

**COMPTES CONSOLIDÉS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN
VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE OU DU CONSORTIUM ^{1 2} : COFINIMMO

Forme juridique¹: Société anonyme - Société immobilière réglementée publique de droit belge

Adresse: Avenue de Tervueren N°: 270 Boîte:

Code postal: 1150 Commune: Woluwe-Saint-Pierre

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet²: http://www.cofinimmo.com

Adresse e-mail²:

Numéro d'entreprise 0426.184.049

COMPTES CONSOLIDÉS en K EURO³ communiqués à l'assemblée générale du 14/05/2025

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Exercice précédent du 01/01/2023 au 31/12/2023

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ne sont pas¹, identiques à ceux publiés antérieurement.

Documents joints aux présents comptes consolidés :

- le rapport de gestion consolidé
- le rapport de contrôle des comptes consolidés

A COMPLÉTER SI LES COMPTES CONSOLIDÉS SONT DÉPOSÉS PAR UNE FILIALE BELGE

Dénomination de la filiale belge déposante (article 3:26, §2, 4°, a) du Code des sociétés et des associations)

Numéro d'entreprise de la filiale belge déposante

Nombre total de pages déposées:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

Signature
(nom et qualité)
Jean KOTARAKOS
Administrateur

Signature
(nom et qualité)
Jean-Pierre HANIN
Administrateur

¹. Biffer la mention inutile.

². En cas de consortium, remplir la section CONSO 5.4.

³. Mention facultative.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS OU GÉRANTS DE L'ENTREPRISE
CONSOLIDANTE ET DES COMMISSAIRES AYANT CONTRÔLÉ LES COMPTES
CONSOLIDÉS**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

Jacques VAN RIJCKEVORSEL	Président du Conseil d'Administration
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	12/05/2021 - 14/05/2025
Inès ARCHER-TOPER	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	12/05/2021 - 14/05/2025
Olivier CHAPELLE	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	08/05/2024 - 10/05/2028
Xavier DE WALQUE	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	08/05/2024 - 10/05/2028
Anneleen DESMYTER	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	08/06/2022 - 13/05/2026
Benoit GRAULICH	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	10/05/2023 - 12/05/2027
Jean-Pierre HANIN	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	11/05/2022 - 13/05/2026
Jean HILGERS	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	10/05/2023 - 12/05/2027
Jean KOTARAKOS	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	11/05/2022 - 13/05/2026
Françoise ROELS	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	12/05/2021 - 14/05/2025
Michael ZAHN	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	11/05/2022 - 13/05/2026
Nathalie CHARLES	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	08/05/2024 - 10/05/2028
Mirjam VAN VELTHUIZEN-LORMANS	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	01/07/2024 - 10/05/2028
Jan SUYKENS	Administrateur
Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	08/05/2024 - 10/05/2028
KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL	Commissaire
N°: BE 0419.122.548	10/05/2023 - 13/05/2026
Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique,	
Représenté(es) par:	
Jean-François KUPPER	
Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique	

États financiers contrôlés

Sommaire

États financiers consolidés

État du résultat global consolidé

État de la situation financière consolidée

Tableau consolidé des flux de trésorerie

État consolidé des variations des capitaux propres

Notes sur les états financiers consolidés

Rapport du commissaire sur les états financiers consolidés

Comptes statutaires abrégés

► Maison de repos et de soins Neo – Rocourt (BE)

États financiers consolidés

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

(x 1.000 EUR)	Notes	2024	2023
A. RÉSULTAT NET			
I. Revenus locatifs	6	351.450	346.550
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	6	559	1.365
III. Charges relatives à la location	6	-526	-328
Résultat locatif net	5, 6	351.484	347.587
IV. Récupération de charges immobilières	7	200	605
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	43.247	47.973
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-447	-2.110
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-49.177	-55.096
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
Résultat immobilier		345.307	338.958
IX. Frais techniques	9	-6.633	-4.555
X. Frais commerciaux	10	-4.060	-6.531
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-3.054	-2.762
XII. Frais de gestion immobilière	11	-31.315	-33.185
XIII. Autres charges immobilières		0	0
Charges immobilières		-45.063	-47.033
Résultat d'exploitation des immeubles		300.244	291.925
XIV. Frais généraux de la société	11	-13.421	-14.222
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		286.823	277.703
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	5, 12	-15.582	-4.052
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	5, 12	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5, 13, 22	-123.290	-181.653
XIX. Autre résultat sur portefeuille	5, 14	-7.434	-25.500
Résultat d'exploitation		140.517	66.498
XX. Revenus financiers	15	12.661	13.327
XXI. Charges d'intérêts nettes	16	-39.532	-39.550
XXII. Autres charges financières	17	-1.214	-1.258
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	-28.345	-79.480
Résultat financier		-56.430	-106.961

(x 1.000 EUR)			
	Notes	2024	2023
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	40	-3.739	-7.525
Résultat avant impôt		80.348	-47.988
XXV. Impôts des sociétés	19	-7.122	-7.040
XXVI. Exit tax	19	-80	857
Impôt		-7.201	-6.183
Résultat net		73.147	-54.172
Attribuable aux			
Intérêts minoritaires	40	9.258	1.325
Actionnaires de la société mère		63.889	-55.497
(en EUR)			
Résultat net par action – part du groupe	20	1,70	-1,63
Résultat net dilué par action – part du groupe	20	1,70	-1,62
B. ETAT DU RESULTAT GLOBAL			
I. Résultat net		73.147	-54.172
II. Autres éléments du résultat global		1.027	425
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		1.027	425
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies		0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "Autres éléments du résultat global"		0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/ co-entreprises		0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt		0	0
RESULTAT GLOBAL (I + II)		74.174	-53.746
Attribuable aux			
Intérêts minoritaires		9.258	1.325
Actionnaires de la société mère		64.916	-55.071

État de la situation financière consolidée (bilan)

(x 1.000 EUR)	Notes	2024	2023
ACTIF			
I. Actifs non courants		6.303.882	6.512.921
A. Goodwill	5, 21	0	0
B. Immobilisations incorporelles	24	1.814	2.128
C. Immeubles de placement	5, 22	5.993.928	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	24	2.936	2.111
E. Actifs financiers non courants	26	110.284	121.649
F. Créances de location-financement	26	156.944	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	25	3.732	6.719
H. Actifs d'impôts différés	32	9.664	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40	24.579	23.626
II. Actifs courants		136.165	178.500
A. Actifs détenus en vue de la vente	5, 27	6.400	43.111
B. Actifs financiers courants	25	2.066	642
C. Créances de location-financement	26	4.542	4.419
D. Créances commerciales	28	38.904	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	29	40.824	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	25.802	19.958
G. Comptes de régularisation	30	17.628	19.390
TOTAL DE L'ACTIF		6.440.048	6.691.421

(x 1.000 EUR)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

Capitaux propres

I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère

	Notes	2024	2023
A. Capital		3.614.437	3.698.985
B. Primes d'émission	p. 174-175	3.534.991	3.623.262
C. Réserves	p. 174-175	2.041.523	1.970.211
D. Résultat net de l'exercice	p. 174-175	849.053	896.826
	p. 174-175	580.526	811.723
	p. 174-175	63.889	-55.497

II. Intérêts minoritaires

40 79.446 75.723

Passif

2.825.611 2.992.436

I. Passifs non courants

A. Provisions	31	1.854.596	1.891.516
B. Dettes financières non courantes	25	25.765	26.426
a. Établissements de crédit	25	1.753.269	1.791.325
b. Location-financement	25	590.186	630.977
c. Autres	25	0	0
C. Autres passifs financiers non courants	25	1.163.082	1.160.348
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	25	19.749	20.021
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		0	0
a. Exit tax	32	55.813	53.744
b. Autres	32	0	0
	32	55.813	53.744

II. Passifs courants

A. Provisions		971.015	1.100.919
B. Dettes financières courantes		0	0
a. Établissements de crédit	25	834.068	953.187
b. Location-financement	25	119.068	111.169
c. Autres	25	0	0
C. Autres passifs financiers courants	25	715.000	842.018
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25	0	0
a. Exit tax	33	114.273	128.645
b. Autres	33	0	0
	33	114.273	128.645
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	34	22.674	19.088

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF

6.440.048 6.691.421

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	Notes	2024	2023
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		19.958	19.611
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net de la période		63.889	-55.497
Extourne des charges et produits d'intérêts		27.943	27.305
Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers		15.582	4.052
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	35	164.851	288.532
Variation du besoin en fonds de roulement	36	6.908	-36.515
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles		279.174	227.878
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-409	-1.290
Acquisitions en immeubles de placement	37	-18.932	-16.772
Extensions d'immeubles de placement	37	-66.080	-115.672
Investissements sur immeubles de placement	37	-59.138	-41.718
Investissements dans des filiales consolidées		-484	-96.635
Investissements dans entreprises associées et co-entreprises		-6.000	-3.985
Cessions d'immeubles de placement	37	153.889	200.694
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	37	65.029	89.654
Cessions d'autres actifs		155	0
Cession de filiales consolidées	37	16.720	0
Paieement de l'exit tax		0	-1.747
Créances de location-financement		3.987	4.278
Autres flux liés aux activités d'investissement		8.240	-3.214
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement		96.977	13.592
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0	164.648
Acquisitions / Cessions d'actions propres		198	426
Dividendes payés aux actionnaires		-153.415	-160.091
Transactions avec les orataires	40	0	-10.321
Transactions avec les minoritaires	40	-5.535	-1.263
Augmentation des dettes financières		1.090	958
Diminution des dettes financières		-159.208	-209.104
Produits financiers encaissés		12.537	16.262
Charges financières décaissées		-40.480	-40.447
Autres flux liés aux activités de financement		-25.493	-2.190
Flux de trésorerie résultant des activités de financement		-370.306	-241.123
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE		25.802	19.958

État consolidé des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2022	Affectation du résultat net 2022	Dividendes/ Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2023
Capital	1.761.872	0	0	208.339	0	0	0	0	0	1.970.211
Primes d'émissions	936.321	0	0	36.300	0	0	-75.795	0	0	896.826
Réserves	456.282	482.938	-204.147	0	426	0	75.795	429	0	811.723
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	92.555	76.011	0	0	0	0	50.224	0	0	218.790
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-10.667	218.227	0	0	0	0	-31.334	0	0	176.226
Réserve disponible	369.917	187.851	-204.147	0	0	0	56.905	167	0	410.692
Réserve indisponible	6.667	849	0	0	0	0	0	-160	0	7.357
Réserve pour actions propres	-1.483	0	0	0	426	0	0	0	0	-1.058
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-706	0	0	0	0	0	0	422	0	-284
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit propre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net de l'exercice	482.938	-482.938	0	0	0	0	0	0	-55.497	-55.497
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.637.413	0	-204.147	244.638	426	0	0	429	-55.497	3.623.262
Intérêts minoritaires	29.578	0	-1.809	0	0	0	0	46.629	1.325	75.723
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.666.991	0	-205.956	244.638	426	0	0	47.058	-54.172	3.698.985

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2023	Affectation du résultat net 2023	Dividendes/ Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2024
Capital	1.970.211	0	0	71.313	0	0	0	0	0	2.041.523
Primes d'émissions	896.826	0	0	3.598	0	0	-51.371	0	0	849.053
Réserves	811.723	-55.497	-228.325	0	198	0	51.371	1.057	0	580.526
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	218.790	-181.570	0	0	0	0	37.188	0	0	74.408
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	176.226	-79.622	0	0	0	0	-1.329	0	0	95.275
Réserve disponible	410.692	205.200	-228.325	0	0	0	15.519	80	0	403.166
Réserve indisponible	7.357	495	0	0	0	0	-7	-70	0	7.774
Réserve pour actions propres	-1.058	0	0	0	198	0	0	0	0	-860
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-284	0	0	0	0	0	0	1.047	0	762
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net de l'exercice	-55.497	55.497	0	0	0	0	0	0	63.889	63.889
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.823.262	0	-228.325	74.910	198	0	0	1.057	63.889	3.534.991
Intérêts minoritaires	75.723	0	-1.521	0	0	0	0	-4.014	9.258	79.446
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.698.985	0	-229.846	74.910	198	0	0	-2.958	73.147	3.614.437

Notes sur les états financiers consolidés

Note 1. Informations générales

Cofinimmo SA (la 'société') est une SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge, ayant son siège social à 1150 Bruxelles (Avenue de Tervueren 270). Les comptes consolidés de la société pour l'exercice clôturé le 31.12.2024 comprennent la société et ses filiales (le 'groupe'). Le périmètre de consolidation au 31.12.2024 est présenté dans la Note 40.

Les états financiers consolidés et les comptes statutaires abrégés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 20.03.2025 et seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires du 14.05.2025.

Note 2. Méthodes comptables matérielles

A. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards (IFRS) émises par l'International Accounting Standards Board et adoptées par l'Union Européenne tel qu'exécuté par l'Arrêté royal belge du 13.07.2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice précédent, les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants obligatoirement applicables au groupe depuis le 01.01.2024 n'ayant pas eu d'impact significatif :

- Amendements à IAS 1 'Présentation des états financiers' :
 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants (publié le 23.01.2020) ;
 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (publié le 15.07.2020) ; et
 - Passifs non courants assorties de clauses restrictives (publié le 31.10.2022)
- Amendements à IFRS 16 'Contrats de location : Obligation locative découlant dans une cession-bail', publié le 22.09.2022
- Amendements à IAS 7 'Tableau des flux de trésorerie' et à IFRS 7 'Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement de fournisseurs', publiés le 25.05.2023

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements des normes entreront en vigueur pour le groupe pour les exercices ouverts à partir du 01.01.2025. Le groupe n'a adopté aucune de ces normes et amendements par anticipation pour établir les présents états financiers consolidés.

Le groupe ne prévoit pas d'adopter par anticipation ces nouvelles normes et amendements et leur application initiale ne devrait pas avoir d'impact significatif :

- Les amendements à IAS 21 'Effets des variations des cours des monnaies étrangères : manque d'échangeabilité', publiés le 15 août 2023, précisent quand une devise est convertible en une autre devise (ou non). Lorsqu'une devise n'est pas convertible, l'entité estime un cours de change au comptant. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1^{er} janvier 2025 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union européenne.

- "Amendements du classement et de l'évaluation des instruments financiers" qui modifient IFRS 9 et IFRS 7, publiés le 30 mai 2024, permettront de tenir compte de la diversité dans la pratique en rendant les exigences plus faciles à comprendre et plus cohérentes. Les changements comprennent :
 - des clarifications sur la classification des actifs financiers en fonction des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise et caractéristiques similaires ('ESG')
 - des précisions sur la date à laquelle un actif financier ou un passif financier est comptabilisé. L'IASB a également décidé d'inclure une option qui permet à une entreprise de retirer un passif financier du bilan avant la date de règlement, si certains critères sont remplis.

L'IASB a également inclus des obligations d'information supplémentaires afin d'offrir aux investisseurs une plus grande transparence concernant les placements dans des instruments de capitaux propres classés et comptabilisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global et des instruments financiers ayant des caractéristiques conditionnelles, telles que des caractéristiques liées aux objectifs ESG.

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

- "Le volume II des améliorations annuelles", publié le 18 juillet 2024, comprend des clarifications, des simplifications, des corrections et des amendements visant à améliorer l'uniformité des diverses normes IFRS. Les normes modifiées sont les suivantes :
 - IFRS 1 "Première application des normes IFRS"
 - IFRS 7 "Instruments financiers : Notes et indications connexes pour la mise en œuvre d'IFRS 7";
 - IFRS 9 "Instruments financiers";
 - IFRS 10 "États financiers consolidés"; et
 - IAS 7 "Tableau des flux de trésorerie".

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

- IFRS 18 "Présentation et informations à fournir dans les états financiers", publiée le 9 avril 2024, remplace IAS 1 "Présentation des états financiers". La nouvelle norme introduit les nouvelles exigences clés suivantes :
 - Les entités sont tenues de présenter l'ensemble des produits et charges dans le compte de résultats en cinq catégories (opérationnelles, investissements, financement, activités abandonnées et impôt sur le résultat). Les entités sont également tenues de présenter le sous-total nouvellement défini du résultat d'exploitation. Le résultat net des entités ne changera pas.
 - Les mesures de performance définies par la direction sont incluses dans une seule note afférente aux états financiers.
 - Des directives améliorées sont fournis pour le regroupement de l'information dans les états financiers.

En outre, toutes les entités sont tenues d'utiliser le sous-total du résultat d'exploitation comme point de départ pour le tableau des flux de trésorerie lorsqu'elles présentent les flux de trésorerie d'exploitation selon la méthode indirecte. La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1^{er} janvier 2027 et une application anticipée est autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union Européenne.

- IFRS 19 'Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir', publiée le 9 mai 2024, permettra aux filiales admissibles d'appliquer les normes IFRS avec des exigences d'information réduites. Une filiale peut appliquer la nouvelle norme dans ses états financiers consolidés et ses comptes individuels, à condition qu'à la date de clôture :

- elle n'a aucune responsabilité publique ; et
- la société mère établit des états financiers consolidés conformément aux normes IFRS.

La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1^{er} janvier 2027 et une application anticipée est autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union européenne.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables et à procéder à un certain nombre d'estimations. Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts évaluateurs indépendants notamment) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement révisées, le cas échéant, et modifiées en conséquence.

B. Base de préparation

Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, actifs détenus en vue de la vente, obligations convertibles émises, instruments financiers dérivés, options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle.

Certaines informations financières au sein de ces états financiers ont été arrondies et, en conséquence, les nombres figurant en total dans ce document peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

C. Base de consolidation

I Filiales

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers de la société et les états financiers des entités qu'elle contrôle. La société a le contrôle, lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La société doit réévaluer si elle contrôle l'entité lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments de contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Le pourcentage de détention n'est donc pas le critère déterminant pour constater le contrôle.

Les comptes des filiales sont inclus dans les comptes consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle commence et jusqu'à la date à laquelle le contrôle prend fin.

Si nécessaire, les principes comptables des filiales ont été adaptés pour assurer la cohérence avec les principes adoptés par le groupe. Les comptes des filiales inclus dans la consolidation couvrent le même exercice comptable que celui de la société.

II Co-entreprises

Une co-entreprise est une entité faisant l'objet d'un accord par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs nets de l'accord. Le compte de résultats consolidés inclut la quote-part du groupe dans le résultat des co-entreprises, en application de la méthode de mise en équivalence. Cette quote-part est calculée à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint commence et jusqu'à la date à laquelle le contrôle conjoint prend fin. Les comptes des entités sous contrôle conjoint couvrent la même période que ceux de la société.

III Entreprises associées

Une entreprise associée est une entité sur laquelle la société exerce une influence notable. Le compte de résultat consolidé inclut la quote-part du groupe dans le résultat des entreprises associées, en application de la méthode de mise en équivalence.

D. Regroupements d'entreprises

Lors de l'acquisition d'une entité, la société évalue si cette acquisition correspond à la définition d'une entreprise ('business') conformément à IFRS 3 Regroupements d'entreprises, pouvant générer la reconnaissance d'un goodwill, ou s'il agit d'une simple acquisition d'actifs ne générant pas la reconnaissance d'un goodwill (voir paragraphe 2(b) de l'IFRS 3). Dans tous les cas rencontrés depuis 2008, les acquisitions d'entités ont été considérées comme de simples acquisitions d'actifs (voir Note 4).

