se conforme à toutes les lois et réglementations applicables.(...)

A2.2e En tant qu'administrateur d'Immobel, par rapport à votre rapport annuel page 78 précisant que « Immobel encourt le risque de litiges, y compris de réclamations de garanties potentielles liées à la location, au développement et à la vente de biens immobiliers. Dans le cours normal des activités d'Immobel, des actions en justice, plaintes à l'encontre et émanant d'Immobel et de ses filiales et des procédures d'arbitrage impliquant Immobel et ses filiales ne sont pas à exclure. Immobel pourrait encourir d'autres litiges initiés par des vendeurs ou acquéreurs de biens, locataires, contractants et sous-contractants, (ex-) employés ou d'autres tiers.

En particulier, Immobel pourrait encourir des réclamations de garantie résultant de défauts de qualité ou de vices de titre liés à la location et à la vente de ses biens. Cette responsabilité pourrait s'appliquer à des vices de construction inconnus d'Immobel mais qui auraient pu, ou auraient dû, être révélés. Immobel pourrait également encourir des réclamations émanant d'acquéreurs de ses biens et résultant d'assurances et de garanties sur ces biens données par Immobel au moment de la cession. Immobel veille à gérer ces risques par une politique systématique de souscription des couvertures d'assurances adéquates. », pourriez-vous définir de manière exhaustive l'ensemble des risques et recours auxquels le groupe Immobel (et ses filiales) est exposé et sur base de quelle législation ou garantie précisément ?

Réponse :

Nous nous référons à l'information reprise dans le rapport annuel et n'avons rien à ajouter par rapport à une question aussi large et peu précise.

Valeurs : AGILITÉ Nous avons coutume de collaborer avec des acteurs très diversifiés, tout en laissant place à l'adaptation aux contraintes du marché dans un monde en constante évolution. Cependant, nous ne renonçons jamais à la qualité et aux enjeux cruciaux du développement responsable. Nous développons d'ailleurs des projets immobiliers qui répondent aux normes les plus exigeantes de la construction et de la rénovation urbaine.

4 Valeurs PASSION - Nous aimons notre travail ! Nos collaborateurs sont habités par cette passion au quotidien. Elle nous pousse tous à viser l'excellence pour que chaque problème trouve sa solution. Nous œuvrons ainsi dans une ambiance dynamique, où chacun s'attache à donner le meilleur de lui-même. Ce dévouement permet à tous nos projets de se distinguer par une valeur ajoutée unique.

Questions et réponses.

A3.0 Pour un projet de construction/rénovation, Immobel crée le plus souvent des sociétés ad hoc comme vu au point précédent. Afin de répondre « *aux normes les plus exigeantes de la construction* » et face aux enjeux cruciaux du développement responsable, Immobel doit intégrer une série de techniques spéciales et respecter une série de normes dans ses constructions. L'acquéreur est moins expert qu'Immobel face à ces techniques et tant la confiance et l'expertise misent en avant par le groupe sont des éléments essentiels par ailleurs largement utilisés dans le discours et le processus commercial d'Immobel.

(...)

A3.0.5 En votre qualité d'administrateur, pourriez-vous de façon concrète indiquer comment et où les actionnaires sont informés du coût et des détails par chantier des interventions en garantie des biens vendus qu'ils s'agissent des coûts directs pour Immobel ou de coûts reportés sur les sous-traitants ou des assureurs ? Pourriez-vous communiquer un tableau détaillé, par chantier ce que cela représente en complément au point A2.2 et suivants ?

Réponse :

L'information demandée n'est pas communiquée en détail. Par ailleurs Immobel se conforme strictement à ses obligations légales en matière d'information financière communiquée à ses actionnaires.

Dès lors nous renvoyons aux comptes publiés dans le rapport annuel.

A3.0.6 En votre qualité d'administrateur, pourriez-vous expliquer quelle procédure (de sonnette d'alarme) ou d'ombudsman existe au sein du groupe ImmoBel en cas de conflit lors de l'appel à garantie par un client ?

Réponse :

Les problèmes juridiques auquel le Groupe et ses filiales sont confrontés relève de la compétence du service juridique dont le responsable du pays rapporte à un Membre du Comité Exécutif.

A3.0.6b Si le recours à l'outil juridique ou aux tribunaux est votre réponse, en tant qu'administrateur comment jugeriez-vous la proposition de mettre en place un service de type médiation ou suivi qualité au sein du groupe ImmoBel pour donner vie concrètement à vos valeurs et vous différencier dans le monde de la promotion immobilière en garantissant effectivement un produit et un service de meilleure qualité à vos clients acquéreurs ?

