

RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 28 MARS 2023

EXERCICE 2022

Madame,
Monsieur,

Conformément à la loi et à nos statuts, nous avons l'honneur de vous faire rapport de notre gestion au cours de l'exercice 2022 et de soumettre à votre approbation nos comptes annuels clôturés le 31 décembre 2022.

A. GESTION

FEDERALE Real Estate S.A. ('la société') est active dans :

- les promotions et investissements immobiliers,
- les lotissements,
- le 'project management',
- la prise de participation dans des projets de promotion en partenariat,
- le 'property management' et le 'letting management' pour compte propre et pour compte des sociétés du groupe Fédérale Assurance.

▪ ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE

- Location (bureaux et appartements) à Bruxelles, Dilbeek et Antwerpen.
- Mission de conseils et de suivi de la vente de deux immeubles de bureaux pour compte du groupe FA.
- lotissement « Kreuzberg » à Burg Reuland : Mise en vente des parcelles du lotissement à Burg Reuland suite à son achèvement.
- Participations diverses dans le cadre de sociétés à projet (SPV) : FM Properties, Pré- Aily, P51..
- Le 'project management' :

- pour compte propre : néant
- pour compte des sociétés du groupe Fédérale Assurance :
 - travaux de réhabilitation d'immeubles sis à Bruxelles et à Namur
 - Introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation profonde du siège régional de Charleroi et la réaffectation de l'immeuble de bureaux de la rue Basslé en immeuble résidentiel.

- Location et gérance d'immeubles pour compte propre et pour compte des sociétés du groupe Fédérale Assurance :
 - pour compte propre : le montant des loyers perçus s'est élevé à € 761.750,77
 - pour compte des sociétés du groupe Fédérale Assurance : la société assume également la gestion du parc immobilier des sociétés d'assurance du groupe. Le montant des loyers s'est élevé à € 2.232.842,04 en 2022.

▪ **FILIALES DE LA SOCIETE**

- Filiale luxembourgeoise destinée à la promotion immobilière au Grand-Duché du Luxembourg, « F.R.E. Entwécklung Lëtzebuerg S.à.r.l. ».
- Deux filiales belges (SPV) destinées spécifiquement à la valorisation de terrains à Molenbeek-Saint-Jean, « Belle au bois dormant sprl » et « Scheutbosch sprl ».

- Développement d'autres projets dans le cadre de sociétés mixtes dont F.R.E. est actionnaire.

B. COMPTES ANNUELS AU 31.12.2022

▪ **COMPTES ANNUELS**

Passant en revue les principaux postes des comptes annuels, nous notons :

A L'ACTIF DU BILAN (EN EUROS)	
Actifs immobilisés	63.567.800
Actifs circulants, dont :	17.552.586
○ les stocks	4.288.129,50
○ les placements de trésorerie	281.469
○ les valeurs disponibles	136.932,18
○ les créances à un an au plus	10.933.677,91
○ Les comptes de régularisation	1.912.377,17
TOTAL DE L'ACTIF	81.120.385,45

AU PASSIF DU BILAN (EN EUROS)

Capitaux propres, dont :	44.883.412,36
- le capital souscrit	10.238.500,00
- Plus-values de réévaluation	70.171,21

- les réserves	34.568.515,70
- Le résultat reporté	6.225,45
Provisions pour risques et charges	89.209,69
Dettes	36.147.763,40
TOTAL DU PASSIF	81.120.385,45

AU COMPTE DE RESULTATS (EN EUROS)	
<u>Charges</u>	
Coût des ventes et des prestations	7.616.621,06
Charges financières	518.386,44
Impôts	528.249,18
<u>Produits</u>	
Ventes et prestations :	8.643.105,66
chiffre d'affaires (ventes, loyers et rémunérations de gérance)	7.383.636,49
Production immobilisée	56.544,56
Autres produits d'exploitation	818.621,24
Produits d'exploitation non récurrents	384.303,37
Produits financiers	3.073.297,24
Résultat	3.053.146,21

▪ **BILAN SOCIAL**

Le nombre moyen d'actifs, exprimé en équivalents temps plein est de 20,6 unités.

Le montant des frais de personnel (définition du bilan social) s'élève à € 1.761.624 euro.

▪ **PROPOSITION D'AFFECTATION DE RESULTAT**

L'exercice social se clôture par un bénéfice de € 3.053.146,21.

Il est proposé ce qui suit à l'assemblée générale :

- de mettre € 3.050.000 en réserve ;
- de ne distribuer aucun dividende aux actionnaires en 2023;
- d'octroyer une prime bénéficiaire aux membres du personnel : € 1.220;
- de reporter le solde de € 6.225,45.

▪ **COMMENTAIRES FINANCIERS**

Les produits d'exploitation sont passés de € 21.525.553,51 en 2021 à € 8.643.105,66 en 2022, soit une diminution de 60%.

Les charges d'exploitation sont passées de € 20.246.939,28 en 2021 à € 7.616.621,06 en 2022.