E. Conversion des devises

Le groupe est quasi exclusivement actif dans la zone euro. L'euro est la devise fonctionnelle du groupe et des états financiers consolidés.

Le groupe ne possède que deux filiales dont les comptes financiers sont établis en devises étrangères (Livre Sterling - GBP).

Les taux de change utilisés dans les comptes consolidés de la société pour l'exercice clôturé au 31.12.2024 sont les suivants :

- Taux de clôture au 31.12.2024 : 1 EUR = 0,82918 GBP (31.12.2023 : 0,86905)
- Taux moyen sur l'exercice 2024 : 1 EUR = 0,84685 GBP (2023 : 0,87019)

F. Instruments financiers

I Instruments financiers dérivés

Le groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement (pour plus de détails sur les instruments financiers dérivés, voir Note 25).

A. Comptabilisation des instruments financiers dérivés

Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêt (IRS) ainsi que des options cap ou des options floor appliqués à titre de couverture économique. Conformément à IFRS 9, les

dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus, et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé(e) en résultat.

B. Évaluation des instruments financiers dérivés

L'évaluation se fait pour l'ensemble des produits dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application du fournisseur indépendant de données de marché (Bloomberg). Cette évaluation est comparée à celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux évaluations est documentée (voir également point W ci-après).

II Instruments financiers non dérivés

Les instruments financiers non dérivés, qu'il s'agisse d'actifs ou de passifs, sont évalués conformément à IFRS 9.

G. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des immeubles qui sont détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, comptabilisés en application d'IAS 40. Conformément à la réglementation sur les SIR, la société applique le modèle de la juste valeur ('fair value model') par opposition au modèle du coût ('cost model'). Même en cas d'investissement indirect via l'acquisition d'une société détenant un immeuble de placement, celui-ci est initialement comptabilisé à la valeur conventionnelle de la transaction, puis évalué à la juste valeur lors de la première clôture comptable suivant la date d'acquisition.

Des experts évaluateurs indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les trois mois. Tout profit ou toute perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste valeur est comptabilisé(e) en compte de résultats. Les produits locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés comme décrit sous le point R.

Les experts évaluateurs indépendants effectuent leur évaluation sur la base d'une ou plusieurs méthodes conformes aux pratiques et normes de marché nationales et internationales les plus récentes, y compris les 'International Valuation Standards' émis par le 'International Valuation Standards Committee', qui sont incorporés dans la dernière version des RICS Valuation - Global Standards (aussi appelé 'Red Book') émis par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors', comme indiqué dans leur rapport (voir pages [123-126](#)). Cette valeur, appelée 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des biens immobiliers composant le portefeuille immobilier (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'évaluation) majoré des droits de mutation à supporter par l'investisseur (le transfert d'un immeuble de placement est généralement soumis au paiement d'une quotité appropriée de droits de mutation et/ou de TVA aux autorités publiques).

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés, au sein des immeubles de placement, dans une sous-catégorie 'projets de développement' jusqu'à ce que les travaux soient achevés. Cela concerne les actifs de santé en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en (re)développement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la

sous-catégorie 'Projets de développement' à la sous-catégorie 'Immeubles disponibles à la location', ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus. Les immeubles qui vont être en rénovation ou en (re)développement voient en principe leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin du bail et de début des travaux.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiant de coûts d'acquisition, sont capitalisés. Si la durée du projet est supérieure à un an, les charges d'intérêt sont capitalisées à un taux reflétant le coût moyen d'emprunt du groupe, repris dans le rapport de gestion. Ayant vendu son siège social en 2023, la société ne détient plus de 'bien immobilier occupé par son propriétaire' comme défini par IAS 40. Un déménagement du siège social a eu lieu en 2024 vers une fraction d'un autre immeuble du périmètre, qui reste comptabilisé comme un immeuble de placement.

H. Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente (provenant des immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur (déterminée par les experts immobiliers indépendants), conformément à IFRS 5.

I. Contrats de location

I Le groupe comme bailleur

A. Locations simples et locations-financement

Pour chaque contrat de location, la société évalue s'il s'agit d'une location simple ou d'une location-financement, conformément à IFRS 16. Dans la plupart des cas, il s'agit de locations simples portant sur des immeubles de placement (voire sur des actifs détenus en vue de la vente) ; dans de rares cas, il s'agit de locations-financement reconnues au bilan sur la ligne 'Créances de location-financement'. Les revenus générés par ces deux types de contrat sont présentés en Note 6.

B. Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement

En 2008 et 2009, le groupe a cédé à plusieurs banques des créances futures de loyers portant sur des immeubles de bureaux (voir Note 22). Au 31.12.2024, seule une cession de créances est encore active, sur l'immeuble Colonel Bourg 124.

Le montant perçu par le groupe suite à la cession des loyers futurs est enregistré en déduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble doit être réduite du montant des loyers futurs cédés (ci-après 'la valeur réduite'). En effet, en vertu de l'article 1690 du code civil belge, un tiers qui achèterait les immeubles serait privé du droit d'en recevoir les revenus locatifs.

La reconstitution progressive des loyers cédés est comptabilisée à chaque période comptable en produit dans le compte de résultats sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' et vient s'ajouter à la valeur réduite de l'immeuble à l'actif du bilan. Cette reconstitution graduelle de la valeur non réduite s'opère sur base des conditions de taux d'intérêt et d'inflation (indexation) en vigueur à l'époque de la cession et implicites dans le prix obtenu à ce moment par le groupe du cessionnaire pour les créances cédées.

La variation de la juste valeur réduite de l'immeuble est enregistrée séparément en compte de résultats sous la rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement', selon la formule suivante :

$$\left(\left(\frac{VR \text{ année } n-1}{VNR \text{ année } n-1} \right) * \text{Variation cumulée année } n \right) - \left(\left(\frac{VR \text{ année } n-2}{VNR \text{ année } n-2} \right) * \text{Variation cumulée année } n-1 \right)$$

dans laquelle :

- VR : juste valeur de l'immeuble réduite (résultant de ce qui figure aux deux paragraphes précédents) ;
- VNR : juste valeur de l'immeuble non réduite (c'est-à-dire comme si les loyers futurs n'avaient pas été cédés et telle qu'établie à chaque clôture par les experts évaluateurs indépendants en fonction des conditions du marché immobilier) ;
- Variation cumulée : variation de la juste valeur non réduite cumulée depuis le début de la cession des loyers futurs.

II Le groupe comme preneur

À chaque nouveau contrat, le groupe évalue si celui-ci est un contrat de location au sens de l'IFRS 16. Si tel est le cas, le groupe reconnaît un droit d'usage à l'actif ainsi qu'un passif locatif correspondant (sauf pour les contrats à court terme ou portant sur des actifs de faible valeur, pour lesquels le groupe reconnaît une simple charge opérationnelle).

J. Autres immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations corporelles et les immobilisations incorporelles sont respectivement comptabilisées conformément à IAS 16 et IAS 38 (modèle du coût, ou 'cost model'). Ces actifs ne comprennent pas les immeubles de placement ni les actifs détenus en vue de la vente couverts respectivement par IAS 40 et IFRS 5 (voir G. et H. ci-dessus).

Un amortissement est porté en compte de résultats sur base linéaire sur la durée de vie estimée, comme indiqué ci-dessous :

- installations : 4-10 ans ;
- mobilier : 8-10 ans ;
- matériel informatique : 3-4 ans ;
- logiciels : 4 ans.

Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue, correspondant à la durée probable d'utilisation, et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif.

K. Partenariats public-privé ('PPP')

À l'exception du commissariat de police à Termonde, considéré comme leasing opérationnel et, par conséquent, comptabilisé comme immeuble de placement, les partenariats public-privé sont classifiés comme créances de location-financement, et sont soumis à IFRS 16, IFRIC 12 et SIC 29 (pour plus d'information sur les PPP, voir sections 'Rapport immobilier' et 'Rapport de gestion' du présent document).

L Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme.

M. Capitaux propres

Les règles relatives aux capitaux propres n'appellent pas de commentaire particulier, si ce n'est au niveau de l'apport de branche d'activité réalisé le 29.10.2021.

Le 29.10.2021, la branche d'activité 'bureaux' de Cofinimmo SA a été apportée à Cofinimmo Offices SA, filiale à 100 % de Cofinimmo SA. L'apport comprend tous les actifs, passifs, droits et obligations se rattachant à ladite branche d'activité. L'apport a donc notamment concerné les immeubles de placement 'bureaux' directement détenus par Cofinimmo SA, les participations dans les filiales détenant elles-mêmes des immeubles de bureaux, des dettes financières, les autres actifs et passifs liés à l'exploitation des bureaux, les contrats en cours liés à l'exploitation des bureaux ainsi que le personnel dédié à l'exploitation de ces immeubles. Dans le cadre de l'apport des éléments de bilan évalués à la juste valeur (principalement les immeubles de placement), les réserves de juste valeur (dans les capitaux propres de Cofinimmo SA) relatives aux éléments de bilan apportés ont été transférées vers les réserves de juste valeur relatives aux participations (dans les capitaux propres de Cofinimmo SA), en conformité avec l'avis de la Commission des normes comptables (belge) CNC 2009/15 'Le traitement comptable de l'apport de branche d'activité ou d'universalité de biens'. Dès lors, les capitaux propres de Cofinimmo Offices SA au moment de l'apport ne comprennent pas de réserves de juste valeur relatives aux éléments de bilan apportés par Cofinimmo SA. Ce point de présentation n'a pas d'effet ni sur le montant total des capitaux propres ni sur le montant total des réserves de Cofinimmo Offices SA. De plus, ceci n'a pas eu d'effet sur les capitaux propres et réserves consolidés du groupe.

N. Autres passifs financiers non courants

Les 'Autres passifs financiers non courants' comprennent principalement la juste valeur des instruments financiers dérivés, souscrits par le groupe. Par ailleurs, le groupe peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires, ne détenant pas le contrôle de filiales, à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires, ne détenant pas le contrôle, est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan consolidé sur la ligne 'Autres passifs financiers non courants'.

O. Avantages du personnel

Les avantages du personnel sont comptabilisés selon IAS 19.

P. Provisions

Les provisions sont comptabilisées selon IAS 37 (voir Note 31).

Q. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées au coût amorti conformément à IFRS 9 (voir Notes 25 et 33).

R. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation comprennent les revenus des baux d'immeubles et les revenus des services immobiliers.

Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique 'Revenus locatifs'. Il arrive que des baux conclus prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas, le montant total du loyer contractuel, à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire, est reconnu en compte de résultats (rubrique 'Revenus locatifs') prorata temporis sur la durée du bail, courant de la prise en occupation et jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément, le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuité locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. La contrepartie de l'étalement de la gratuité locative pourrait être un compte de régularisation actif, qui pourrait être débité en début de bail et qui correspondrait aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) promérites mais non échus.

Cependant, lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur de l'immeuble concerné sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans cette valeur la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus ferait double emploi avec la part de la valeur de l'immeuble qui représente des loyers promérites déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, les mouvements qui auraient pu transiter par le compte de régularisation sont remplacés par des mouvements dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucun mouvement n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eût été le cas en utilisant un compte de régularisation.

Il résulte de ce qui précède que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (et donc le résultat net des activités clés* du format analytique) reflète les loyers étalés sur la période ferme du bail, tandis que le résultat net reflète les loyers à dater, et au fur et à mesure, de leur encaissement.

Les concessions accordées aux locataires sont, quant à elles, prises en charge sur la durée ferme du bail. Il s'agit d'incentives consistant en la prise en charge par le propriétaire de certains frais incombant normalement au locataire, tels que, par exemple, des coûts d'aménagement de surfaces privatives.

S. Charges d'exploitation et résultat financier

I Coût des services

Les coûts des services payés, y compris ceux pris en charge pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

II Travaux réalisés dans les immeubles

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de trois manières, selon le type de travaux concernés :

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières ;
- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 25 à 35 ans, et impliquent virtuellement la reconstruction des immeubles ce qui, dans la plupart des cas, se traduit par la réutilisation de la structure existante et l'application des techniques les plus récentes ; après de tels travaux de rénovation, l'immeuble peut être considéré comme neuf, et les coûts de ces travaux sont capitalisés ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou accroître significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont capitalisés dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système d'air conditionné, là où il n'en existait pas.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets. Les dépenses capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les coûts internes, les honoraires d'architectes et les intérêts pendant la construction.

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

Les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis. Ces coûts sont aussi considérés comme faisant partie du coût d'acquisition, lorsque cette dernière est effectuée dans le cadre d'un investissement indirect par l'acquisition d'une société détenant un immeuble de placement.

Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisés. Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

IV Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, les commissions payées sur les lignes de crédit disponibles mais non tirées ainsi que les profits et pertes sur les instruments de couverture qui sont enregistrés en compte de résultats (voir point F).

Les revenus d'intérêt sont reconnus dans le compte de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent, sur base du rendement effectif de l'actif.

Les revenus de dividendes sont reconnus dans le compte de résultats à la date à laquelle le dividende est déclaré.

T. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat est comptabilisé selon IAS 12 (voir Note 19).

U. Exit tax et impôts différés

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge sans régime fiscal spécifique comme SIR (ou FIIS) ou de la fusion d'une société sans régime fiscal spécifique avec une SIR (ou FIIS). Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR (ou FIIS) mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est enregistrée, en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble, et ce, en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément.

Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Le même traitement est appliqué aux sociétés françaises éligibles au régime SIIC, mutatis mutandis.

Dans le cas des sociétés non éligibles aux régimes SIR, SIIC ou FBI, un impôt différé est reconnu sur la plus ou moins-value latente des immeubles de placement, dans la mesure où cela est requis par IAS 12 :

- dans le cas d'une plus-value latente, un passif d'impôt différé est reconnu, sauf dans la mesure où le passif d'impôt différé est généré par: a) la comptabilisation initiale du goodwill; ou b) la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui: i) n'est pas un regroupement d'entreprises; ii) au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable (perte fiscale); et iii) ne donne pas lieu, au moment de la transaction, à une différence temporelle imposable et à une différence temporelle déductible d'un montant égal.
- dans le cas d'une moins-value latente, un actif d'impôt différé est reconnu dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable, sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées, sera disponible, à moins que l'actif d'impôt différé ne soit généré par la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui: a) n'est pas un regroupement d'entreprises; b) au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable (perte fiscale); et c) ne donne pas lieu, au moment de la transaction, à une différence temporelle imposable et à une différence temporelle déductible d'un montant égal.

V. Options sur actions

Les paiements fondés sur des actions, et réglés en instruments de capitaux propres qui ont été accordés aux employés et aux membres du comité exécutif, ont été évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution (voir Note 42). La dernière attribution date de 2016 (voir le rapport de rémunération dans la section Déclaration de gouvernance d'entreprise du présent document).

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

En application du paragraphe 122 de l'IAS 1, les jugements portés par la direction lors de l'application de méthodes comptables et ayant le plus d'incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers portent sur la classification des contrats de location (voir I. ci-dessus) et sur la classification des transactions immobilières (voir ci-après).

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, le groupe se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs pour déterminer si le contrôle exercé par le groupe est conjoint ou exclusif. Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises, tel que défini dans l'IFRS 3, le groupe révalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur fixée par les experts évaluateurs indépendants (plus de détails sont fournis dans la Note 40).

En application du paragraphe 125 de l'IAS 1, l'entité doit fournir des informations sur les hypothèses qu'elle formule pour l'avenir et sur les autres sources majeures d'incertitude relatives aux estimations à la fin de la période de reporting, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif des montants des actifs et des passifs au cours de la période suivante. Ceci est applicable à la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente, à la juste valeur des instruments financiers, au goodwill et aux provisions, tel que détaillé en Note 47.

X. Garanties locatives

Les garanties perçues en cash sont comptabilisées au passif du bilan (voir Note 25).

Les autres garanties non comptabilisées sont reprises dans les droits et engagements hors bilan (voir Note 38).

Note 3. Gestion du risque opérationnel

Par risque opérationnel, Cofinimmo entend celui de pertes dues à une inadéquation des procédures ou à une défaillance de gestion.

Le groupe gère activement sa base de clients afin de minimiser les vacances locatives et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. L'équipe en charge de la gestion des immeubles est responsable du traitement rapide des plaintes des locataires, et l'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec ceux-ci afin de leur offrir des alternatives au sein du portefeuille quand ils expriment le besoin de plus ou moins d'espace. Bien que cette activité soit fondamentale pour la protection des revenus locatifs, elle a peu d'impact sur le prix auquel un immeuble libre peut être loué, car ce prix dépend des conditions de marché. La majorité des contrats de location incluent une clause d'indexation annuelle des loyers. Avant d'accepter un nouveau client, une analyse du risque de crédit est demandée à une agence de rating externe. Une avance ou une garantie bancaire correspondant à six mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public.

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée, en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,119 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2024. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

Les coûts opérationnels directs dépendent, quant à eux, essentiellement de deux facteurs :

- l'âge et la qualité des immeubles, qui déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation ; ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles, tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée ;
- le niveau de vacance locative des immeubles de bureau et la rotation des locataires, qui déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, etc. Des coûts opérationnels que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

Les établissements de santé ainsi que les immeubles de réseaux de distribution sont quasiment occupés à 100 %. Les premiers sont loués à des groupes opérateurs dont la situation de solvabilité est analysée annuellement. Les seconds le sont à des entreprises de grande taille. Les scénarios de relocation ou de reconversion à l'issue du bail sont analysés avec prudence, et préparés en temps utile. Les plus petits immeubles inclus dans les réseaux de distribution sont vendus lorsque le locataire les libère.

Les projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l'équipe de gestion de projets du groupe, avec pour objectif de les terminer dans les temps et budget impartis. Pour les projets les plus importants, le groupe fait appel à des sociétés externes spécialisées dans la gestion de projets.

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 2.450 millions EUR¹, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente) assurée de 2.384 millions EUR au 31.12.2024, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage (la gestion du risque financier du groupe est détaillée dans la Note 25).

Note 4. Acquisitions de filiales

En 2024, il n'y a pas eu d'acquisition de filiale.

Les acquisitions des années précédentes n'ont pas été considérées comme des regroupements d'entreprises, tels que définis dans la norme IFRS 3, car il ne s'agit pas d'acquisitions de 'business' en tant que tel, un 'business' étant défini comme un ensemble intégré d'activités et d'actifs.

Note 5. Information sectorielle

En juste valeur, l'immobilier de santé représente 77 % du patrimoine, les bureaux 15 %, l'immobilier de réseaux de distribution 8 % (les différents secteurs immobiliers sont décrits aux pages [24](#) à [40](#)).

Un seul client représente plus de 10 % du loyer contractuel : le groupe Clariane, dans le secteur immobilier de santé, pour un montant de 55 millions EUR.

¹ Ce montant ne reprend que les actifs pour lesquels le groupe paie directement la prime. Cela n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles qui sont à charge des occupants.