Réponse :

Toutes les formes de résolution de conflits sont prises en considération par les départements juridiques de chaque pays où ImmoBel est active.

(...)

A3.0.6d2 Ou, comment et pourquoi ces informations figurent-elles ou non dans votre rapport annuel ?

Réponse :

Non ces informations ne figurent pas dans le rapport annuel. Par contre, toutes les informations légales requises y figurent.

A3.0.6e En votre qualité d'administrateur, pourriez-vous indiquer en quoi ces démarches de transparence sont en accord ou non avec les valeurs mise en avant dans les comptes annuels et la communication du groupe ?

Réponse :

ImmoBel agit en conformité avec ses valeurs. Le conseil d'administration n'a pas d'autre commentaire à formuler.

(...)

A3.0.9a En transparence de la gestion locale, une commune doit tenir à jour un registre des plaintes, en votre qualité d'administrateur, que pensez-vous de la suggestion qui proposerait la mise en place au sein du groupe ImmoBel et de ses structures ad hoc, d'un registre public des problèmes de service après ventes de chaque projet, quand ils sont survenus, de la façon dont ils ont été résolus, par qui et aux frais de qui et dans quel délai post construction, ceci sur base des engagements et valeurs figurant dans vos comptes annuels ?

Réponse :

Nous prenons acte de votre suggestion.

(...)

DURABILITE « page 7 - Le bien-être et la durabilité étaient déjà des indicateurs de la qualité des projets, et la crise sanitaire de 2020 a renforcé cette évolution. Les citoyens, les pouvoirs publics, les investisseurs et les autres parties prenantes exigent un aménagement responsable des villes.

Page 12...La construction est le secteur présentant l'empreinte écologique la plus importante. C'est pourquoi, en tant que développeur, nous sommes conscients de la différence que nous pouvons faire grâce à des méthodes de développement et de construction plus durables...

...Les citoyens demandent un cadre de vie et de travail plus qualitatif, où ils peuvent vivre et travailler confortablement et en bonne santé. ...

... De plus en plus de parties prenantes, en particulier les autorités et les investisseurs, nous demandent comment nous contribuons à des villes plus durables. ... Ce faisant, nous entendons contribuer à créer des villes davantage tournées vers l'éco-responsabilité et à soutenir des communautés caractérisées par une plus grande qualité de vie, et où les ressources naturelles sont gérées avec attention. ...

Nos quatre axes d'amélioration pour des villes et des communautés plus durables

-1- DÉVELOPPEMENT DE BÂTIMENTS ET D'ENVIRONNEMENTS SAINS - Nous concevons nos bâtiments afin que leurs utilisateurs puissent y vivre et y travailler en bonne santé et de façon qualitative, et nous incluons l'espace public autour du bâtiment dans les plans. Nous nous engageons également à mener des actions ciblées en faveur d'une plus grande biodiversité et de villes plus écologiques.

-2- RÉDUCTION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL - Nous réduisons notre empreinte écologique en utilisant l'eau et l'énergie de façon consciente et en réduisant les émissions de CO2. Avec l'aide d'experts indépendants, nous allons identifier les gaz à effet de serre dans notre chaîne de valeur afin de mettre au point un plan de réduction ambitieux. Nous projetons également de lancer des programmes, des objectifs et des partenariats afin de travailler de manière la plus circulaire possible, en réutilisant des ressources et des matériaux pour un cycle de vie prolongé.

-3- ACTEUR IMMOBILIER CITOYEN ET SOCIALEMENT RESPONSABLE En tant que l'un des principaux acteurs du secteur immobilier en Europe, nous voulons jouer un rôle de pionnier dans la transition vers les villes et communautés durables de demain, ainsi qu'encourager la tendance à l'utilisation consciente des ressources dans notre secteur. Nous souhaitons contribuer à la mixité urbaine, favoriser l'économie locale et stimuler la mobilité douce.

En 2020, l'ESG a également occupé une place bien plus importante dans notre programme. Le bien-être et la durabilité étaient déjà des indicateurs de la qualité des projets, et la crise sanitaire de 2020 a renforcé cette évolution. Les citoyens, les pouvoirs publics, les investisseurs et les autres parties prenantes exigent un aménagement responsable des villes : plus d'espaces verts, de mobilité « douce », d'énergies renouvelables, de rénovation et de réutilisation des matériaux lorsque cette possibilité existe. Nous voulons nous aussi prendre position à ce sujet. C'est la seule manière de rester pertinents et de jouer notre rôle dans la société. Afin de contribuer à des villes et communautés durables assurant une meilleure qualité de vie, dans lesquelles les ressources naturelles sont gérées intelligemment, nous avons élaboré un plan comprenant quatre objectifs concrets liés aux objectifs de durabilité des Nations Unies. Vous en saurez plus à ce sujet dans ce rapport annuel.