Au niveau du détail de ses charges et hors effet de la vente d'immeubles, ce sont les frais du personnel qui ont augmenté ainsi que les frais du groupe.

Le résultat d'exploitation a diminué de 20% par rapport à l'exercice clôturé en 2021. Le bénéfice s'élève à € 1.026.484,60 en 2022.

Au 31 décembre 2022, la société a réalisé un résultat de l'exercice avant impôts de € 3.581.395,40, à comparer à € 1.344.647,99 en 2021, soit une augmentation de 166%.

▪ **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

Le Code des sociétés et des associations impose au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion. L'évolution des affaires, des résultats et la situation de la société sont analysées dans les commentaires financiers de la société.

Outre ces éléments, les informations suivantes sont communiquées à l'assemblée générale :

RISQUES ET INCERTITUDES

Les sociétés de construction sont confrontées à divers risques et incertitudes, notamment :

Risques économiques: fluctuation des coûts des matériaux suite à la guerre en Ukraine et reprise de l'économie en post-covid, hausse des taux d'intérêt, récession économique.

Risques de projet: dépassement de coûts, retards de livraison suite à la guerre en Ukraine et reprise de l'économie en post-covid, réduction de la qualité du produit final.

Risques liés à la réglementation: changements réglementaires, litiges fonciers, réglementations environnementales. Suite aux nouvelles règles « ESG » nous constatons une baisse de valeurs pour les anciens bâtiments et une demande accrue pour les bâtiments « 0 » énergie.

Risques liés à la main-d'œuvre: pénurie de main-d'œuvre qualifiée, avec des retards en conséquence, hausse du prix et risque de diminution de qualité.

Risques liés à la santé et à la sécurité: contamination du site, épidémies (Covid).

EVENEMENTS IMPORTANTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

La logistique s'en sort très bien et bénéficie de la pression observée au niveau des surfaces commerciales. La tendance à la numérisation de l'industrie de la logistique et à l'augmentation des achats en ligne continuent de stimuler la demande pour des centres de distribution plus grands et plus modernes, bien qu'en après Covid, on constate un retour aux magasins physiques et que certains distributeurs comme Amazon et Bol annoncent une chute de leurs ventes.

Les points suivants méritent une attention particulière au niveau de la gestion de la société au vu des risques de récession comme conséquence à cet environnement économique :

- *La continuité de la société*

Au vu de l'activité immobilière de FRE, les impacts financiers attendus (arrêts des chantiers, incertitudes sur les loyers) ne mettent pas à mal la continuité de la société.

- *Les risques de réductions de valeurs et les impayés*

Le risque de faillite des entreprises intervenant dans les projets de FRE est relativement faible. D'une part, car FRE utilise des grandes entreprises pour la réalisation de ses chantiers (plus résistantes en terme de risque de liquidité) et notre cycle des travaux fait que les chantiers sont soit quasiment livrés ou en phase de démarrage. Ce phasage jouant positivement face aux risques potentiels.

- *Les risques liés aux activités et aux contrats*

La stratégie de la société repose sur les développements immobiliers pour compte interne ou pour compte de tiers. Actuellement nous constatons en après-Covid que les sociétés prennent de nouvelles des surfaces en location, mais tiennent compte d'un effectif de personnel réduit en présence. Les critères ESG prennent en plus d'importance.

- *Les impacts sur la valorisation des immeubles (moins-value suite au covid/homeworking)*

Vu le caractère défensif (notre patrimoine et nos développements sont principalement résidentiels), nous relevons un impact négatif au niveau de la valorisation de marché de nos immeubles. Les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) prennent en plus d'importance et peuvent avoir une influence sur la vente en ce que les consommateurs et les investisseurs sont de plus en plus conscients de l'impact environnemental et social des entreprises et des produits qu'ils achètent.

- *Impact sur le goodwill*

Un montant de € 4.672 relatif à la participation de Delec suite à la vente de terrain. Il n'y a pas d'impact attendu.

CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE

Néant

PERSPECTIVES D'AVENIR

L'ESG (Environnement, Social et Gouvernance) va avoir une influence le secteur de la construction en ce que les consommateurs et les investisseurs sont de plus en plus conscients de l'impact environnemental et social des entreprises et des produits qu'ils achètent ou louent. Les constructeurs qui adoptent des pratiques durables et éthiques peuvent donc être mieux perçus par le marché et bénéficier d'une meilleure image de marque, ce qui peut stimuler les ventes. De plus, les politiques environnementales et sociales strictes peuvent également encourager la demande pour des bâtiments verts et durables, ce qui peut également influencer les ventes de construction.

ACTIVITES DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

L'entreprise n'a pas d'activités en matière de recherche et développement.

* * *

Nous remercions les membres de la direction, du cadre et du personnel pour le travail accompli au cours de l'exercice écoulé.

Enfin, si vous approuvez notre gestion, nous vous prions de nous en donner décharge.

* * *

Bruxelles, le 07/03/2023

Pour le conseil d'administration,

Trudo SMEESTERS
Secrétaire



Tom DE TROCH
Administrateur-délégué



RAPPORT DES COMMISSAIRES