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Portefeuille global

COMPTE DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
AU 31.12	2024	2024	2024	2024	2024
Résultat locatif net	261.305	33.894	56.285		351.484
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	251.141	29.930	50.488		331.559
Frais de gestion immobilière				-31.315	-31.315
Frais généraux de la société				-13.421	-13.421
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.407	1.447	-19.436		-15.582
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-77.190	8.636	-54.736		-123.290
Autre résultat sur portefeuille	-8.311	-18	895		-7.434
Résultat d'exploitation	168.048	39.995	-22.790	-44.736	140.517
Résultat financier				-56.430	-56.430
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-3.739	-3.739
Impôt				-7.201	-7.201
RÉSULTAT NET					73.147
Résultat net – part du groupe					63.889

COMPTE DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
AU 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Résultat locatif net	248.504	33.928	67.155		347.587
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	236.458	29.956	58.697		325.111
Frais de gestion immobilière				-33.185	-33.185
Frais généraux de la société				-14.222	-14.222
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	5.611	-7	-9.656		-4.052
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-113.614	1.072	-69.110		-181.653
Autre résultat sur portefeuille	2.202	-26.626	-1.076		-25.500
Résultat d'exploitation	130.657	4.394	-21.145	-47.407	66.498
Résultat financier				-106.961	-106.961
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-7.525	-7.525
Impôt				-6.183	-6.183
RÉSULTAT NET					-54.172
Résultat net – part du groupe					-55.497

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
AU 31.12	2024	2024	2024	2024	2024
Actif					
Goodwill					
Immeubles de placement, dont :	4.594.604	470.985	928.339		5.993.928
Projets de développement	150.391	6.496	104.095		260.983
Immobilisations à usage propre					
Actifs détenus en vue de la vente	6.400				6.400
Autres actifs				439.720	439.720
TOTAL DE L'ACTIF					6.440.048
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				3.614.437	3.614.437
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère				3.534.991	3.534.991
Intérêts minoritaires				79.446	79.446
Passif				2.825.611	2.825.611
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					6.440.048

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
AU 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Actif					
Goodwill					
Immeubles de placement, dont :	4.657.786	463.052	1.067.092		6.187.930
Projets de développement	174.177	6.496	121.502		302.176
Immobilisations à usage propre					
Actifs détenus en vue de la vente	8.190		34.921		43.111
Autres actifs				460.381	460.381
TOTAL DE L'ACTIF					6.691.421
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				3.698.985	3.698.985
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère				3.623.262	3.623.262
Intérêts minoritaires				75.723	75.723
Passif				2.992.436	2.992.436
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					6.691.421

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Immobilier de santé

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	Total
AU 31.12	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Résultat locatif net	94.238	42.510	31.861	48.391	44.305	261.305
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	93.818	41.498	29.531	44.719	41.574	251.141
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	3.322	-30	-884			2.407
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-22.456	-21.265	-7.276	-12.833	-13.359	-77.190
Autre résultat sur portefeuille	-3.307	-40	-3.248	-532	-1.184	-8.311
Résultat d'exploitation	71.376	20.163	18.123	31.354	27.031	168.048
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
RÉSULTAT NET						
Résultat net – part du groupe						

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	Total
AU 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Résultat locatif net	94.374	34.346	30.398	46.796	40.590	246.504
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	93.697	33.373	28.000	43.400	37.988	236.458
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.736	2.825		50		5.611
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-41.849	13.900	-1.119	-62.135	-22.411	-113.614
Autre résultat sur portefeuille	-4.401	-1.813	-1.170	5.923	3.663	2.202
Résultat d'exploitation	50.183	48.286	25.710	-12.762	19.239	130.657
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
RÉSULTAT NET						
Résultat net – part du groupe						

¹ Il s'agit de l'Espagne, de la Finlande, de l'Irlande, de l'Italie et du Royaume-Uni.

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	Total
AU 31.12	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.593.487	675.960	486.680	888.930	949.547	4.594.604
Projets de développement	15.005		7.420	8.270	119.697	150.391
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente		6.400				6.400
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère						
Intérêts minoritaires						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	Total
AU 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.677.036	681.440	503.940	894.490	900.880	4.657.786
Projets de développement	13.801	12.700	25.865	10.610	111.201	174.177
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente		8.190				8.190
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère						
Intérêts minoritaires						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

¹ Il s'agit de l'Espagne, de la Finlande, de l'Irlande, de l'Italie et du Royaume-Uni.

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Réseaux de distribution

COMPTE DE RÉSULTATS		Total	
AU 31.12	2024	2023	
Résultat locatif net	33.894	33.928	
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	28.930	28.956	
Frais de gestion immobilière			
Frais généraux de la société			
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.447	-7	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.636	1.072	
Autre résultat sur portefeuille	-18	-26.626	
Résultat d'exploitation	39.995	4.394	
Résultat financier			
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises			
Impôt			
RÉSULTAT NET			
Résultat net – part du groupe			

BILAN		Total	
AU 31.12	2024	2023	
Actif			
Goodwill			
Immeubles de placement, dont :	470.985	463.052	
Projets de développement	6.496	6.496	
Immobilisations à usage propre			
Actifs détenus en vue de la vente			
Autres actifs			
TOTAL DE L'ACTIF			
Capitaux propres et passifs			
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère			
Intérêts minoritaires			
Passif			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Bureaux

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Autres ¹	Total
AU 31.12	2024	2024	2024
Résultat locatif net	33.810	22.474	56.285
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	31.604	18.884	50.488
Frais de gestion immobilière			
Frais généraux de la société			
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-8.003	-11.433	-19.436
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-31.575	-23.161	-54.736
Autre résultat sur portefeuille	153	742	895
Résultat d'exploitation	-7.821	-14.968	-22.790
Résultat financier			
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises			
Impôt			
RÉSULTAT NET			
Résultat net – part du groupe			

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Autres ¹	Total
AU 31.12	2023	2023	2023
Résultat locatif net	35.154	32.001	67.155
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	32.422	26.275	58.697
Frais de gestion immobilière			
Frais généraux de la société			
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-7.495	-2.162	-9.656
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-49.319	-19.791	-69.110
Autre résultat sur portefeuille	-1.035	-41	-1.076
Résultat d'exploitation	-25.427	4.282	-21.145
Résultat financier			
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises			
Impôt			
RÉSULTAT NET			
Résultat net – part du groupe			

¹ Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.

BILAN	Bruxelles CBD	Autres ¹	Total
AU 31.12	2024	2024	2024
Actif			
Goodwill			
Immeubles de placement, dont :	677.565	250.774	928.339
Projets de développement	37.492	66.603	104.095
Immobilisations à usage propre			
Actifs détenus en vue de la vente			
Autres actifs			
TOTAL DE L'ACTIF			
Capitaux propres et passifs			
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère			
Intérêts minoritaires			
Passif			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			

BILAN	Bruxelles CBD	Autres ¹	Total
AU 31.12	2023	2023	2023
Actif			
Goodwill			
Immeubles de placement, dont :	749.837	317.255	1.067.092
Projets de développement	69.721	51.781	121.502
Immobilisations à usage propre			
Actifs détenus en vue de la vente		34.921	34.921
Autres actifs			
TOTAL DE L'ACTIF			
Capitaux propres et passifs			
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère			
Intérêts minoritaires			
Passif			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			

¹ Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.

Note 6. Revenus locatifs et charges relatives à la location

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	370.157	367.121
Vacance locative ²	-11.659	-13.735
Loyers	358.498	353.386
Gratuités locatives	-6.329	-6.318
Concessions accordées aux locataires	-801	-2.095
Indemnités de rupture anticipée de bail ³	82	1.577
Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)	351.450	346.550
Charges relatives à la location	-526	-328
Loyers à payer sur locaux pris en location	-24	-13
Réductions de valeur sur créances commerciales	-513	-319
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	11	4
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* (schéma analytique)	350.924	346.222
Reprises de loyers cédés et escomptés	559	1.365
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, y compris reprises de loyers cédés et escomptés	351.484	347.587

Sauf rares exceptions, les baux conclus par le groupe prévoient une indexation.

Le groupe loue ses immeubles de placement en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement. Seuls les produits des contrats de location simple apparaissent dans les revenus locatifs.

Le montant sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' représente la différence entre la valeur actualisée (au taux convenu lors de la cession), au début et à la fin de l'année, des loyers futurs (indexés au taux convenu lors de la cession) des baux dont les créances ont été cédées. La reprise par le compte de résultats permet une reconstitution graduelle de la valeur initiale des immeubles concernés à la fin du bail. Il s'agit d'un poste de revenu sans effet de trésorerie et récurrent (voir Note 2 : 'Méthodes comptables significatives, I. Contrats de location, I. Le groupe comme bailleur, C. Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement').

La variation de la juste valeur de ces immeubles est déterminée par l'expert évaluateur indépendant et est reprise en perte ou profit dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans la proportion indiquée en Note 2. Il s'agit cette fois d'un poste non récurrent, car dépendant des hypothèses de l'expert sur les conditions du marché immobilier.

¹ Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.

² La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

³ Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

Revenus locatifs totaux

Lorsqu'un contrat de location est qualifié de location-financement, l'immeuble est considéré comme cédé et le groupe reconnaît en lieu et place une créance de location-financement. Les paiements reçus des contrats de location-financement sont répartis entre la partie 'capital' et la partie 'intérêts' : l'élément de capital est porté au bilan en déduction de la créance de location-financement détenue par le groupe et les intérêts sont portés en comote de résultats. Par conséquent, seule la partie des loyers relative aux intérêts transite par le compte de résultats.

Revenus totaux générés par les immeubles appartenant au groupe en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Revenus locatifs des contrats de location simple	351.450	346.550
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	9.392	9.020
Composante 'capital' des contrats de location-financement	4.423	4.278
TOTAL	365.264	359.848

Montant total des loyers minimaux futurs en vertu de contrats de location simple non résiliables et de contrats de location-financement en vigueur au 31 décembre

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Location simple	4.573.911	4.607.338
à moins d'un an	349.783	352.817
à plus d'un an mais moins de deux ans	340.234	341.784
à plus de deux ans mais moins de trois ans	327.283	329.007
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	316.477	311.364
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	300.548	300.427
à plus de cinq ans	2.939.586	2.971.940
Location-financement	161.486	163.356
à moins d'un an	4.542	4.419
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.764	4.545
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.949	4.677
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	5.214	4.857
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.376	5.041
à plus de cinq ans	136.641	139.817
TOTAL	4.735.397	4.770.694

Note 7. Frais nets de redécoration¹

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Récupération de charges immobilières	-200	-605
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail ²	447	2.110
TOTAL	247	1.505

Note 8. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués*

(x 1.000 EUR)	2024	2023
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	43.247	47.973
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	20.480	25.063
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	22.767	22.909
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-49.177	-55.096
Charges locatives exposées par le propriétaire	-22.162	-27.440
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-26.080	-26.507
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-935	-1.150
TOTAL	-5.929	-7.124

Les clauses des contrats de location prévoient habituellement que ces charges et taxes soient supportées par les locataires via une refacturation par le propriétaire. Cependant, un certain nombre de contrats de location du groupe prévoit que des taxes ou des charges restent à supporter par le propriétaire.

Note 9. Frais techniques

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Frais techniques récurrents	3.686	3.595
Réparations	3.506	3.416
Primes d'assurance	180	180
Frais techniques non récurrents	2.947	959
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études...) ³	2.422	223
Sinistres	524	737
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	1.916	1.390
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-1.391	-654
TOTAL	6.633	4.555

Note 10. Frais commerciaux

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Commissions d'agence	-15	655
Publicité	8	81
Honoraires divers et autres experts	4.068	5.795
TOTAL	4.060	6.531

Note 11. Frais de gestion

Les frais de gestion sont classifiés selon qu'ils se rapportent ou non à la gestion du patrimoine.

Frais de gestion immobilière

Ces frais comprennent les coûts du personnel responsable de cette activité, les coûts opérationnels du siège de la société et les honoraires payés à des tiers. Les honoraires de gérance collectés auprès des locataires et couvrant partiellement les coûts de l'activité de gestion des immeubles sont déduits.

La gestion du patrimoine est réalisée en interne, à l'exception de l'immobilier de santé en Allemagne.

¹ Selon l'Annexe C de l'Arrêté royal du 13.07.2014, la terminologie exacte est 'Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'.

² Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs* sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre.

³ À l'exception des dépenses capitalisées.

Frais généraux de la société

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique cotée en bourse et bénéficiant du statut de SIR. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissement et une

liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'étude relatifs au développement du groupe sont également repris dans cette catégorie.

Les charges internes de gestion d'immeubles et les frais généraux de la société se divisent comme suit :

	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		TOTAL	
(x 1.000 EUR)	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Charges du siège	2.957	2.980	1.267	1.277	4.225	4.257
Honoraires payés à des tiers	7.398	8.611	3.171	3.690	10.569	12.302
Récurents	6.236	7.591	2.673	3.253	8.909	10.844
Non récurrents	1.162	1.020	498	437	1.660	1.458
Relations publiques, communication et publicité	514	621	220	266	734	887
Frais de personnel	19.344	19.711	8.290	8.447	27.635	28.158
Salaires	15.308	15.895	6.560	6.812	21.868	22.707
Sécurité sociale	2.630	2.329	1.127	998	3.757	3.327
Pensions et autres allocations	1.407	1.487	603	637	2.009	2.124
Taxes et redevances	1.102	1.262	472	541	1.574	1.803
TOTAL	31.315	33.185	13.421	14.222	44.736	47.407

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants pour le portefeuille consolidé ainsi que pour les entreprises associées se sont élevés à 1.293 KEUR (hors TVA) pour l'année 2024. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

Assurance groupe

L'assurance groupe, souscrite par Cofinimmo au profit de ses collaborateurs et des membres de sa direction, a pour but de constituer les prestations suivantes :

- paiement d'un capital 'Vie' en faveur de l'affilié en cas de vie à la date de la mise à la retraite ;
- paiement d'un capital 'Décès' en cas de décès avant la mise à la retraite, en faveur des bénéficiaires de l'affilié ;
- versement d'une rente d'invalidité en cas d'accident ou de maladie de longue durée, autre que professionnelle ;
- exonération des primes dans les mêmes cas.

Afin de protéger les travailleurs, la loi du 18.12.2015, visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite, prévoit pour les collaborateurs de Cofinimmo qu'un rendement minimum doit être garanti sur la partie 'Vie' des primes.

Ce rendement minimum était 3,75 % des primes brutes (HT) pour les cotisations personnelles, et de 3,25 % des primes (HT) pour les cotisations patronales jusqu'au 31.12.2015. À partir de 2016, le rendement minimum imposé par la loi sur les pensions complémentaires a baissé à 1,75 %.

Le taux garanti par l'assureur est de 0,1 %. Cofinimmo doit, dès lors, couvrir une partie des taux garantis par la loi. Elle doit, le cas échéant, réserver des montants complémentaires pour atteindre les rendements garantis pour les services passés.

Émoluments du commissaire

Les émoluments fixes du commissaire KPMG, Réviseurs d'Entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires abrégés et les états financiers consolidés de Cofinimmo, se sont élevés à 191 KEUR (hors TVA). Ses émoluments pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 335 KEUR (hors TVA), et sont calculés par société sur base de leurs prestations effectives. Ce montant inclut les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes des filiales étrangères du groupe. Les honoraires pour les services non-audit réalisés par KPMG, Réviseurs d'Entreprises, ont atteint 106 KEUR (hors TVA) durant l'exercice, et sont relatifs à des missions légales et autres assistances, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des '70 % (art. 3:64 du CSA)' pour l'année 2024.

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Émoluments du commissaire	632	615
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	526	512
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	106	103
Autres missions d'attestation	65	55
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	41	48
Émoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié	0	0
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
TOTAL	632	615

Les émoluments des autres commissaires mandatés pour d'autres sociétés du groupe se sont élevés à 61 KEUR (hors TVA) en 2024. Ils ne sont pas compris dans le tableau ci-dessus.

Note 12. Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	235.638	290.348
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	-251.220	-294.400
SOUS-TOTAL	-15.582	-4.052
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	0	0
TOTAL	-15.582	-4.052

Les ventes d'immeubles de placement concernent l'ensemble des secteurs (voir Note 37 pour plus de détails).

Note 13. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	72.165	69.240
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-195.455	-250.892
TOTAL	-123.290	-181.653

La ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles est présentée en Note 23.

Note 14. Autre résultat sur portefeuille

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Variation des impôts différés ¹	-2.243	12.211
Extourne des loyers promérités non échus	-4.608	-7.812
Dépréciation du goodwill ²	0	-27.337
Autres ³	-583	-2.562
TOTAL	-7.434	-25.500

L'extourne des loyers promérités non échus, reconnus au cours de la période, résulte de l'application de la méthode comptable figurant à la Note 2, point R.

Note 15. Revenus financiers

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Intérêts et dividendes reçus ⁴	3.145	4.122
Redevances de location-financement et similaires	9.392	9.020
Autres ⁵	124	185
TOTAL	12.661	13.327

¹ Voir Note 32.

² Voir Note 21.

³ Comprend notamment la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net réévalué des sociétés acquises.

⁴ Le montant des dividendes reçus est inférieur à 0,1 million EUR en 2023 et nul en 2024.

⁵ Les autres revenus financiers de l'exercice comprennent principalement un produit non récurrent lié à un instrument financier arrivé à maturité. Ceux de 2023 comprennent principalement la rémunération de dépôts à terme transitoires dans le cadre du désinvestissement du portefeuille Cofinimur I.

Note 16. Charges d'intérêt nettes

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Intérêts nominaux sur emprunts	72.782	70.616
Emprunts bilatéraux - taux flottant	24.375	20.260
Billets de trésorerie - taux flottant	35.485	37.879
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	1.324	814
Obligations - taux fixe	11.598	11.663
Obligations convertibles	0	0
Reconstitution du nominal des dettes financières	2.636	2.873
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	13.223	9.532
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	13.223	9.532
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	-54.534	-48.733
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-54.534	-48.733
Autres charges d'intérêt¹	5.425	5.261
TOTAL	39.532	39.550

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,45 % (2023 : 1,37 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 2,97 % (2023 : 2,72 %) et ne correspond qu'à des emprunts comptabilisés au coût amorti².

Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée.

Note 17. Autres charges financières

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Frais bancaires et autres commissions	948	897
Autres	266	361
TOTAL	1.214	1.258

Note 18. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-28.034	-79.622
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ³	-28.034	-79.622
Obligations convertibles	0	0
Autres	-311	141
TOTAL	-28.345	-79.480

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers provient principalement des instruments de couverture (IRS, caps) dont la juste valeur a diminué à la suite de la diminution des taux d'intérêt attendus dans le futur. La diminution des taux attendus avait été plus prononcée lors de l'exercice 2023 et avait donc entraîné une réévaluation négative plus significative desdits instruments.

¹ Il s'agit principalement de commissions sur crédits non utilisés.

² Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2024 : 80.843 KEUR/2023 : 78.750 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts' (à l'exception des 'Obligations convertibles'). Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2024 : -41.311 KEUR/2023 : -39.201 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés'.

³ Les montants bruts sont respectivement un produit de 23.683 KEUR (2023 : 15.610 KEUR) et une charge de 51.717 KEUR (2023 : 95.231 KEUR).