Prochaines étapes. Par ailleurs, nous mettons au point la gouvernance : un comité de durabilité assurera la formulation de la stratégie et des objectifs et feuilles de route pour les équipes. Enfin, nous poursuivons une stratégie de certification ambitieuse pour l'intégralité de notre portefeuille de projets. En 2021, le Groupe confrontera la totalité de son portefeuille à la référence GRESB1. BREEAM2 et HQE3 restent des références importantes. GRESB est une référence qui fournit des données environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) normalisées et validées aux marchés de capitaux.

BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, une méthode d'évaluation des performances environnementales des bâtiments conçue par Building Research Establishment.

HQE : Haute Qualité Environnementale, une norme de l'Association pour la Haute Qualité Environnementale utilisée en France pour évaluer la durabilité dans le secteur de la construction.

Page 14 - 2020 nous aura montré, plus que jamais, ce qui compte pour le futur : la nécessité de vivre dans un environnement sain et confortable, d'avoir accès à la nature, de protéger l'environnement. Ces préoccupations se retrouvent dans tous nos projets et elles illustrent la volonté de toutes nos équipes de bâtir des espaces urbains dans lesquels les habitants bénéficient de la meilleure qualité de vie possible. Des ensembles bien conçus, connectés aux moyens de transports, dotés de services innovants et de constructions plus écologiques.

Page 15 - UTILISER LES RESSOURCES EN CONSCIENCE Construire de façon plus durable et écologique est notre priorité pour la sécurité de nos habitants et celle des générations futures.

Page 15 - TOURNÉ VERS LA QUALITÉ DE VIE Le confort et le bien-être des habitants et usagers de nos bâtiments sont au cœur de nos priorités au quotidien.»

Page 28 - L'hôtel et les bâtiments résidentiels seront construits et exploités selon les standards les plus éco-responsables possibles, notamment en terme d'utilisation de l'eau, d'ajout d'espaces verts d'essences méditerranéennes et d'utilisation limitée des pesticides. En outre, ce projet permettra la création de plus de 350 emplois directs dans la région.

Page 29 - Les ressources en conscience - En plus d'inscrire son métier de développeur dans les ODD des Nations-Unies (voir page 12), Imobel intensifie ses efforts pour construire de façon plus durable, avec la conscience de son rôle pour favoriser des démarches d'avenir : miser sur la circularité en choisissant de conserver l'existant chaque fois qu'il est possible, puisque « le meilleur matériau est celui qui existe déjà » nous disent les architectes et les développeurs. Investir dans des technologies propres comme la géothermie pour proposer une solution sans énergie fossile, plus de confort aux utilisateurs, à un prix juste. Faire appel au savoir-faire des paysagistes pour ajouter du « vert », de la biodiversité et même des émotions liées à la nature dans la minéralité de nos villes.

Page 44 LA SANTÉ Imobel s'engage auprès de la recherche médicale et apporte un soutien financier notamment à Bordet, à Saint-Luc et au Télévie. Fondation Saint-Luc Elle finance la recherche clinique de haut niveau et la formation des équipes dans des centres de renommée en Belgique et à l'étranger. La démarche d'Imobel a permis le soutien d'un projet de recherche clinique en pneumologie.

Questions et réponses

(...)

A4.6a Dans vos comptes annuels, page 134 vous indiquez que « Fin décembre 2019, IMMOBEL a été notifiée de deux décisions du Conseil d'État belge dans un dossier historique relatif à l'achat de terrains en 2007 à l'Université Libre de Bruxelles. Une joint-venture entre IMMOBEL et son partenaire, Thomas & Piron, a obtenu en 2014 tous les permis de construire nécessaires au développement d'un projet résidentiel sur le terrain concerné. Les décisions du Conseil d'État de fin 2019 entraînent cependant l'annulation des permis de construire obtenus en 2014 en raison d'une exigence procédurale manquante lors de l'achat du terrain à l'Université Libre de Bruxelles en 2007. Les acheteurs des logements concernés ont été dûment informés de la procédure judiciaire en cours devant le Conseil d'État au moment de l'achat de leur logement et leur acte d'achat prévoit le droit de demander l'annulation judiciaire de la vente de leur logement dans certaines circonstances, y compris en cas de régularisation intempestive des permis de construire concernés. L'exigence procédurale manquante est éligible à la régularisation et, à la date des présentes, IMMOBEL et son partenaire Thomas & Piron s'attendent à ce que l'impact financier de ce droit de rétractation n'ait pas d'incidence significative sur la situation financière des partenaires de la coentreprise. » En tant qu'administrateur, pourriez-vous expliquer aux actionnaires en détail l'impact financier et les coûts précis et détaillés qu'impliquent ou qu'imposent cette situation au-delà du droit de rétraction ?