Note 19. Impôt des sociétés et exit tax

(x 1.000 EUR)	2024	2023
IMPÔT DES SOCIÉTÉS	-7.122	-7.040
Société mère	-1.735	-1.541
Résultat avant impôt	-68.530	-50.325
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	68.530	50.325
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	2.975	2.518
Impôt au taux de 25 %	-744	-630
Autres	-992	-911
Filiales	-5.386	-5.499
EXIT TAX – FILIALES	-80	857

Les filiales belges sont soumises au droit commun, à l'exception des SIR institutionnelles et des fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIIS). En France (régime SIIC), en Espagne (régime Socimi) et en Italie (It-Fund), les filiales, à l'exception d'une société espagnole prestataire de services Cofihealthcare Spain Services S.L, bénéficient d'un statut particulier. Les filiales néerlandaises, à l'exception de Pubstone Properties BV, bénéficiaient en 2024 du régime FBI. Les résultats provenant des investissements en Allemagne, en Finlande, en Irlande et au Royaume-Uni sont imposables au régime normal de l'impôt des sociétés.

Note 20. Résultat par action – part du groupe

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés*/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de 243.840 KEUR (2023 : 240.719 KEUR)/63.889 KEUR (2023 : -55.497 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2024 de 37.523.642 (2023 : 34.067.897).

Le résultat dilué 2024 par action comprend l'effet d'une conversion théorique des options sur actions.

Le résultat dilué 2023 par action comprenait l'effet prorata temporis (étant donné le dernier remboursement effectué au cours du 4^e trimestre 2023) d'une conversion théorique des obligations remboursables en actions (ORA) émises par Cofinimur I, ainsi que des options sur actions.

(en EUR)	2024	2023
Résultat net – part du groupe	63.889.109	-55.496.632
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	37.523.642	34.067.897
Résultat net des activités clés par action – part du groupe*	6,50	7,07
Résultat net par action – part du groupe	1,70	-1,63
Résultat net dilué – part du groupe	63.889.109	-55.945.263
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations remboursables en actions (ORA) et des options sur actions	37.532.392	34.539.243
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION – PART DU GROUPE	1,70	-1,62

Dividende par action²

(en EUR)	Exercice 2024 (à payer en 2025)	Exercice 2023 (payé en 2024)
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires	236.083.097,80	227.817.927,40
Dividende brut par action ordinaire	6,20	6,20
Dividende net par action ordinaire	4,34	4,34

Un dividende brut au titre de l'exercice 2024 pour les actions ordinaires de 6,20 EUR par action (dividende net par action de 4,34 EUR, représentant un dividende total de 236.083.097,80 EUR) sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2024 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 38.077.919. Le conseil d'administration propose d'annuler le droit au dividende des 18.298 actions propres restantes. Le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01.01.2017 s'élève à 30 %. La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires des dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficier. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

¹ Conformément à l'IAS 33, les 8.750 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 31.12.2024 car elles ont un impact dilutif. Au 31.12.2023, les ORA émises en 2011 et dont les derniers remboursements ont eu lieu au quatrième trimestre 2023, ainsi que 11.300 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action car elles avaient un impact dilutif.

² Sur base du résultat de la société mère.

Actions (en nombre)	2024	2023
Nombre d'actions (A)		
AU 01.01	36.765.475	32.877.729
Augmentation de capital	1.330.742	3.887.746
AU 31.12	38.096.217	36.765.475
Actions propres détenues par le groupe (B)		
AU 01.01	22.511	31.575
Actions propres (vendues/acquises) – net	–4.213	–9.064
AU 31.12	18.298	22.511
Nombre d'actions en circulation (A–B)		
AU 01.01	36.742.964	32.846.154
Augmentation de capital	1.330.742	3.887.746
Actions propres (vendues/acquises) – net	4.213	9.064
AU 31.12	38.077.919	36.742.964

Catégories d'actions

Le groupe a émis une seule catégorie d'actions : les actions ordinaires.

Actions ordinaires : les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes, lorsque ces derniers sont déclarés, et ont droit à une voix par action au cours des assemblées générales de la société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2024. Les actions ordinaires sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels.

Actions détenues par le groupe : au 31.12.2024, le groupe détenait 18.298 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2023 : 22.511). Conformément à la loi du 14.12.2005, portant sur la suppression des titres au porteur, telle que modifiée par la loi du 21.12.2013, la société a procédé à la vente des titres physiques encore en circulation, et a reçu un rapport de son Commissaire attestant de la conformité de la procédure mise en œuvre pour cette vente.

Capital autorisé

Pour plus d'informations, voir Chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise'.

Note 21. Goodwill

Depuis le 31.12.2023 et les dernières pertes de valeur enregistrées, le groupe n'a plus de goodwill.

Pubstone

Pour rappel, l'acquisition en deux étapes (31.10.2007 et 27.11.2008) de 89,90 % des actions de Pubstone Group SA (anciennement Express Properties SA) (voir page 31 du rapport financier annuel 2008) a généré pour Cofinimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de Cofinimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Plus précisément, ce goodwill résultait de :

- la différence positive lors de l'acquisition entre la valeur conventionnelle, offerte pour les actifs immobiliers (contrepartie du prix payé pour les actions), et la juste valeur de ces mêmes actifs immobiliers (celle-ci étant exprimée après déduction de droits de mutation de 10,0 % ou 12,5 % en Belgique et de 6,0 % aux Pays-Bas) ;
- l'impôt différé correspondant à l'hypothèse théorique imposée par les normes IAS/IFRS d'une vente immédiate de l'ensemble des immeubles à la date de clôture. Un taux d'imposition de respectivement 34 % et 25 % pour les actifs situés en Belgique et aux Pays-Bas a été appliqué à l'écart entre la valeur fiscale des actifs et leur valeur de marché à l'acquisition.

Variation du goodwill (x 1.000 EUR)	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Total
COÛT			
AU 01.01.2023	100.157	39.250	139.407
AU 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
AU 31.12.2024	100.157	39.250	139.407
PERTES DE VALEUR			
AU 01.01.2023	85.850	26.220	112.070
Pertes de valeur enregistrées du 01.01.2023 au 31.12.2023	14.307	13.030	27.337
AU 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
AU 31.12.2024	100.157	39.250	139.407
VALEUR COMPTABLE			
AU 01.01.2023	14.307	13.030	27.337
AU 31.12.2023	0	0	0
AU 31.12.2024	0	0	0

Note 22. Immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
AU 01.01.2023	5.744.719	330.128	7.694	6.082.541
Investissements	50.629	121.951	6	172.585
Acquisitions	320.782	11.209	0	331.991
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-15.200	0	0	-15.200
Transfert de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	144.474	-144.474	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-197.336	-23	-7.699	-205.059
Reprises de loyers cédés et escomptés	1.365	0	0	1.365
Variations de la juste valeur	-165.019	-16.615	0	-181.635
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.341	0	0	1.341
AU 31.12.2023	5.885.754	302.176	0	6.187.930
Investissements	57.925	63.017	0	120.942
Acquisitions	10.661	8.270	0	18.932
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-30.707	0	0	-30.707
Transfert de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	97.829	-97.829	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-183.599	0	0	-183.599
Reprises de loyers cédés et escomptés	559	0	0	559
Variations de la juste valeur	-108.717	-14.651	0	-123.369
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	3.239	0	0	3.239
AU 31.12.2024	5.732.945	260.983	0	5.993.928

Les principaux investissements et désinvestissements d'immeubles de placement sont commentés en pages [29](#) et [37](#) du présent document.

Des commentaires sur les marchés immobiliers sur lesquels le groupe est actif sont fournis en pages [120-122](#) du présent document.

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 6.000.328 KEUR au 31.12.2024. Elle inclut les immeubles de placement pour 5.993.928 KEUR et les immeubles disponibles à la vente pour 6.400 KEUR.

Juste valeur des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés en juste valeur en utilisant le modèle de juste valeur en concordance avec la norme IAS 40. Cette juste valeur est le prix pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales. Elle a été estimée par les experts évaluateurs indépendants par une approche en deux étapes.

Dans une première étape, les experts déterminent la valeur d'investissement de chaque immeuble (voir méthodes en page [124](#)).

Dans une seconde étape, les experts déduisent de cette valeur d'investissement un montant estimé de frais de transaction à charge de l'investisseur en vue d'effectuer le transfert de propriété pour estimer la juste valeur (juste valeur majorée des frais de transaction à supporter par l'investisseur correspond à la valeur d'investissement).

Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés (y compris ceux relatifs au climat) sont transmis aux experts évaluateurs indépendants, qui tiennent notamment compte de la qualité des immeubles à la date de valorisation. Concrètement, les experts peuvent appliquer dans leurs évaluations un 'green premium' pour les actifs les plus qualitatifs d'un point de vue durabilité (ou un 'brown discount' pour les actifs les moins qualitatifs), se reflétant dans le rendement et/ou dans la valeur locative estimée. Dès lors, le groupe considère que les aspects relatifs au climat sont intégrés dans l'évaluation des immeubles de placement.

En Belgique, le transfert de propriété est en principe soumis à la perception de droits de mutation. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premiers éléments, et donc le montant des droits à payer, ne sont connus que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

L'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits y afférents comprennent principalement :

- les contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 12,0 % pour des biens situés en Région Flamande ;
- la vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 % à 8,0 % selon les régions ;
- les contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 99 ans pour le droit de superficie et pour le droit d'emphytéose) : 5,0 %¹ ;
- les contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (par exemple, une entité de l'Union européenne, du gouvernement fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- les apports en nature de biens immobiliers contre émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- les contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- les fusions, scissions et autres réorganisations de sociétés : absence de droits, etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 % à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

Historiquement, en janvier 2006, il a été demandé aux experts évaluateurs indépendants², qui effectuaient la valorisation périodique des biens des SIR belges, d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR, et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élevait à 2,5 %.

Au cours de l'année 2016, les experts évaluateurs indépendants des SIR belges ont réévalué de manière approfondie ce pourcentage sur base des transactions récentes. Suite à cette réévaluation, celui-ci a été maintenu à 2,5 %.

Pour les transactions portant sur des immeubles situés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions EUR, il y a lieu de tenir compte de frais de transaction de 12,0 % à 12,5 % selon les régions où ces immeubles sont situés.

En date du 01.01.2004 (date de la première application des normes IAS/IFRS), les frais de transaction déduits de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élevaient à 45,5 millions EUR, montant qui a été porté dans une rubrique distincte des capitaux propres intitulée 'Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement'.

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles ultérieures. Au 31.12.2024, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 314,1 millions EUR ou 8,25 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime SicaFi en 1996 a été de 5,7 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 754 cessions d'actifs pour un montant total de 2.916,9 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 5,3 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

Les droits de mutation appliqués aux immeubles en dehors de la Belgique varient de la façon suivante :

- pour les transactions portant sur l'immobilier de santé sis en France, des frais d'achat sont déduits à hauteur de 6,20 % ou 6,90 %, en fonction des départements dans lesquels sont situés les actifs, et de 1,80 % pour les actifs ayant moins de cinq ans. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60 % pour les actifs localisés en Ile-de-France ;
- les droits de mutation appliqués à l'immobilier de santé sis aux Pays-Bas dépendent de la dernière date d'acquisition, du type de bâtiment (résidentiel, commercial,...) et du mode de détention. Ces droits sont généralement de 10,4 % ;
- pour l'immobilier de santé sis en Allemagne, les droits de mutation dépendent du Land dans lequel le bien est situé ; ils varient généralement entre 3,5 % et 6,5 % ;
- pour l'immobilier de santé dans les autres pays (Espagne, Finlande, Italie, Irlande, Royaume-Uni), les droits de mutation applicables, et propres à chaque pays, ainsi que les honoraires professionnels ont été considérés. Ils varient généralement entre 1 % et 9 %.

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par les experts évaluateurs indépendants.

Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles ainsi que les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à déceler de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur des immeubles de Cofinimmo, est le niveau 3, et cela pour l'ensemble du portefeuille immobilier consolidé.

¹ Au 01.01.2024, les droits liés à la conclusion de droits d'emphytéose ou de droits de superficie sont passés à 5,0 %.

² Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Associés (depuis lors fusionné à Cushman & Wakefield), Stadim et Troostwijk-Roux.

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Catégorie d'actifs ¹	Niveau 3	Niveau 3
Immobilier de santé	4.601.004	4.665.976
Belgique	1.578.482	1.663.234
France	682.360	676.930
Pays-Bas	479.260	478.075
Allemagne	880.660	883.880
Autres	829.851	789.680
Immobilier de santé en développement	150.391	174.177
Bureaux	928.339	1.102.012
Bruxelles CBD	640.073	680.116
Autres	184.171	300.394
Bureaux en développement	104.095	121.502
Immobilier de réseaux de distribution	470.985	463.052
TOTAL²	6.000.328	6.231.040

Techniques de valorisation utilisées

Les experts évaluateurs indépendants effectuent leur évaluation sur la base d'une ou plusieurs méthodes conformes aux pratiques et normes de marché nationales et internationales les plus récentes, y compris les 'International Valuation Standards' émis par le 'International Valuation Standards Committee', qui sont incorporés dans la dernière version des RICS Valuation - Global Standards (aussi appelé 'Red Book') émis par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors', comme indiqué dans leur rapport (voir pages [123-126](#)).

Cette valeur, appelée 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des biens immobiliers composant le portefeuille immobilier (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'évaluation) majorée des droits de mutation à supporter par l'investisseur (le transfert d'un immeuble de placement est généralement soumis au paiement d'une quotité appropriée de droits de mutation et/ou de TVA aux autorités publiques).

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2024 la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

Les actifs détenus en vue de la vente sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur, même dans le cas où le prix de vente futur est connu à la date de valorisation.

Pour les immeubles pour lesquels plusieurs méthodes de valorisation sont utilisées, la juste valeur est la moyenne du résultat de ces méthodes.

Au cours de l'année 2024, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation 1, 2 et 3 (au sens de la norme IFRS 13). Par ailleurs, des changements de méthode de valorisation sont à noter pour les immeubles de placement situés aux Pays-Bas et en Espagne et qui s'expliquent d'une part par un changement d'expert et d'autre part par la livraison de certains actifs espagnols.

Évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé, fondée sur des données non observables

(x 1.000 EUR)	
Juste valeur au 01.01.2024	6.231.040
Plus-values/moins-values reconnues en compte de résultats	-123.290
Acquisitions	18.932
Extensions/Redéveloppements	63.017
Investissements	58.049
Reprises de loyers cédés	559
Ventes/cessions	-251.220
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	3.239
Juste valeur au 31.12.2024	6.000.328

Informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables (niveau 3)

Les informations quantitatives reprises dans les tableaux suivants sont extraites des différents rapports établis par les experts évaluateurs indépendants. Les données ci-après sont les valeurs extrêmes et la moyenne pondérée des hypothèses utilisées dans l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement. Les taux d'actualisation les plus bas s'appliquent à des situations particulières.

¹ La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :
niveau 1: prix cotés observables sur des marchés actifs
niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1
niveau 3: données non observables.

² Y compris les immeubles en vue de la vente pour 6.400 KEUR en 2024 (43.111 KEUR en 2023).

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2024	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2024	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023
IMMOBILIER DE SANTÉ	4.594.604				
Belgique	1.578.482	DCF	VLE/m² (en EUR/m²)	56 - 250 (154) ²	46 - 241 (147)
			Taux d'actualisation (en %)	4,70 - 10,09 (5,89) ³	4,73 - 11,00 (5,91)
			Taux de capitalisation (en %)	5,25 - 12,78 (6,47) ⁴	4,90 - 13,10 (6,48)
			Inflation (en %)	2,00 - 2,00 (2,00)	2,35 - 2,50 (2,39)
			Frais opérationnels (en %)	0,00 - 2,50 (1,94)	0,00 - 2,50 (1,81)
			Taux d'occupation en (%)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	7,8 - 28,0 (16,6)	2,0 - 27,3 (16,9)
			Nombre de m²	809 - 20.274 (8.075)	809 - 20.274 (8.043)
			Durée de projection (en années)	8 - 28 (17,1)	9 - 27 (17,8)
		Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	56 - 270 (154)	46 - 261 (149)
			Taux de capitalisation (en %)	4,47 - 9,60 (5,50) ⁵	4,30 - 11,00 (5,47)
			Taux d'occupation en (%)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	7,8 - 28,0 (17,7)	2,0 - 28,1 (17,5)
			Nombre de m²	809 - 20.274 (8.227)	809 - 20.274 (8.001)
France	675.960	DCF	VLE/m² (en EUR/m²)	55 - 240 (154) ⁶	61 - 265 (153)
			Taux d'actualisation (en %)	5,00 - 6,50 (5,37)	4,50 - 6,50 (5,07)
			Taux de capitalisation (en %)	5,20 - 9,00 (5,91) ⁴	5,20 - 9,00 (6,44)
			Inflation (en %)	1,70 - 2,69 (2,05)	2,30 - 3,15 (2,99)
			Frais opérationnels (en %)	0,00 - 0,91 (0,24)	0,00 - 1,01 (0,26)
			Taux d'occupation en (%)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	0,0 - 11,9 (7,4)	0,3 - 12,0 (7,7)
			Nombre de m²	2.112 - 35.039 (8.616)	2.112 - 43.137 (9.562)
			Durée de projection (en années)	1 - 12 (8,2)	1 - 12 (8,1)

¹ Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

² Pour la Belgique, les valeurs locatives estimées des actifs dépendent de la localisation, de l'âge, mais également de qualité et la durabilité des actifs. Les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles pour des maisons de repos récentes situées dans des régions dites 'prime' tandis que les plus basses sont celles pour des maisons de repos situées dans des parties du pays présentant moins d'attractivité.

³ Les taux d'actualisation des actifs prennent en sus des taux sans risque et de la prime de risque plusieurs paramètres en compte (notamment la qualité des constructions, la localisation, la durée ferme du bail, le type de bail, la qualité de l'opérateur, la convertibilité de l'actif, le taux d'occupation, la liquidité du bâtiment et la mode de détention de l'actif, ...). Les taux d'actualisation les plus élevés sont ceux pour des maisons de repos qui n'ont plus de vision long terme tandis que les plus bas sont ceux pour des résidences-services ou des maisons de repos dites 'prime'.

⁴ Les taux de capitalisation de la valeur terminale dépendent de l'hypothèse de renouvellement du bail par le locataire, de la qualité de l'immeuble et de la durée de projection restante.

⁵ Les taux de capitalisation des actifs dépendent de leur localisation mais également de l'âge des actifs. Les taux de capitalisation les plus élevés sont ceux pour des maisons de repos qui n'ont plus de vision long terme tandis que les plus bas sont ceux pour des résidences-services ou des maisons de repos dites 'prime'.

⁶ Les valeurs locatives estimées des actifs en France dépendent de la localisation mais également de l'âge des actifs. Les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles pour des maisons de repos récentes situées à Paris ou alentours tandis que les plus basses sont celles pour des maisons de repos en région ou actuellement vides.

(x 1.000 EUR)

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2024	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2024	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023
		Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	55 - 240 (154) ⁵	61 - 265 (152)
			Taux de capitalisation (en %)	4,50 - 64,00 (8,10) ²	3,99 - 46,77 (6,11)
			Taux d'occupation (en %)	0 - 100 (99,4)	0 - 100 (99,6)
			Durée résiduelle (en années)	0,0 - 11,9 (7,4)	0,0 - 12,0 (7,6)
			Nombre de m²	2.112 - 35.039 (8.616)	2.112 - 43.137 (9.536)
Pays-Bas	479.260	DCF	VLE/m² (en EUR/m²)	91 - 271 (185) ³	s/o
			Taux d'actualisation (en %)	5,00 - 7,00 (5,83)	s/o
			Taux de capitalisation (en %)	4,82 - 14,52 (6,88) ⁴	s/o
			Inflation (en %)	2,32 - 2,32 (2,32)	s/o
			Frais opérationnels (en %)	1,20 - 16,60 (11,34)	s/o
			Taux d'occupation (en %)	93 - 100 (99,4)	s/o
			Durée résiduelle (en années)	0,4 - 19,1 (11,0)	s/o
			Nombre de m²	430 - 15.066 (5.477)	s/o
			Durée de projection (en années)	6 - 10 (9,9)	s/o
		Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	91 - 414 (188) ³	62 - 299 (165)
			Taux de capitalisation (en %)	4,29 - 10,68 (5,64) ⁴	3,75 - 8,25 (5,10)
			Taux d'occupation (en %)	89 - 100 (99,4)	85 - 100 (99,1)
			Durée résiduelle (en années)	0,4 - 21,7 (10,1)	1,0 - 22,7 (9,8)
			Nombre de m²	430 - 15.066 (6.026)	430 - 16.652 (6.172)

¹ Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 8.

² Les taux de capitalisation des actifs dépendent de la localisation mais également de l'âge des actifs. Les taux de capitalisation les plus élevés sont ceux pour des maisons de repos qui n'ont plus de vision long terme ou vides tandis que les plus bas sont ceux pour des maisons de repos dites "prime" (à Paris ou pour des dernières livraisons qui sont conformes aux dernières recommandations en termes d'ESG).

³ Les valeurs locatives estimées des actifs aux Pays-Bas dépendent de leur localisation mais également de leur activité. Typiquement, la valeur locative estimée la plus élevée est celle pour une maison de repos située à Amsterdam tandis que la plus basse est celle pour un centre médical situé en région.

⁴ Les taux de capitalisation aux Pays-Bas dépendent de la localisation mais également du type d'activité. Les taux de capitalisation les plus élevés sont pour des maisons médicalisées ou des cliniques de soins aigus situés en région et les plus bas sont ceux pour des maisons de repos localisées à Amsterdam ou dans les alentours.

⁵ Les valeurs locatives estimées des actifs en France dépendent de la localisation mais également de l'âge des actifs. Les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles pour des maisons de repos récentes situées à Paris ou alentours tandis que les plus basses sont celles pour des maisons de repos en région ou actuellement vides.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2024	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2024	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023
Allemagne	880.660	DCF	VLE/m² (en EUR/m²)	42 – 335 (142) ²	22 – 335 (136)
			Taux d'actualisation (en %)	4,13 – 8,80 (5,35) ³	3,88 – 9,85 (5,89)
			Taux de capitalisation (en %)	4,00 – 8,30 (4,94)	3,50 – 9,30 (5,20)
			Inflation (en %)	1,85 – 2,40 (2,16)	2,00 – 2,27 (2,10)
			Frais opérationnels (en %)	3 – 57 (9)	3 – 34 (10)
			Taux d'occupation en (%)	0 – 100 (97,7)	0 – 100 (97,6)
			Durée résiduelle (en années)	0,0 – 24,5 (19,1)	0,0 – 25,3 (19,7)
			Nombre de m²	2140 – 17.450 (8.436)	2.140 – 17.450 (8.447)
			Durée de projection (en années)	10 – 15 (10,1)	10 – 14 (10,2)
Autres	829.851	DCF	VLE/m² (en EUR/m²)	90 – 235 (173) ⁴	105 – 231 (176)
			Taux d'actualisation (en %)	5,96 – 7,60 (6,77)	6,19 – 7,94 (6,99)
			Taux de capitalisation (en %)	4,50 – 5,60 (5,23)	4,40 – 5,60 (5,13)
			Inflation (en %)	2,00 – 2,00 (2,00)	2,00 – 2,20 (2,08)
			Frais opérationnels (en %)	1 – 14 (6)	1 – 13 (6)
			Taux d'occupation en (%)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	3,5 – 24,8 (11,0)	4,5 – 19,2 (10,1)
			Nombre de m²	590 – 15.444 (7.717)	590 – 15.444 (7.984)
			Durée de projection (en années)	10 – 15 (11,7)	10 – 15 (11,9)
	Capitalisation		VLE/m² (en EUR/m²)	39 – 405 (182) ⁴	39 – 373 (165)
			Taux de capitalisation (en %)	5,05 – 7,45 (5,53)	4,90 – 7,35 (5,40)
			Taux d'occupation (en %)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	11,0 – 31,6 (20,7)	10,8 – 32,6 (20,5)
			Nombre de m²	1501 – 9.763 (5.423)	1.742 – 10.367 (5.698)

¹ Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

² Les valeurs locatives estimées des actifs dépendent de leur localisation, de leur activité mais aussi du niveau de subsides accordés par l'État à l'exploitant. Typiquement, en Allemagne, les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles des centres de sport et de bien-être situés dans des grandes villes (Hanovre et Hambourg). À l'inverse, la valeur locative la plus basse concerne une maison pour laquelle l'État octroie peu de subsides annuels étant donné les subsides déjà accordés lors de sa construction.

³ Les taux d'actualisation les plus bas sont ceux pour des résidences services neuves ou qui viennent d'être livrées et les plus élevés sont ceux pour les centres de sport et de bien-être.

⁴ Les valeurs locatives estimées des actifs dépendent de leur localisation mais également du pays dans lequel ils se trouvent. Typiquement, les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles pour les maisons de repos situées au Royaume-Uni et en Irlande tandis que les plus basses sont celles pour les maisons de repos situées en région en Espagne.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2024	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2024	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023
Immobilier de santé en développement ²	150.391	Valeur résiduelle	VLE/m² (en EUR/m²)	89 - 231 (91)	85 - 230 (108)
			Taux de capitalisation (en %)	4,45 - 5,60 (4,32)	4,10 - 6,70 (4,98)
			Taux d'actualisation (en %)	s/o ³	4,50 - 7,44 (5,93)
			Inflation (en %)	s/o ³	2,00 - 4,10 (2,66)
			Nombre de m²	2.100 - 9.100 (6.259)	2.114 - 9.450 (6.581)
			Coûts de construction restants (en EUR/m²)	0 - 1.009 (314)	0 - 2.678 (473)
			Délai de construction estimé (en années)	0,1 - 1,6 (0,8)	0,1 - 1,9 (0,8)
BUREAUX	928.339				
Bruxelles CBD	640.073	DCF	VLE/m² (en EUR/m²)	207 - 238 (231)	207 - 231 (226)
			Taux d'actualisation (en %)	5,25 - 6,30 (5,48)	5,25 - 6,30 (5,47)
			Taux de capitalisation (en %)	5,00 - 7,00 (5,43)	5,00 - 7,00 (5,58)
			Inflation (en %)	2,00	3,50
			Frais opérationnels (en %)	1,00	1,00
			Taux d'occupation en (%)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	2,0 - 7,4 (5,7)	2,9 - 8,4 (6)
			Nombre de m²	9.484 - 16.725 (15.165)	7.522 - 16.725 (13.655)
		Capitalisation	Durée de projection (en années)	2 - 10 (8,3)	3 - 10 (7,4)
			VLE/m² (en EUR/m²)	199 - 375 (283)	174 - 305 (259)
			Taux de capitalisation (en %)	4,75 - 6,40 (5,63)	4,00 - 6,25 (4,9)
			Taux d'occupation (en %)	46 - 100 (93,3)	75 - 100 (96,1)
			Durée résiduelle (en années)	1,8 - 11,0 (5,3)	1,7 - 12,0 (5,0)
			Nombre de m²	3.693 - 20.323 (10.769)	3.693 - 20.323 (11.037)
			Inoccupation à long terme (en mois)	3 - 48 (15)	3 - 48 (14)

¹ Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
² Comprend uniquement des projets en cours réalisation.
³ Ces paramètres ne sont plus applicable au 31.12.2024 car les actifs concernés ont été livrés en 2024.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2024	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2024	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023
Autres ²	184.171	Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	122 – 205 (155)	90 – 201 (149)
			Taux de capitalisation (en %)	6,50 – 8,35 (7,59)	4,10 – 9,50 (7,77)
			Taux d'occupation (en %)	69 – 100 (92,3)	52 – 100 (89,4)
			Durée résiduelle (en années)	1,3 – 7,0 (3,9)	1,4 – 7,9 (3,9)
			Nombre de m²	4.137 – 25.746 (18.508)	61 – 25.746 (15.218)
			Inoccupation à long terme (en mois)	0 – 24 (16)	3 – 36 (13)
Bureaux en développement	104.095	Valeur résiduelle	VLE/m² (en EUR/m²)	177 – 310 (207)	177 – 315 (247)
			Taux de capitalisation (en %)	4,75 – 5,50 (4,88)	4,56 – 6,60 (4,77)
			Coûts de construction restants (EUR/m²)	s/o ³	s/o
			Inflation (en %)	s/o	s/o
			Nombre de m²	3.188 – 14.713 (12.164)	3.188 – 14.713 (9.809)
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION	470.985				
Immobilier de réseaux de distribution	470.985	Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	18 – 501 (119) ⁴	18 – 662 (156)
			Taux de capitalisation (en %)	4,25 – 9,50 (5,80) ⁵	3,80 – 10,00 (5,90)
			Taux d'occupation (en %)	0 – 100 (99,6)	0 – 100 (99,8)
			Durée résiduelle (en années)	6,2 – 10,8 (10,5)	6,2 – 11,8 (11,5)
			Nombre de m²	87 – 9.043 (1.106)	42 – 9.043 (858)
			Inoccupation à long terme (en mois)	0 – 24 (1,75)	0 – 24 (1,75)
TOTAL	5.993.928				

¹ Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

² Les valeurs extrêmes au 31.12.2023 des sous-secteurs "Bruxelles hors CBD" et "Autres régions" ont été fusionnées.

³ Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont directement liés à chaque projet (montants et dearé d'avancement).

⁴ Les valeurs locatives estimées dépendent fortement de la localisation du pub concerné. Notamment, on retrouve les valeurs locatives les plus hautes pour des pubs situés au centre-ville ou dans de grandes rues commerçantes et animées (par exemple en plein centre d'Amsterdam). À l'inverse, les valeurs locatives estimées les plus basses sont celles d'actifs situés dans de petits villages ou dans des situations plus excentrées.

⁵ Les taux de capitalisation dépendent de la localisation du pub concerné. Notamment, on retrouve les taux de capitalisation les plus bas pour des pubs situés au centre-ville ou dans de grandes rues commerçantes et animées (par exemple en plein centre d'Amsterdam). À l'inverse, les taux de capitalisation les plus hauts sont ceux d'actifs situés dans de petits villages ou dans des situations plus excentrées.

Sensibilité de la juste valeur des immeubles aux variations des données non observables

Une augmentation de 10 % de la valeur locative estimée entraînerait une augmentation de 356.316 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la valeur locative estimée entraînerait une diminution de 349.800 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 381.630 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 460.089 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de $\pm 0,5$ % du taux de capitalisation et un changement de ± 10 % dans les valeurs locatives estimées sont raisonnablement envisageables et semble toujours cohérent par rapport à l'évolution des taux en 2024.

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, à juste valeur constante, une augmentation (diminution) dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m² et par an) est accompagnée d'une augmentation (diminution) des hypothèses des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité¹.

Pour les immeubles de placement en cours de construction, la juste valeur est influencée par le respect (ou non) du budget et de la durée de réalisation prévus initialement pour le projet.

Processus de valorisation

Conformément aux dispositions légales, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports de valorisation établis par des experts évaluateurs indépendants et qualifiés.

Les experts évaluateurs indépendants sont nommés pour une période de trois ans. Leur nomination est notifiée à la FSMA. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes déterminent :

- si la juste valeur d'une propriété peut être déterminée de manière fiable ;
- quelle méthode de valorisation doit être appliquée pour chaque immeuble de placement ;
- les hypothèses retenues pour les données non observables utilisées dans les méthodes de valorisation.

Les hypothèses retenues pour les données non observables :

La méthode DCF est appliquée pour l'ensemble des secteurs mais plus particulièrement pour des mono-locataires et faisant l'objet d'une occupation à long terme.

Pour ceux-ci :

- la durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas déterminée formellement, mais est implicitement reconnue à travers le taux d'actualisation et le taux de capitalisation à la sortie (exit yield), lesquels intègrent un facteur d'obsolescence du bâtiment. Dans tous les cas, cette durée de vie économique résiduelle est au minimum égale à la durée restante du bail en cours ;
- l'inoccupation à long terme (taux de vacance structurelle) pour les immeubles à usage de maison de repos est nulle car l'ensemble de ces biens est loué intégralement à un locataire unique (hors antennes).

La méthode de capitalisation est appliquée pour l'ensemble des secteurs.

Pour ceux-ci :

- la durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas déterminée formellement, mais est implicitement reconnue à travers les taux de capitalisation retenus, lesquels intègrent un facteur d'obsolescence du bâtiment ;
- l'inoccupation à long terme (ou taux de vacance structurelle) est généralement nulle pour l'ensemble des biens en exploitation dans les portefeuilles sous examen. Le cas échéant, certaines corrections liées à l'inoccupation à court terme sont prises en considération ;
- les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés trimestriellement entre la direction et les experts. D'autres références externes sont aussi examinées.

Chaque expert utilise son propre taux sans risque ou sa propre moyenne (mobile ou non) de taux sans risque pour la détermination du taux d'actualisation en fonction des standards du marché en question.

L'utilisation d'une moyenne mobile permet d'atténuer les fluctuations importantes de ce paramètre de marché qui ne refléterait pas forcément l'état du marché lui-même à un temps T (les marchés immobiliers étant caractérisés par une 'inertie' beaucoup plus grande que les marchés financiers souvent plus volatils). L'utilisation d'une moyenne (mobile ou non) permet de réconcilier le paramètre de marché et la vue la plus récente et appropriée sur l'état marché.

La prime de risque représente la différence entre le rendement que l'on peut s'attendre d'un actif immobilier et le taux jugé sans risque disponible sur les marchés financiers.

Par ailleurs, le taux d'actualisation prend également en considération d'autres facteurs immobiliers en sus du taux sans risque et de la prime de risque, notamment : la qualité des constructions, la localisation, la durée ferme du bail, le type de bail, la qualité de l'opérateur/locataire, la convertibilité de l'actif, le taux d'occupation, la liquidité du bâtiment et la mode de détention de l'actif (pleine propriété, concession, superficie, etc.).

¹ Ceci découle de la formule suivante : juste valeur = valeur locative estimée / taux de capitalisation. Si l'on suppose que la juste valeur initiale est de 1.000, elle peut provenir d'une valeur locative estimée de 50 et d'un taux de capitalisation de 5% (1.000 = 50 / 0,05). Pour montrer les interrelations entre deux concepts, il convient de maintenir le 3e constant : par exemple, la juste valeur de 1.000 peut aussi provenir d'une valeur locative estimée de 40 (c.-à-d. 20% plus basse que les 50 initiaux) et d'un taux de capitalisation de 4% (c.-à-d. 20% plus bas que les 0,05 initiaux), ou encore d'une valeur locative estimée de 60 (c.-à-d. 20% plus haute que les 50 initiaux) et d'un taux de capitalisation de 6% (c.-à-d. 20% plus haut que les 0,05 initiaux).

Utilisation des immeubles

La direction considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à juste valeur au bilan est optimale, compte tenu des possibilités qu'offre le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques.

Cessions de créances de loyer

Le 22.12.2008, le groupe Cofinimmo a cédé à une filiale du groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission européenne et relatives aux immeubles Loi 56 et Luxembourg 40 situés à Bruxelles. Les usufruits sur ces deux immeubles ont pris fin entre février 2022 et avril 2022. Cofinimmo a donc repris la pleine propriété de l'immeuble Loi 56 et a vendu l'immeuble Luxembourg 40 au cours du 4^e trimestre 2024.

Le 20.03.2009, le groupe Cofinimmo a cédé à une filiale du groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission européenne et relatives à l'immeuble Nerviens 105 situé à Bruxelles. L'usufruit a pris fin en mai 2023, avant que Cofinimmo ne cède l'immeuble au cours du troisième trimestre 2023.

Le 23.03.2009, le groupe Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 90 % des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la caserne de pompiers. À l'issue de ce contrat de location-financement, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers. Le groupe Cofinimmo a également cédé, à la même date et à la même banque, des créances de loyers dont l'État belge lui est redevable sur les immeubles Colonel Bourg 124 à Bruxelles et Maire 19 à Tournai. L'immeuble Maire 19 a été cédé en décembre 2022 sachant que la cession de créance de cet immeuble se terminait également en décembre 2022. Cofinimmo conserve la propriété du Colonel Bourg 124 à Bruxelles. Le bail sur cet immeuble ne peut être qualifié de contrat de location-financement.

Le 28.08.2009, le groupe Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 96 % des créances des loyers des années 2011 et suivantes relatives aux immeubles Egmont I et Egmont II situés à Bruxelles. Ces créances ont été rachetées le 13.02.2018, préalablement à la concession d'une emphytéose d'une durée de 99 ans sur ces immeubles.

Au 31.12.2024, seul l'immeuble colonel Bourg 124 fait encore l'objet d'une cession de créances de loyer.

Au moment de la vente, le montant perçu par le groupe, suite à la cession des loyers futurs, a été enregistré en réduction de la valeur de l'immeuble, dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et, qu'en conséquence, la valeur de marché de l'immeuble devait être réduite du montant de loyers futurs cédés (voir Note 2 : Méthodes comptables significatives, I. Contrats de location, I. Le groupe comme bailleur, B. Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement).

Bien qu'elle ne soit pas spécifiquement prévue ni interdite sous l'IAS 40, l'extourne de la valeur brute des immeubles, de la valeur résiduelle des loyers ou redevances futurs cédés permet, de l'avis du conseil d'administration de Cofinimmo, une présentation exacte et fidèle de la valeur des immeubles dans le bilan consolidé au moment de la cession des loyers. Cette valeur brute des immeubles correspond à l'estimation des immeubles par l'expert évaluateur indépendant, tel qu'il est requis par article 47 § 1 de la loi relative aux sociétés immobilières réglementées du 12.05.2014.

Pour bénéficier des loyers, il faudrait racheter à la banque cessionnaire, à leur valeur actuelle, les créances cédées à l'époque et non échues à ce jour. La valeur présente de rachat de ces créances non échues peut différer de leur valeur actualisée établie au moment de la cession, ceci en raison de l'évolution des taux d'intérêt de base, des marges applicables sur ces taux et de l'inflation attendue, en ce qu'elle impacte potentiellement l'indexation des loyers futurs.

Note 23. Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Immeubles disponibles à la location	-108.717	-165.019
Projets de développement	-14.651	-16.615
Immobilisations à usage propre	0	0
Immeubles détenus en vue de la vente	79	-18
TOTAL	-123.290	-181.653

Cette rubrique comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente.