Réponse :

La régularisation est en cours. Une provision adéquate est prévue dans les comptes pour cette régularisation.

A4.6b Comment et pour quelle valeur précisément le groupe Imobel est-il exposé directement et indirectement dans le cadre de cette annulation de permis ? Pourriez-vous établir votre réponse en dressant un tableau précis et exhaustif de l'ensemble de ceux-ci et les travaux ou missions complémentaires qu'ils couvrent afin de permettre aux actionnaires de bien en mesurer l'étendue ?

Réponse :

La régularisation est en cours. Une provision adéquate est prévue dans les comptes pour cette régularisation.

A4.6b Si ces coûts sont supportés par des assureurs, sous-traitants ou d'autres structures pourriez-vous l'indiquer et préciser qui précisément et les montants concernés ?

Réponse :

Ces coûts ne sont pas supportés par des assureurs ni par des sous-traitants.

(...)

A5 Page 109 de votre rapport annuel vous communiquez le tableau ci-dessous, pourriez-vous valider si une erreur s'est glissée au niveau des rémunérations des autres membres du comité exécutif et la corriger ?

Nom membre Comité Exécutif position	Rémunération fixe en EUR			Rémunération variable en EUR		Autres composantes ³	Frais de pension	Rémunération totale en EUR ⁴	Proportion rémunération fixe/variable
	Rémunération de base	Jetons de présence	Avantages en nature	Variable s/ un an	Variable pluri-annuel ⁵				
A ³ MANAGEMENT BV, représentée par Marnix GALLE Président Exécutif du Conseil	640.000	N/A	N/A	RENONCÉ	139.332 ⁶	N/A	N/A	640.000	100%
Total de tous les autres Membres du Comité Exécutif	12.056.263	N/A	N/A	172.000	198.220 ⁷	58.125	N/A	2.181.293	90%
Total	2.696.263			172.000	337.552	58.125		2.821.293	

Réponse :

En effet, un « 1 » s'est malencontreusement glissé avant le « 2.056.263 ». La somme totale reprise en poste 3, moins celle indiquée en 1er ligne équivaut en effet à 2.056.263 et non pas « 12.056.263 ».

Cette erreur n'est d'ailleurs pas reprise dans la version néerlandaise du Rapport annuel (voir en page 110), ni dans la version anglaise (voir en page 110 également). Merci pour votre attention ; nous avons corrigé cette erreur.

A6 Pour l'AG de 2021 concernant le rapport annuel et l'activité de 2020, l'agenda pour l'enregistrement de l'actionnaire désireux de participer à l'AG ou d'y poser ses questions est un peu tendu, en effet, l'attestation de possession des titres est prévue en date du jeudi 1/4/21 à 24h. Il s'avère que le vendredi 2 et le lundi 5 sont des congés bancaires, cela laisse donc effectivement 4 jours pour satisfaire aux obligations dans un environnement ou, à cause du COVID, tous les processus administratifs sont rendus plus lent et plus complexes. En tant qu'administrateur comment pensez-vous que ce délai aurait pu être adapté pour assurer un confort et un délai raisonnable à vos actionnaires ?

Réponse :

Le conseil peut vous suggérer de devenir un actionnaire nominatif pour ne pas devoir gérer vous-même les délais contraignants imposés par le législateur, mais laisser le soin à la société de le faire pour vous.

(...)

A14.1 Vous indiquez dans votre rapport annuel page 80 que Mr Coucke a acquis 100 000 actions Imobel par le biais d'une structure juridique, pourriez-vous expliquer le caractère de la relation entre le groupe et Mr Coucke ?

Réponse :

Il n'y a aucun caractère particulier à la relation entre le groupe et Mr Coucke.

Imobel est ravie de compter Mr Coucke parmi ses actionnaires, depuis son acquisition de 100 000 actions Imobel.

A14.2 Est-il prévu qu'il occupe directement ou indirectement des fonctions dans la société ou au sein de ses organes de direction, si oui lesquelles ?

Réponse :

Rien de tel n'est prévu. Mr Coucke est un des nombreux actionnaires qu'Immobel a le plaisir de compter parmi l'ensemble de ses actionnaires.

(...)

A14.5 Pourriez-vous expliquer pourquoi cet actionnaire n'est pas repris dans votre tableau page 98 IV A ?