Note 24. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

(x 1.000 EUR)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2024	2023	2024	2023
AU 01.01	2.128	2.374	2.111	2.357
Acquisitions	270	406	1.781	900
Logiciels informatiques	270	406		
Mobilier et matériel de bureau			129	102
Droit d'usage selon IFRS 16			1.632	799
Amortissements	-584	-652	-770	-1.146
Logiciels informatiques	-584	-652		
Mobilier et matériel de bureau			-378	-442
Droit d'usage selon IFRS 16			-391	-704
Désaffectations	0	0	-167	0
Logiciels informatiques	0	0		
Mobilier et matériel de bureau			-167	0
AU 31.12	1.814	2.128	2.936	2.111

Les immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont exclusivement des immobilisations à usage propre.

Taux d'amortissement utilisés en fonction de la durée de vie économique :

- mobilier : 10 % à 12,5 % ;
- matériel informatique : 25 % à 33 % ;
- logiciels informatiques : 25 %.

Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue correspondant à la durée probable d'utilisation et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif.

Note 25. Instruments financiers

A. Catégories et désignation des instruments financiers

La norme IFRS 9 définit trois catégories principales en termes de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire : désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés

obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net, et mesurés au coût amorti. L'IFRS 9 définit également deux autres catégories de classification : désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, et mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application du modèle des pertes de crédit attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Cofinimmo, compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé.

Dans le tableau suivant, des différences importantes peuvent apparaître entre les montants de la colonne 'Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti' et ceux de la colonne 'Juste valeur' (principalement pour les créances et pour les obligations à taux fixe), étant donné les différences de méthodologie pour calculer ces deux types de montants, l'un étant basé sur le coût historique, l'autre sur des paramètres de marché qui évoluent en permanence.

(x 1.000 EUR)		2024				
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		68.083	160.676	257.980	0	
Instruments de couverture		68.083		68.083	0	
Instruments dérivés		68.083		68.083	0	Niveau 2
Crédits et créances			160.676	189.897	0	
Créances non courantes de location-financement			156.944	186.164	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			3.732	3.732	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		2.066	71.917	74.829	0	
Instruments de couverture		2.066		2.066	0	
Instruments dérivés		2.066		2.066	0	Niveau 2
Crédits et créances			46.116	46.961	0	
Créances courantes de location-financement			4.542	5.387	0	Niveau 2
Créances commerciales			38.904	38.904	0	Niveau 2
Autres			2.670	2.670	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			25.802	25.802	0	Niveau 2
TOTAL	0	70.149	232.594	332.809	0	

(x 1.000 EUR)	2024					
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	6.195	1.755.875	1.653.799	7.036	
Dettes financières non courantes	0		1.742.320	1.634.050	7.036	
Obligations			1.064.401	967.136	5.264	Niveau 2
Obligations convertibles				0		Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	0			0	0	Niveau 2
Passif locatif			1.629	1.629	0	Niveau 2
Etablissements de crédit			589.305	579.814	881	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	74.485	891	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres			10.985	10.985	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		6.195	13.554	19.749	0	
Instruments dérivés		6.195		6.195	0	Niveau 2
Autres			13.554	13.554	0	Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	0	880.811	880.811	0	
Dettes financières courantes	0	0	834.068	834.068	0	
Billets de trésorerie			715.000	715.000	0	Niveau 2
Obligations			0	0	0	Niveau 2
Obligations convertibles						Niveau 1
Etablissements de crédit			119.068	119.068	0	Niveau 2
Autres			0	0	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		0		0	0	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales *			46.743	46.743	0	Niveau 2
TOTAL	0	6.195	2.636.686	2.534.610	7.036	

(x 1.000 EUR)		2023				
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	96.698	165.655	293.155	0	
Instruments de couverture	0	96.698	0	96.698	0	
Instruments dérivés	0	96.698	0	96.698	0	Niveau 2
Crédits et créances	0	0	165.655	196.457	0	
Créances non courantes de location-financement	0	0	158.936	189.738	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	6.719	6.719	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	0	642	72.472	73.971	0	
Instruments de couverture	0	642	0	642	0	
Instruments dérivés	0	642	0	642	0	Niveau 2
Crédits et créances	0	0	52.515	53.371	0	
Créances courantes de location-financement	0	0	4.419	5.276	0	Niveau 2
Créances commerciales	0	0	44.810	44.810	0	Niveau 2
Autres	0	0	3.286	3.286	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	19.958	19.958	0	Niveau 2
TOTAL	0	97.340	238.128	367.126	0	

(x 1.000 EUR)

2023

	Désignées à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	5.440	1.794.675	1.642.218	7.256	
Dettes financières non courantes	0	0	1.780.095	1.622.197	7.256	
Obligations	0	0	1.063.210	927.439	5.331	Niveau 2
Obligations convertibles	0	0	0	0	0	Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	0	0	0	0	0	Niveau 2
Passif locatif	0	0	1.076	1.076	0	Niveau 2
Etablissements de crédit	0	0	629.913	609.596	1.064	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme	0	0	76.000	74.191	862	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres	0	0	9.895	9.895	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	0	5.440	14.581	20.021	0	
Instruments dérivés	0	5.440	0	5.440	0	Niveau 2
Autres	0	0	14.581	14.581	0	Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	0	1.008.941	1.008.225	0	
Dettes financières courantes	0	0	953.187	952.471	0	
Billets de trésorerie	0	0	787.000	787.000	0	Niveau 2
Obligations	0	0	55.000	54.284	0	Niveau 2
Obligations convertibles	0	0	0	0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit	0	0	111.169	111.169	0	Niveau 2
Autres	0	0	18	18	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	
Instruments dérivés	0	0	0	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales *	0	0	55.754	55.754	0	Niveau 2
TOTAL	0	5.440	2.803.616	2.650.443	7.256	

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x 1.000 EUR)	Variations monétaires		Variations non monétaires		31.12.2024
	31.12.2023		Acquisition/Intérêts cours non échus/ IFRS16	Variation de juste valeur	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.649.474	-38.818	10.230	39.948	1.660.835
Dettes financières non courantes	1.629.453	-38.367	10.805	39.194	1.641.085
Obligations	932.769	0	-66	39.697	972.400
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	0	0		0	0
Passif locatif	1.076	-18	571		1.629
Établissements de crédit	610.660	-39.439	10.271	-796	580.696
Billets de trésorerie long terme	75.053		30	293	75.376
Garanties locatives reçues et autres	9.895	1.090	0		10.985
Autres passifs financiers non courants	20.021	-451	-575	755	19.749
Instruments dérivés	5.440			755	6.195
Autres	14.581	-451	-575		13.554
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1.008.225	-119.301	-10.153	2.040	880.811
Dettes financières courantes	952.471	-119.301	-1.142	2.040	834.068
Billets de trésorerie	787.000	-72.000			715.000
Obligations	54.284	-53.875	-1.125	716	0
Établissements de crédit	111.169	6.575		1.324	119.068
Autres	18		-18		0
Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
Instruments dérivés	0			0	0
Dettes commerciales	55.754	0	-9.010		46.743
TOTAL	2.657.699	-158.119	77	41.988	2.541.646

Juste valeur des actifs et passifs financiers

Après la comptabilisation initiale, certains instruments financiers (instruments dérivés, obligations convertibles) sont évalués à la juste valeur au bilan. Les autres instruments financiers sont valorisés au coût amorti et leur juste valeur est donnée en annexe (voir tableau ci-dessus). La juste valeur des instruments financiers peut être présentée selon trois niveaux (1 à 3). L'attribution du niveau dépend du degré d'observabilité des variables utilisées pour l'évaluation de l'instrument, soit :

- les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies à l'aide de données observables pour l'actif ou le passif concerné. Ces données peuvent être soit 'directes' (des prix, autres que ceux visés au niveau 1), soit 'indirectes' (des données dérivées des prix) ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles portant sur les actifs ou passifs concernés, qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Niveau 1

Les obligations convertibles qui avaient été émises par Cofinimmo faisaient l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2

Tous les autres actifs et passifs financiers, notamment les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur, sont de niveau 2. La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standards, et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides, est établie en fonction des cours de marché. La juste valeur des 'Créances commerciales', des 'Dettes commerciales' ainsi que toute autre dette à taux variable est proche de leur valeur comptable. Les dettes bancaires sont principalement sous la forme de crédits 'roll-over'. Le calcul de la juste valeur des 'Créances de location-financement' est basé sur la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, en utilisant une courbe de rendement adaptée à la durée des instruments, et celui des instruments financiers dérivés est obtenu via l'outil de valorisation des instruments financiers dérivés disponible sur Bloomberg.

Les créances de location-financement sont détaillées dans la Note 26.

Niveau 3

Actuellement, Cofinimmo ne détient pas d'instrument financier qui correspondrait à la définition du niveau 3, à l'exception d'options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir la Note 41 pour plus d'informations). Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est valorisé à leur juste valeur. Celle-ci est notamment déterminée sur base de la juste valeur de la part de l'actif net détenue par ces actionnaires.

Passifs locatifs

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Engagements de location au 01.01	1.076	913
Variation du principal	553	163
Passif locatif au 31.12	1.629	1.076

B. Gestion du risque financier

Risque de taux d'intérêt

Puisque le groupe Cofinimmo possède un portefeuille d'immeubles à (très) long terme, il est hautement probable que les emprunts finançant ce portefeuille devront être refinancés à leur échéance par d'autres emprunts. Par conséquent, l'endettement financier total de la société est renouvelé régulièrement pour une période future indéterminée. Pour des raisons d'efficacité des coûts, la politique de financement par dette du groupe **sépare** l'activité de levée d'emprunts (liquidité et marges sur taux flottant) de la gestion des risques et charges de taux d'intérêt (fixation et couverture des taux d'intérêt flottants futurs). Une partie des fonds empruntés le sont en effet à taux flottant.

La stratégie en la matière est expliquée dans le chapitre 'Gestion des ressources financières' du présent document.

Répartition selon les emprunts (non courants et courants) à taux flottant et à taux fixe (calculée sur leurs valeurs nominales)

(x 1.000 EUR)	2024	2023
À taux flottant	1.301.276	1.297.607
en EUR	1.254.000	1.252.500
en GBP (équivalent in EUR)	47.276	45.107
À taux fixe	1.262.584	1.420.807
en EUR	1.262.584	1.420.807
en GBP (équivalent in EUR)	0	0
TOTAL	2.563.860	2.718.414

En conformité avec sa stratégie de couverture contre les risques financiers ('hedging policy'), le groupe couvre au moins 50 % de son portefeuille de dettes totales pour au moins trois ans, en contractant des dettes à taux fixe et en concluant des contrats sur des instruments dérivés de taux d'intérêt pour couvrir la dette à taux flottant.

La période de couverture de minimum trois ans a été choisie pour compenser l'effet négatif qu'aurait sur les résultats nets un décalage temporel entre une augmentation des taux d'intérêt nominaux, alourdissant les charges d'intérêt, et un surcroît d'inflation, augmentant les revenus locatifs des baux indexés. Il est estimé qu'une augmentation des taux d'intérêt réels est généralement une conséquence d'une augmentation de l'inflation et d'une reprise de l'activité économique générale, entraînant de meilleures conditions locatives, ce qui pourrait bénéficier au résultat net.

En avril 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 125 millions EUR portant sur l'année 2028. En août 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2028-2030. Début décembre 2024, Cofinimmo a de nouveau augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2029-2031. En Janvier 2025, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2029.

Les banques, contreparties dans ces contrats IRS ou cap, sont généralement différentes des banques fournissant les fonds.

Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente qui avait été contractée à un taux flottant, la relation de couverture est qualifiée de couverture de flux de trésorerie. Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente conclue à un taux fixe, elle est qualifiée de couverture de la juste valeur. Selon les exigences de l'IFRS 9, ceci est valable si un test d'efficacité est réalisé et qu'une documentation est établie justifiant la couverture. Bien que tous les instruments financiers émis ou détenus l'aient été à des fins de couverture de risques sur taux d'intérêt, le groupe s'abstenant de désigner une relation avec un risque particulier, ces instruments sont présentés comptablement sous la catégorie 'Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net' sous l'IFRS 9 et n'ont pas fait l'objet d'une documentation de couverture.

Ci-dessous sont présentés les résultats d'une étude de sensibilité de l'impact des variations de taux sur le résultat net des activités clés*. Une variation de taux impactera directement la partie non couverte de la dette à taux flottant, et ce, par le biais d'une augmentation ou d'une diminution des charges d'intérêt, et indirectement la partie couverte en fonction des instruments de couvertures utilisés. Une variation de taux aura également comme conséquence une variation de la juste valeur des IRS, variation qui sera comptabilisée en compte de résultats.

Résumé des effets potentiels sur les capitaux propres et le compte de résultats, d'une variation de 1% du taux d'intérêt sur base de la situation de fin d'année

(x 1.000.000 EUR)	2024		2023	
Variation	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1,0%	-0,02	0,00	-0,18	0,00
-1,0%	0,02	0,00	0,18	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait une perte non significative de 0,02 million EUR alors qu'il aurait également engendré une perte de 0,18 million EUR en 2023. De plus, un gain non significatif de 0,02 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1%, alors qu'il aurait engendré un gain de 0,18 million EUR en 2023. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêt sont durablement positifs, la différence des effets potentiels sur le compte de résultat futur à fin d'année 2024 et celles de fin d'année 2023 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par le degré de couverture encore plus élevé prévu en 2025 que celui prévu fin 2023 pour l'année 2024.

Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques soit des clients. Le groupe maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Les contreparties financières, envers lesquelles Cofinimmo a des dettes, possèdent un rating externe d'investissement grade' (un rating minimum BBB- selon l'agence de notation Standard & Poor's). Les contreparties financières, envers lesquelles Cofinimmo a des créances, ont également un rating externe d'investissement grade'. Cofinimmo a pour politique de ne pas maintenir de relations avec les contreparties financières ne répondant pas à ce critère. Le risque portant sur les clients étant quant à lui mitigé par une diversification des clients, et une analyse de leur solvabilité avant et pendant le bail.

Risque de prix

La société n'est plus exposée au risque de prix suite à la conversion des obligations convertibles en 2021.

Risque de change

Depuis 2021, Cofinimmo est actif au Royaume-Uni. Le groupe détient trois maisons de repos et de soins et génère une partie très limitée (<1%) de ses revenus et de ses coûts au Royaume-Uni, le groupe est donc maintenant exposé au risque de change.

Le groupe a mis en place une politique de couverture du risque de change suite à son premier investissement en dehors de la zone Euro. Cette politique se caractérise, en partie, par la mise en place d'une couverture naturelle du risque de change permettant de réduire ce risque au niveau de Cofinimmo. Actuellement, Cofinimmo emprunte un montant proche de 40 millions GBP auprès de ses créanciers ayant mis à disposition des crédits bilatéraux multidevises. Ces emprunts externes, qui sont effectués à taux flottant et couverts en partie via la souscription d'un IRS en GBP (voir section C. de cette note), sont utilisés pour l'octroi d'un prêt interne de l'ordre de 40 millions GBP envers la filiale au Royaume-Uni. Actuellement, Cofinimmo est donc peu sensible au risque de change.

La devise fonctionnelle du groupe étant l'euro, les variations du cours de change peuvent également impacter les revenus locatifs et les coûts encourus au Royaume-Uni. Ces postes du compte de résultats étant actuellement limités, Cofinimmo est donc peu sensible à ce risque de change.

Dans le cadre de sa politique de couverture, Cofinimmo a également la possibilité de contracter des instruments de couverture (produits dérivés) pour des risques de change existants ou dont la probabilité est jugée importante et matérielle. En 2024, Cofinimmo n'a pas fait appel à des instruments de couvertures synthétiques. L'exposition au risque de change est dorénavant revue périodiquement, et en cas d'évolution significative du taux de change ou des investissements dans cette devise.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est limité par la diversification des sources de financement et par le refinancement, qui est généralement effectué un an au moins avant la date d'échéance de la dette financière.

Obligation de liquidité aux échéances

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Dans les deux ans	155.446	178.697
Entre deux et cinq ans	1.109.904	560.608
Au-delà de cinq ans	682.309	1.291.430
TOTAL	1.947.659	2.030.736

Facilités de crédit à long terme non utilisées

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Venant à expiration dans l'année	12.000	62.000
Venant à expiration dans plus d'un an	1.709.349	1.723.725

Collatéralisation

Au 31.12.2024, la valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève à 57,9 millions EUR (2023 : 57,4 millions EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 38. Au cours de l'année 2024, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. Instruments financiers dérivés

Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Au 31.12.2024, le groupe utilise des IRS, des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum prédéfini) et des floors (options sur taux d'intérêt avec un niveau minimum prédéfini) afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement.

Interest Rate Swap (IRS)

Un IRS est un contrat à terme sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe. Les IRS sont détaillés dans le tableau des deux pages suivantes.

Caps

Un cap est une option sur taux d'intérêt par laquelle Cofinimmo perçoit, contre le paiement d'une prime unique, un taux d'intérêt flottant lorsque ce dernier dépasse un certain seuil (par ex : 0 %), et ce, durant une période future déterminée. Les caps sont détaillés dans le tableau des deux pages suivantes.

Floors

Un floor est une option sur taux d'intérêt par laquelle Cofinimmo perçoit, contre le paiement d'une prime unique, un taux d'intérêt flottant lorsque ce dernier descend sous un certain seuil (par ex : 0 %), et ce, durant une période future déterminée. Les floors sont détaillés dans le tableau des deux pages suivantes.

Emprunts à taux flottant au 31.12.2024 couverts par des instruments dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant (1.307 millions EUR) est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe et les éléments ne nécessitant pas de couverture de la dette totale (2.587 millions EUR).

(x 1.000 EUR)	2024	2023
DETTES FINANCIÈRES	2.587.450	2.744.397
Obligations convertibles		
Obligations à taux fixe	-1.070.000	-1.125.000
Financial Lease, Leasing auto, Trefond et autres	-5.542	-5.050
Emprunts à taux fixe	-160.584	-263.807
Billets de trésorerie à taux fixe	-32.000	-32.000
Autres (comptes débiteurs, garanties locatives reçues, intérêts courus non échus)	-12.709	-10.780
EMPRUNTS À TAUX FLOTTANT COUVERTS PAR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	1.306.615	1.307.761

Comme expliqué dans le chapitre 'Gestion des ressources financières', la politique financière de Cofinimmo consiste à maintenir un taux d'endettement d'environ 45 % accompagné d'une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'instruments de couverture (IRS ou caps).

Au 31.12.2024, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.307 millions EUR. Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 1.198 millions EUR, et par des caps pour un montant notionnel de 300 millions EUR.

Cofinimmo projette de conserver au minimum durant les années 2025 à 2031 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessous.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt 2024 (strike et notionnel fixe)

(x 1.000 EUR)

Start	Période	Actif/futur	Instrument	Strike	EURIBOR	Notionnel
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,18 %	1M	25.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,10 %	1M	25.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,15 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,18 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,12 %	1M	50.000
2022	2024	Actif	IRS	1,70 %	1M	100.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	0,95 %	1M	75.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,91 %	1M	100.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,72 %	1M	100.000
2024	2024	Actif	IRS	0,96 %	1M	40.000
2025	2025	Futur	IRS	1,17 %	1M	40.000
2024	2024	Actif	IRS	1,05 %	1M	60.000
2025	2025	Futur	IRS	1,26 %	1M	60.000
2024	2024	Actif	IRS	0,93 %	1M	50.000
2025	2025	Futur	IRS	1,14 %	1M	50.000
2024	2024	Actif	IRS	0,92 %	1M	30.000
2025	2025	Futur	IRS	1,13 %	1M	30.000
2024	2024	Actif	IRS	1,03 %	1M	20.000
2025	2025	Futur	IRS	1,24 %	1M	20.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	(0,05 %)	1M	100.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,00 %	1M	110.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	1M	50.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	0,80 %	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	(0,08 %)	1M	50.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16 %	1M	100.000

(x 1.000 EUR)

Start	Période	Actif/futur	Instrument	Strike	EURIBOR	Notionnel
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	(0,10 %)	1M	50.000
2023	2024 2025 2026 2027	Actif	IRS	0,14 %	1M	50.000
2024	2024 2025	Actif	IRS	0,89 %	1M	150.000
2021	2024 2025	Actif	IRS	0,61 %	Sonia 3M	24.120
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02 %	1M	150.000
2022	2024 2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	1,48 %	1M	-17.000
2021	2024	Actif	CAP	0,00 %	1M	100.000
2028	2028	Futur	IRS	0,21 %	1M	100.000
2026	2026 2027	Futur	IRS	0,77 %	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	2,53 %	1M	75.000
2026	2026	Futur	IRS	2,49 %	1M	100.000
2026	2026	Futur	IRS	2,90 %	1M	50.000
2026	2026	Futur	IRS	2,72 %	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Futur	IRS	2,71 %	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Futur	IRS	2,94 %	1M	75.000
2029	2029 2030	Futur	IRS	2,66 %	1M	100.000
2024	2024	Actif	IRS	1,45 %	1M	150.000
2029	2029 2030	Futur	IRS	2,42 %	1M	100.000
2028	2028	Futur	IRS	2,33 %	1M	50.000
2028	2028	Futur	IRS	2,38 %	1M	75.000
2028	2028 2029 2030	Futur	IRS	2,25 %	1M	100.000
2029	2029 2030 2031	Futur	IRS	2,07 %	1M	100.000
2022	2024	Actif	IRS	0,38 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	0,96 %	1M	90.000
2021	2024 2025	Actif	CAP	0,50 %	1M	200.000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Entre un et deux ans	28.271	41.786
Entre deux et cinq ans	41.314	51.522
Au-delà de cinq ans	593	5.101
TOTAL	70.178	98.409

Le tableau ci-dessus reflète principalement la baisse du gain des couvertures suite à la baisse des taux flottants attendus sur les différentes maturités affichées.

Les tableaux ci-dessous représentent les positions nettes des actifs et passifs des instruments financiers dérivés.

Compensation des actifs et des passifs financiers

(x1.000 EUR)	31.12.2024					
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montant brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	5.465		5.465	0		5.465
IRS	64.684		64.684	0		64.684
TOTAL	70.149	0	70.149	0	0	70.149

(x 1.000 EUR)	31.12.2024					Montant net
	Montant bruts des passifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	6.195		6.195			6.195
TOTAL	6.195	0	6.195	0	0	6.195

(x 1.000 EUR)		31.12.2023				
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montant brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	14.310		14.310	0		14.310
IRS	83.030		83.030	0		83.030
TOTAL	97.340	0	97.340	0	0	97.340

(x 1.000 EUR)		31.12.2023				
	Montant bruts des passifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	5.440		5.440			5.440
TOTAL	5.440	0	5.440	0	0	5.440

Résumé des instruments financiers dérivés ouverts au 31.12.2024

Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Devise	Notionnel 2024 (x 1.000)
Détenus à fin de transaction					
IRS	2024 2025	1,18 %	1M	EUR	25.000
IRS	2024 2025	1,10 %	1M	EUR	25.000
IRS	2024 2025	1,15 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	1,18 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	1,12 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024	1,70 %	1M	EUR	100.000
IRS	2024 2025	0,95 %	1M	EUR	75.000
IRS	2024	0,96 %	1M	EUR	40.000
IRS	2024	1,05 %	1M	EUR	60.000
IRS	2024	0,93 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024	0,92 %	1M	EUR	30.000
IRS	2024	1,03 %	1M	EUR	20.000
IRS	2024 2025	1,00 %	1M	EUR	110.000
IRS	2024 2025 2026 2027	0,14 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	0,89 %	1M	EUR	150.000
IRS	2024 2025	0,61 %	Sonia 3M	GBP	24.120
IRS	2024 2025 2026 2027 2028	1,48 %	1M	EUR	-17.000
CAP	2024	0,00 %	1M	EUR	100.000
IRS	2024	1,45 %	1M	EUR	150.000
IRS	2024	0,38 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	0,96 %	1M	EUR	90.000
CAP	2024 2025	0,50 %	1M	EUR	200.000

D. Gestion du capital

En conséquence de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux SIR, la SIR publique doit, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50 % des actifs consolidés, élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse les 65 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique. Les rapports financiers annuels et semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

Évolution du taux d'endettement

Au 31.03.2024, 30.06.2024 et au 30.09.2024, le taux d'endettement a atteint 43,1 %, 45,2 % et 44,7 % respectivement, restant en-dessous des 50 %. Au 31.12.2024, le taux d'endettement consolidé s'établissait à 42,6 %.

Politique de taux d'endettement

La politique de Cofinimmo est de maintenir un taux d'endettement proche de 45 %. Il se peut donc qu'elle franchisse la barre des 45 % à la hausse ou à la baisse de manière répétée sans que ceci ne signale un changement de politique dans un sens ou dans l'autre.

Cofinimmo établit chaque année un plan financier à moyen terme qui incorpore tous les engagements financiers pris par le groupe. Ce plan est actualisé en cours d'année lorsque survient un nouvel engagement significatif. Le taux d'endettement et son évolution future sont recalculés à chaque édition de ce plan. De cette façon, Cofinimmo dispose à tout moment d'une vue prospective sur ce paramètre clé de la structure de son bilan consolidé afin de maintenir son taux d'endettement proche de 45 %.

Prévision de l'évolution du taux d'endettement

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé fait apparaître que le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo ne devrait pas s'écarter significativement d'un niveau de 45 % au 31 décembre de chacune des trois prochaines années. Cette prévision reste néanmoins sujette à la survenance d'événements non prévus. À cet égard, il est spécifiquement renvoyé au chapitre 'Facteurs de risque' du présent document.

Décision

Le conseil d'administration de Cofinimmo estime donc que le taux d'endettement ne dépassera pas les 65 % et que, pour l'instant, en fonction des tendances économiques et immobilières dans les secteurs où le groupe est présent, des investissements projetés et de l'évolution attendue du patrimoine, il n'est pas nécessaire de prendre des mesures additionnelles à celles contenues dans le plan financier dont question ci-dessus.

Note 26. Actifs financiers non courants et créances de location-financement

Actifs financiers non courants

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Instruments dérivés	68.083	96.698
Autres actifs financiers non courants	42.201	24.951
Créances envers des entreprises associées	34.929	9.438
Autres ¹	7.273	15.513
TOTAL	110.284	121.649

Créances de location-financement

Le groupe a conclu des conventions de location-financement relatives à certains immeubles. Étant donné, d'une part, la qualité des locataires (notamment l'autorité publique belge) et, d'autre part, le faible risque de crédit associé aux créances de location-financement (établi sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques), le modèle des pertes de crédit attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour le groupe.

Le groupe a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 4,5 % pour 2024 (2023 : 4,5 %).

¹ La ligne 'Autres' représente des acomptes payés pour l'acquisition d'immeubles de placement en cours de construction.

(x 1.000 EUR)	2024	2023
à moins d'un an	8.799	8.735
à plus d'un an mais moins de deux ans	8.795	8.682
à plus de deux ans mais moins de trois ans	8.916	8.678
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	8.749	8.758
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	8.745	8.749
à plus de cinq ans	243.206	251.951
Paiements minimaux au titre de la location	287.210	295.554
Produits financiers non acquis	-125.724	-132.198
Valeur actuelle de paiements minimaux au titre de la location	161.486	163.356
Créances non courantes de location-financement	156.944	158.936
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.764	4.545
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.949	4.677
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	5.214	4.857
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.376	5.041
à plus de cinq ans	136.641	139.817
Créances courantes de location-financement	4.542	4.419

Note 27. Actifs détenus en vue de la vente

(x 1.000 EUR)	2024	2023
AU 01.01	43.111	117.270
Investissements	124	0
Ventes	-67.620	-89.341
Variation de la juste valeur	79	-18
Transfert depuis les immeubles de placement	30.707	15.200
AU 31.12	6.400	43.111

Tous les actifs détenus en vue de la vente sont des immeubles de placement.

Note 28. Créances commerciales courantes

Créances commerciales brutes

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	16.321	17.386
Créances commerciales brutes non échues	22.424	27.283
Créances douteuses	1.019	855
Provisions pour créances douteuses (-)	-860	-714
TOTAL	38.904	44.810

Au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2024, le groupe a reconnu des réductions de valeur sur créances commerciales de 513 KEUR (319 KEUR en 2023). Le conseil d'administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

Étant donné, d'une part, la qualité des locataires et, d'autre part, le faible risque de crédit associé aux créances commerciales (établi sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques), le modèle des pertes de crédits attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour le groupe.

Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Échues à moins de 60 jours	8.228	9.209
Échues entre 60 et 90 jours	546	725
Échues à plus de 90 jours	7.546	7.452
TOTAL	16.321	17.386

Provision pour créances douteuses

(x 1.000 EUR)	2024	2023
AU 01.01	714	1.559
Utilisation	-356	-1.161
Provisions constituées à charge du compte de résultats	513	319
Reprises portées en compte de résultats	-11	-4
AU 31.12	860	714

Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Impôts	32.528	36.098
Impôts	17.596	15.875
Taxes régionales	5.664	5.478
Précompte immobilier	9.269	14.744
Autres	8.296	10.073
TOTAL	40.824	46.170

Il s'agit principalement de taxes et précomptes payés par le groupe mais devant être refacturés aux locataires, de refacturations, de taxes et précomptes non encore payés par les locataires ou des impôts payés par le groupe mais devant être récupérés.

Note 30. Comptes de régularisation – actifs

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Revenu immobilier non échu	3.530	3.995
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	2.366	2.410
Charges immobilières payées d'avance	5.191	4.613
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	6.540	8.371
TOTAL	17.628	19.390

Note 31. Provisions

(x 1.000 EUR)	2024	2023
AU 01.01	26.426	24.302
Provisions constituées à charge du compte de résultats	1.230	4.559
Désactualisation des provisions à charge du compte de résultat	1.386	-478
Utilisations	-2.975	-401
Reprises de provisions portées au compte de résultats	-301	-302
Transfert	0	-1.253
AU 31.12	25.765	26.426

Les provisions du groupe (25.765 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories :

- les provisions contractuelles définies selon l'IAS 37 comme des contrats déficitaires. Cofinimmo s'est engagée à assurer sur plusieurs immeubles la maintenance ainsi que des travaux vis-à-vis de locataires dont le coût s'élève à 21.917 KEUR (2023 : 21.203 KEUR) ;
- les provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers pour 3.848 KEUR (2023 : 5.223 KEUR). Ces provisions sont constituées par une actualisation des paiements futurs considérés comme probables par le conseil d'administration.

Note 32. Impôts différés

(x 1.000 EUR)	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
	2024	2023	2024	2023
Exit tax	0	0	0	0
Impôts différés	9.664	9.822	55.813	53.744
Immobilier de réseaux de distribution aux Pays-Bas	0	0	30.029	29.352
Pubstone Properties	0	0	30.029	29.352
Immobilier de santé en France	0	0	7.199	7.324
Cofinimmo succursale	0	0	7.199	7.324
Immobilier de santé en Allemagne	6.955	5.871	15.254	14.400
Immobilier de santé - Autres	2.710	3.951	3.330	2.668
TOTAL	9.664	9.822	55.813	53.744

Les impôts différés de la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV, ainsi que des filiales ayant au moins un actif en Allemagne, correspondent à la taxation à un taux respectivement de 25 % et 15,825 %, de la différence entre la valeur d'investissement des actifs, diminuée des droits d'enregistrement, et leur valeur fiscale.

Depuis 2014, la succursale française de Cofinimmo est soumise à un impôt ('Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères'). Une provision pour impôts différés a dû être constituée.

Note 33. Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Dettes commerciales	48.743	55.754
Autres dettes courantes	67.530	72.891
Exit tax	0	0
Taxes, charges sociales et dettes salariales	30.103	32.275
Taxes	26.460	27.308
Charges sociales	242	1.522
Dettes salariales	3.400	3.445
Autres	37.427	40.616
Coupons de dividende	1.746	4.173
Provision pour précomptes et taxes	13.997	15.895
Divers	21.684	20.549
TOTAL	114.273	128.645

Note 34. Comptes de régularisation – passifs

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Revenus immobiliers perçus d'avance	18.930	15.581
Intérêts et autres charges courus non échus	2.934	2.800
Autres	810	706
TOTAL	22.674	19.088

Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	135.196	203.349
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	123.290	181.653
Reprises de loyers cédés et escomptés	-559	-1.365
Mouvement des provisions et des options sur actions	-662	3.377
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	1.856	2.548
Exit tax	80	-857
Impôts différés	2.243	-12.211
Dépréciation du goodwill	0	27.337
Gratuités	-44	1.244
Intérêts minoritaires	9.258	1.325
Autres ¹	-265	297
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	29.655	85.183
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	31.772	87.147
Autres	-2.117	-1.964
TOTAL	164.851	288.532

Note 36. Variation du besoin en fonds de roulement

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Mouvements des éléments de l'actif	7.837	-6.863
Créances commerciales	5.417	-6.129
Créances d'impôt	-1.980	6.014
Autres actifs à court terme	3.084	-7.890
Charges à reporter et produits acquis	1.315	1.142
Mouvements des éléments du passif	-929	-29.652
Dettes commerciales	-4.716	-24.229
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-2.024	-3.584
Autres dettes courantes	1.681	2.354
Charges à imputer et produits à reporter	4.130	-4.193
TOTAL	6.908	-36.515

¹ Les montants correspondent à la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net réévalué des sociétés acquises.

Note 37. Évolution du portefeuille par secteur durant l'exercice

Les tableaux ci-dessous reprennent les mouvements du portefeuille par secteur durant l'exercice 2024 afin de détailler les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie. Ces montants sont par définition non comparables d'un exercice à l'autre (les montants de l'exercice 2023 figurent en Note 37 des états financiers 2023, en pages 301-302 du document d'enregistrement universel 2023).

Les montants relatifs aux immeubles repris dans le tableau de flux de trésorerie et dans les tableaux ci-dessous sont mentionnés en valeur d'investissement.

Acquisitions en immeubles de placement

Les acquisitions effectuées au cours d'un exercice peuvent se faire de quatre manières :

- acquisition de l'immeuble en direct contre espèces, reprise sous la rubrique 'Acquisition d'immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie ;
- acquisition de l'immeuble contre émission d'actions ; ces transactions ne sont pas reprises dans le tableau de flux de financement car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie ;

- acquisition de la société détenant l'immeuble contre espèces, reprise sous la rubrique 'Acquisition de filiales' du tableau de flux de trésorerie pour le montant du prix des actions achetées ;
- acquisition de la société détenant l'immeuble contre actions, ces transactions ne sont pas reprises dans le tableau de flux de financement car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie.

(x 1.000 EUR)		Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
		BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles disponibles à la location	Immeubles en direct	0	0	0	0	10.661	0	0	10.661
	Immeubles contre actions	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sociétés contre espèces	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sociétés contre actions	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sous-total	0	0	0	0	10.661	0	0	10.661
Projets de développement	Immeubles en direct	0	0	0	0	8.270	0	0	8.270
	Immeubles contre actions	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sociétés contre espèces	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sociétés contre actions	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sous-total	0	0	0	0	8.270	0	0	8.270
TOTAL		0	0	0	0	18.932	0	0	18.932

Le montant de 18.932 KEUR, repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Acquisitions d'immeubles de placement', reprend la somme des acquisitions d'immeubles en direct.

Extensions d'immeubles de placement

Les extensions d'immeubles de placement se financent en espèces et sont repris dans la rubrique 'Extensions d'immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Projets de développement	574	1.986	5.071	22	37.453	17.910	1	63.017
TOTAL	574	1.986	5.071	22	37.453	17.910	1	63.017
Montant payé en espèces	328	1.995	5.639	47	37.712	20.361	1	66.080
Variation des montants provisionnés	248	-9	-568	-24	-260	-2.450	0	-3.063
TOTAL	574	1.986	5.071	22	37.453	17.910	1	63.017

Investissements sur immeubles de placement

Les investissements sur immeubles de placement se financent en espèces et sont repris dans la rubrique 'Investissements en immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles disponibles à la location	9.779	14.448	4.505	7.251	2.403	13.241	6.299	57.925
Immobilisations à usage propre	0	0	0	0	0	0	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	124	0	124
TOTAL	9.779	14.448	4.505	7.251	2.403	13.365	6.299	58.049
Montant payé en espèces	14.111	12.949	3.682	9.414	3.336	9.061	6.586	59.138
Variation des montants provisionnés	-4.332	1.500	824	-2.163	-933	4.304	-287	-1.088
TOTAL	9.779	14.448	4.505	7.251	2.403	13.365	6.299	58.049

Cessions d'immeubles de placement

Les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Cession d'immeubles de placement' représentent le prix net reçu en espèces de l'acheteur.

Ce prix net se compose de la valeur nette comptable de l'immeuble au 31.12.2024 ainsi que de la plus-value ou de la moins-value nette réalisée sur la vente, après déduction des frais de transaction.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles de placement								
Valeur nette comptable	71.445	0	19.560	0	0	85.592	7.003	183.599
Résultat sur cession d'actif	3.322	0	-884	0	0	-16.875	1.447	-12.991
Prix de vente net reçu	74.766	0	18.676	0	0	68.717	8.450	170.609
Immeubles détenus en vue de la vente								
Valeur nette comptable	0	2.440	0	0	0	65.180	0	67.620
Résultat sur cession d'actif	0	-30	0	0	0	-2.561	0	-2.591
Prix de vente net reçu	0	2.410	0	0	0	62.619	0	65.029
Projets de développement								
Valeur nette comptable	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat sur cession d'actif	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix de vente net reçu	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations à usage propre								
Valeur nette comptable	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat sur cession d'actif	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix de vente net reçu	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	74.766	2.410	18.676	0	0	131.336	8.450	235.638

Note 38. Droits et engagements hors bilan

Dans le cadre de cession de créances

- Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatives au bail en cours avec la Régie des Bâtiments sur le palais de justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'article 41 de la loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen SA à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL, administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du palais de justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers ou de redevances emphytéotiques relatives aux conventions en cours avec la Régie des Bâtiments sur l'immeuble Colonel Bourg 124, ainsi qu'au bail en cours avec la Ville d'Anvers portant sur la caserne de pompiers, les actions de la société Bestone SA ont été mises en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties, et notamment en ce qui concerne la cession de créance intervenue sur les redevances relatives à la prison de Leuze après exécution des travaux.

Options d'achat/droits de préférence

- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatifs, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.