Réponse :

Immobel respecte ses obligations en matière de transparence. L'article 10 de ses statuts, dont un extrait est publié en page 176 du Rapport annuel (avant-dernière page) reprend les informations relatives à la publicité des participations, soit :

« En plus des seuils de déclaration de transparence prévus par la législation belge applicable, l'obligation de déclaration prévue par cette législation est également applicable dès que le nombre de titres avec droit de vote détenues par une personne agissant seule ou par des personnes agissant de concert, atteint, dépasse ou tombe en-dessous d'un seuil de 3 % du total des droits de vote existants. Toute obligation imposée par la législation applicable aux titulaires de 5 % (ou de tout multiple de 5 %) du total des titres avec droit de vote existant est également applicable aux seuils complémentaires de 3 % ».

La participation de Mr Coucke est en-deça du seuil de publication et en doit dès lors pas figurer dans ce tableau.

A15 Vous indiquez dans votre rapport annuel page 84 « *La Charte de Gouvernance d'Entreprise décrit de manière détaillée la structure de gouvernance de l'entreprise, les politiques et procédures de la Société en matière de gouvernance. Cette Charte peut être consultée sur le site Internet de la Société à l'adresse www.immobelgroup.com.* » N'ayant pas trouvé le document ni le code de bonne conduite dont vous faites référence à la page 93 point D, pourriez-vous m'en adresser une copie et au besoin pourrais-je vous adresser des questions y relatives ?

Réponse :

Immobel vient de mettre à jour son site Internet. Tous les documents « corporate » sont accessibles en utilisant le chemin suivant (1) « Investor relations » - (2) Informations aux actionnaires – (3) Gouvernance d'entreprise.

Vous trouverez les deux documents souhaités en activant les liens suivants :

Charte de Gouvernance d'Entreprise :

<https://www.immobelgroup.com/fr/publications/charte-de-gouvernance-dentreprise>

Code de Bonne Conduite :

<https://www.immobelgroup.com/fr/publications/code-de-bonne-conduite-et-de-comportement-ethique>

A15 Vous indiquez dans votre rapport annuel page 132 « 13) PROVISIONS Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour régler l'obligation et lorsque le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant de la provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actualisée si nécessaire.

GARANTIES Une provision pour garanties est constituée lorsque les produits ou services sous-jacents sont vendus. Le montant de la provision est évalué sur base des données historiques et de la pondération de l'ensemble des résultats possibles auxquels des probabilités sont associées (méthode de la valeur attendue). » Pourriez-vous expliquer ces postes dans le détail ?

Réponse :

Toutes les provisions sont approuvées par le Comité d'Audit et des Risques après validation par le Commissaire. Pour des raisons de confidentialité ce poste ne peut être expliqué dans le détail.

A15.1 Pourriez-vous détailler ces postes par pays et par projet pour autant que ceci ne soit pas intégré à votre réponse au point A15 ?

Principales composantes des variations des provisions :

	31/12/2020	31/12/2019
Provisions relatives aux ventes	- 430	695
Autres provisions	1 629	-2 534
TOTAL DES VARIATIONS DE PROVISIONS	1 198	-1 839
Dotations	-1 322	-2 534
Utilisations et reprises	2 520	695

Réponse :

Toutes les provisions sont approuvées par le Comité d'Audit et des Risques après validation par le Commissaire. Pour des raisons de confidentialités ce poste ne peut être expliqué dans le détail.

(...)

A18 Vous indiquez page 158 les informations liées aux pensions ? Quel impact sur les engagements en matière de pension d'Immobel ont eu la situation économique, le COVID ou les taux d'intérêt ? Y a-t-il d'autres éléments qui ont impacté vos engagements ?

Réponse :

Les provisions pour pensions ont été validées par le Comité d'Audit et des Risques en tenant compte de tous les facteurs pertinents.

A19 Pourriez-vous m'expliquer la motivation du groupe à tenir son AG à huis clos sans permettre aux actionnaires de la suivre comme d'autres sociétés belges le proposent, qui a pris cette décision et quand ?

Réponse :

En ce qui concerne l'organisation de la prochaine assemblée générale, le conseil d'administration a décidé d'encourager les votes à distance et par procuration. Au vu de la situation épidémique actuelle, Immobel souhaite maintenir le dialogue avec les actionnaires tout en privilégiant leur santé, par le biais des questions écrites envoyées préalablement à la tenue de l'assemblée générale.

Nous restons attentifs à ce que le contexte d'incertitude actuel ne compromette pas le respect des droits sociaux des actionnaires d'Immobel.