- Le groupe Cofinimmo s'est engagé et bénéficie, au nom de ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, d'un droit de préférence sur les développements futurs (horeca) à réaliser en partenariat avec AB InBev, et AB InBev bénéficie d'un droit de préférence sur les développements futurs (horeca).
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group ; et InBev Belgium bénéficie d'un droit d'achat sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group.
- Leopold Square et InBev Belgium bénéficient réciproquement d'un droit de préférence sur les actions Pubstone Properties.
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Dans le cadre d'un contrat d'emphytéose concernant un parking à Breda, Superstone a convenu avec Amphia, le n-propriétaire, un droit de première offre dans le cadre de la cession du droit d'emphytéose et un droit d'achat sous certaines conditions.
- Superstone a concédé une option d'achat au vendeur concernant un immeuble à Almere et concernant un immeuble à Voorschoten au terme du contrat de bail avec le locataire.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo a consenti des droits de préférence aux emphytéotes, à valeur de marché, sur les droits résiduels de propriété d'immeubles de bureaux à Bruxelles.
- Cofinimmo dispose d'options d'achats sur des tréfonds dont les droits d'emphytéose dont ils sont grevés – portant sur des immeubles à destination de maisons de repos sont détenus par des filiales de Cofinimmo.
- Dans le cadre de son entrée au capital d'une société immobilière belge, Cofinimmo est devenue titulaire, au même titre que les autres actionnaires et sous certaines conditions, d'un droit de préférence, d'un droit de préemption, d'un droit de suite, d'une obligation de suite, d'une option de vente et d'une option d'achat relative aux actions de la société.

Opérations de financement

- Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions ('negative pledge') au terme de divers contrats de financement.
- Cofinimmo s'est engagée à trouver un acquéreur pour les Notes échéant en 2027 et émises par Cofinimmo Lease Finance (voir page 42 du rapport financier annuel 2001) dans l'hypothèse où un précompte mobilier serait applicable sur les intérêts de ces Notes en raison d'une modification de la législation fiscale ayant un effet pour un détenteur résidant en Belgique ou aux Pays-Bas.

Garanties

- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de cessions d'actions de sociétés qu'elle détenait.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale de trois à six mois de loyer.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.
- Cofinimmo SA ainsi que plusieurs filiales font partie d'une unité TVA pour le groupe Cofinimmo. Les membres de l'unité TVA sont solidairement redevables envers l'État du paiement de la TVA, des intérêts, des amendes et frais dus à la suite des actions des membres de l'unité TVA. Aucun membre de l'unité TVA n'est impliqué dans un litige avec l'État.

Engagements d'investissements

En Belgique

Le 12.02.2021, Cofinimmo a acquis 100 % des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Genappe, dans le Brabant wallon. La construction d'une nouvelle maison de repos et de soins est actuellement en cours sur ce terrain. Cofinimmo fait exécuter les travaux dans le cadre d'un projet turnkey. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR.

Au 4^e trimestre 2024, Cofinimmo a signé un accord avec l'opérateur Orelia relatif à l'extension et la rénovation de la maison de repos et de soins Ten Berge à Belsele. Le budget estimé pour les travaux s'élève à environ 8 millions EUR.

Aux Pays-Bas

Le 29.09.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la province néerlandaise du Brabant-Septentrional qui verra la construction d'une maison de repos et de soins écoresponsable. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 9 millions EUR. Le site est déjà loué à l'opérateur Martha Flora (groupe DomusVi), une institution de soins de santé de premier plan aux Pays-Bas, spécialisée dans les soins aux personnes âgées.

En Allemagne

Cofinimmo a acquis une participation dans le capital de sociétés qui développent des campus de soins écoresponsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Au 31.12.2024, le montant total de l'investissement dans les deux campus qui seront livrés en 2025 et 2026 est de 84 millions EUR.

En Espagne

Depuis l'annonce de son implantation en Espagne en septembre 2019, Cofinimmo s'est engagée sur plusieurs projets de construction dont les premières livraisons ont eu lieu au cours de l'année 2021, suivi d'autres livraisons en 2022, 2023 et 2024. Au 31.12.2024, 12 projets de construction sont encore en cours pour un investissement total de 161 millions EUR. Il s'agit majoritairement de constructions de maisons de repos et de soins.

Note 39. Projets de développement en cours

Le groupe a des projets de développement en cours pour environ 120 millions EUR (31.12.2023 : 290 millions EUR) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

Note 40. Critères et périmètre de consolidation

Critères de consolidation

Les comptes consolidés regroupent les comptes de la société mère, des filiales et des co-entreprises arrêtés à la date de clôture.

La consolidation est effectuée en appliquant les méthodes de consolidation suivantes.

Consolidation globale pour les filiales

La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges. Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et du compte de résultats.

La méthode de la consolidation globale est appliquée quand la société mère détient le contrôle exclusif.

Les comptes consolidés ont été préparés à la même date que celle à laquelle les filiales ont préparé leurs propres comptes.

Consolidation par la méthode de mise en équivalence pour les entreprises associées et co-entreprises

La mise en équivalence consiste à remplacer la valeur comptable des titres par la part des capitaux propres de l'entité (plus de détails sont fournis dans la Note 2, point C).

Au cours de l'exercice 2024, le groupe a procédé à la vente des sociétés Prime Bel Rue de la Loi SA, DZI 2. Vorrat GmbH et DZI 3. Vorrat GmbH, aux fusions de plusieurs filiales espagnoles (Cofihealthcare Spain 2, Cofihealthcare Spain 3, Cofihealthcare Spain 4, Cofihealthcare Spain 5, Cofihealthcare Spain 6, Cofihealthcare Spain 10, Gloria Health Care Properties et Gloria Health Care Properties 2) au sein de la filiale Cofihealthcare Spain 1, ainsi qu'à la liquidation de la filiale finlandaise Polaristone CO 5 Oy.

Participations ne donnant pas le contrôle¹

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent les intérêts de tiers dans des filiales qui ne sont détenues, ni directement, ni indirectement, par le groupe.

SCI Foncière CRF

Cofinimmo possède depuis le 14.09.2023 50%² plus une part dans le capital de la SCI Foncière CRF. Les autres parts sont notamment détenues par la Croix-Rouge française.

Pubstone

Cofinimmo a acquis fin 2007 la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par ImmoBrew SA, filiale d'AB InBev Belgium et renommée Pubstone SA. Au 31.12.2024, AB InBev Belgium possède un intérêt indirect de 10% dans la structure Pubstone.

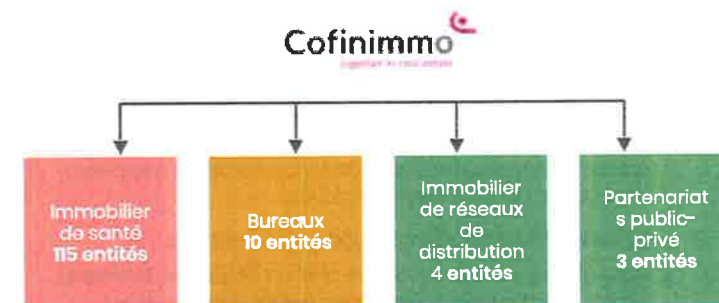
De plus, suite à la restructuration du groupe Pubstone en décembre 2013, AB InBev Belgium possède des intérêts minoritaires directs de 10 % dans Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) est le premier producteur mondial de bière. Pour de plus amples informations : www.ab-inbev.com

Vestastone

En mai 2021, Cofinimmo a investi via sa filiale Vestastone, dont Monceau Vesta SA détenait 6,5 % des parts, dans un portefeuille de maisons de repos et de soins en Italie. En 2022, la part de Monceau Vesta SA est passée à 9,1 %.

Il est à noter que la détention de ces intérêts minoritaires par des sociétés tierces hors du groupe, et dès lors non contrôlées par Cofinimmo, est considérée comme non matérielle en regard de la totalité des capitaux propres du groupe : au 31.12.2024, les intérêts minoritaires s'élèvent à 79 millions EUR, par rapport à un montant de capitaux propres de Cofinimmo de 3.614 millions EUR, soit 2%.



¹ Le terme 'Participations ne donnant pas le contrôle' tel que défini par l'IFRS 12 correspond aux intérêts minoritaires.

² Précédemment Cofinimmo était entré fin 2020 dans le capital de la SCI avec une participation de 39%.

Filiales détenues par le groupe Cofinimmo à 100 %

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
ALLEMAGNE		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 114372 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
DZI 7. Vorrat GmbH & Co. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53682 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 53012 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE DEUTSCHLAND GmbH Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 115151 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH & Co. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53427 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
STERN BETEILIGUNGS GmbH Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 112550 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 122350 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
BELGIQUE		
BEIRESTONE 1 SA 0759 959 564 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
BENOSTONE CO 1 SA 0755 869 827 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
BESTONE SA 0670 681 160 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
BUILDING GREEN ONE SA 0501 599 965 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
COFINIMMO OFFICES SA 0755 538 641 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100

Nom et adresse du siège social

Liste des filiales consolidées globalement

Participation directe et indirecte et droits de vote
(en %)

	31.12.2024	31.12.2023
COFINIMMO SERVICES SA 0437 018 652 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
COPADE SA 0631 930 353 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA 0822 171 901 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
DUTCHSTONE SA 0803 978 580 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
FPR LEUZE SA 0839 750 279 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GECARE 1 SA 0720 629 826 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 10 SA 0751 676 853 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 11 SA 0751 677 150 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 12 SA 0751 677 348 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 13 SA 0722 900 319 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 7 SA 0748 688 857 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 8 SA 0751 676 556 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 9 SA 0751 676 754 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 1 SA 0655 814 822 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 2 SA 0670 681 259 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
GESTONE 3 SA 0696 911 940 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 4 SA 0683 716 475 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 5 SA 0722 901 804 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 6 SA 0722 902 495 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 14 SA 0781 898 489 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 15 SA 0781 898 687 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 16 SA 0784 853 328 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
LEOPOLD SQUARE SA 0485 387 588 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
LEX 85 SA 0811 625 031 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
LIGNE INVEST SA 0873 682 661 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
LS OFFICES SA 0755 537 849 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
MANUJACQ BE SA 0794 938 655 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 1 SA 0893 787 296 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 6 SA 0707 645 286 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
RHEASTONE 7 SA 0756 866 254 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 8 SA 0678 526 183 Martelarenplein 20 E – 3000 Leuven	100	100
RHEASTONE 9 SA 0443 888 133 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 10 SA 0803 978 560 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
RHONE ARTS SA 413 742 414 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 1 SA 0691 982 756 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 2 SA 0696 912 831 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 3 SA 0696 912 930 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 4 SA 0696 913 029 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
XL TRONE SA 0715 937 303 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	100	100
ESPAGNE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100

Nom et adresse du siège social
Liste des filiales consolidées globalement

Participation directe et indirecte et droits de vote
(en %)

	31.12.2024	31.12.2023
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
FINLANDE		
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100

Nom et adresse du siège social
Liste des filiales consolidées globalement

Participation directe et indirecte et droits de vote
(en %)

	31.12.2024	31.12.2023
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTI 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUUSTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
FRANCE		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
LUXEMBOURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
KAISERSTONE SA B202584 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
UHLLENHORST PROPERTIES SARL B240610 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
WELLESSTONE SA B197443 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
WELLESSTONE GP SARL B238555 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
PAYS-BAS		
SUPERSTONE NV 530704488 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 6 NV 68297556 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
ROYAUME-UNI		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100

Filiales détenues par le groupe Cofinimmo et ayant des intérêts minoritaires (participations ne donnant pas le contrôle)

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
ALLEMAGNE		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53266 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53077 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53097 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53100 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53143 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53096 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53144 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53098 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53127 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53095 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53094 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53099 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53126 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53168 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
SALZA VERWALTUNGS GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 52930 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53426 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
WA JÜL II GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 53411 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
BELGIQUE		
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA 0475 162 121 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	99,9	99,9
PUBSTONE SA 0405 819 096 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP SA 0878 010 643 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	90	90
VESTASTONE 1 CO SA 0766 519 932 Boulevard du Roi Albert II 7 – 1210 Saint-Josse-ten-Noode	90,9	90,9
FRANCE		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 24-26, rue de la Pépinière – 75008 Paris	50,0001	50,0001

Nom et adresse du siège social

Liste des filiales consolidées globalement

Participation directe et indirecte et
droits de vote (en %)

31.12.2024 31.12.2023

LUXEMBOURG

BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B129973 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	89,9	89,9
--	------	------

GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	94,9	94,9
--	------	------

PAYS-BAS

PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
--	----	----

ITALIE

ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	90,9
--	------	------

ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	90,9
--	------	------

Entreprises associées et co-entreprises

Nom et adresse du siège social

Liste des filiales mises en équivalence

Participation directe et indirecte et
droits de vote (en %)

31.12.2024 31.12.2023

BELGIQUE

BPG CONGRES SA 0713.600.789 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	51	51
--	----	----

BPG HOTEL SA 0713.600.888 Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles	51	51
--	----	----

ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	26,34	27,1
---	-------	------

ALLEMAGNE

DZI 1. VORRAT GmbH Siège social : Düsseldorf HRB 88521 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
---	-------	-------

DZI 4. VORRAT GmbH Siège social : Düsseldorf HRB 90795 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
---	-------	-------

DZI 5. VORRAT GmbH Siège social : Düsseldorf HRB 91480 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
---	-------	-------

RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Siège social : Düsseldorf HRB 88503 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	25,004	99,99
--	--------	-------

Variation des participations ne donnant pas le contrôle

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	SCI CRF	Total
	Orataires	InBev	Monceau Vesta	CRF	
AU 31.12.2022	10.770	11.006	7.803	0	29.578
Intérêts dans les comptes de résultats	-449	-673	509	1.937	1.325
Coupons ORA	-545	0	0	0	-545
Dividendes	0	-744	-519	0	-1.263
Autres	-9.776	0	-7	56.410	46.629
AU 31.12.2023	0	9.589	7.786	58.347	75.723
Intérêts dans les comptes de résultats	0	2.877	372	6.009	9.258
Coupons ORA	0	0	0	0	0
Dividendes	0	-161	-419	-941	-1.521
Autres	0	0	0	-4.014	-4.014
AU 31.12.2024	0	12.305	7.740	59.400	79.446

Entreprises associées et co-entreprises

Au 31.12.2024 le groupe Cofinimmo possède des entreprises associées (Aldea Group et quatre sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne) et des co-entreprises (BPG Congres et BPG Hotel) intégrées selon la méthode de la mise en équivalence car le groupe exerce une influence notable

ou un contrôle conjoint sur ces sociétés en vertu d'accords contractuels de partenariat avec les actionnaires associés.

Étant donné leur quote-part dans le résultat du groupe Cofinimmo en 2024, ces entreprises associées et co-entreprises sont considérées comme immatérielles.

Entreprises associées et co-entreprises – Informations générales

Société	BPG Congres	BPG Hotel	4 sociétés développant des campus de soins en Allemagne	Aldea Group
Segment	Autres	Autres	Immobilier de santé	Immobilier de santé
Pays	Belgique	Belgique	Allemagne	Belgique
% de détention par le groupe Cofinimmo	51 %	51 %	25 % – 99,99 %	26,3 %
Actionnaires associés	CFE (49%)	CFE (49%)	DZI BV	Divers
Date de la création de la société	2018	2018	2018-2019	2015
Période comptable	Clôture au 31.12.2024	Clôture au 31.12.2024	Clôture au 31.12.2024	Clôture au 31.12.2024
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Montant de la quote-part de Cofinimmo dans le résultat (x 1.000 EUR)				
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	-4	-4	-1.391	-2.341
Montant de la participation chez Cofinimmo (x 1.000 EUR)				
Participations dans des entreprises associées ou co-entreprises	786	641	2.542	20.611

Risques et engagements liés aux actionnaires associés

Le partenariat dans le cadre de BPG Congres et BPG Hotel a été conclu avec le groupe CFE dans le cadre du projet de partenariat public-privé NEO II. Concernant ce projet, le 16.10.2020, les pouvoirs publics impliqués, à savoir la Ville de Bruxelles, la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que la scrl NEO ont mis un terme au développement du projet de centre de conventions et d'hôtel au Heysel, eu égard aux incertitudes liées à la crise sanitaire de l'époque.

Cofinimmo détient 51 % des parts de ces structures. Toutefois, l'accord de partenariat prévoit que toutes les décisions, notamment en matière d'investissement et de désinvestissement, sont prises en accord avec les deux parties, ce qui implique un contrôle conjoint de la société.

Le 15.12.2020, Cofinimmo a acquis une participation de 26,6 %¹ dans le capital d'Aldea Group. Cofinimmo est partenaire d'Aldea, afin de soutenir la croissance future de ce groupe et y exerce ainsi une influence notable.

Cofinimmo possède une participation dans le capital des sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne. Le paiement des actions est étalé dans le temps (de 2020 à 2026), période au cours de laquelle Cofinimmo exerce une influence notable sur ces sociétés.

¹ En 2024, la participation du groupe est de 26,3 %.

Note 41. Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle

Le groupe s'est engagé vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle de certaines filiales à acquérir leurs parts dans les sociétés si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente.

Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan consolidé sur la ligne 'Autres passifs financiers non courants' (voir Note 25).

Ceci concerne les sociétés ci-après Great German Nursing Homes SARL, Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH, Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH, Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH, Pflege Plus + Objekt Erftstadt/Liblar GmbH, Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH, Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH, Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH, Pflege Plus + Objekt Haan GmbH, Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH, Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH, Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH, Presidential Nordic 1 GmbH & Co. KG, Presidential Nordic 2 GmbH & Co. KG, ARCON-TRUST dritte Immobilienanlagen GmbH, Bad Schonborn Properties S.C.S., Salza Verwaltungs et WA Jül II GmbH.

Note 42. Paiements fondés sur des actions

Plan d'options sur actions

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8.000 options sur actions ont été accordées au management du groupe. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes jusqu'en 2016 compris. Depuis 2017, le plan d'options sur actions n'a plus été proposé.

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice (par action) de l'année d'octroi du plan, en échange de la livraison des titres. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées après l'échéance de la troisième année civile qui suit l'année de l'octroi des options sur actions. Les options non dévolues sont annulées sauf dans le cas d'un départ à la pension. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées, seront annulées. Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du conseil d'administration pour les membres du comité exécutif ou du comité exécutif pour les autres participants, d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur base de critères objectifs et pertinents.

Évolution du nombre d'options sur actions

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Accordées	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Annulées	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-875	-1.525	-3.000	-2.820	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-4.330	-5.250	-5.550
Expirées	0	0	0	0	0	0	-120	-217	-275	0	-100
AU 31.12.2024	4.350	4.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exercable au 31.12	4.350	4.400									
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	2.06.2022	13.06.2021
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des droits (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive. La charge annuelle de l'acquisition progressive est comptabilisée en frais de personnel dans le compte de résultats.

Note 43. Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise

	2024	2023
Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	157	160
Employés	150	155 ¹
Personnel de direction	7	5
Équivalents temps plein	147	150

Note 44. Transactions avec des parties liées

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo et de ses filiales, relatifs aux membres du conseil d'administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 5.621.997 EUR, dont 495.983 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

Le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' du présent document reprend la composition des différents organes de décision, ainsi que les tableaux relatifs aux rémunérations des administrateurs non exécutifs et exécutifs. La différence entre le montant du compte de résultats et celui mentionné dans les tableaux s'explique par les mouvements de provisions.

Les administrateurs ne bénéficient pas du plan de participation aux résultats, qui concerne uniquement les employés du groupe.

Note 45. Événements survenus après la date de clôture

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2024 n'est survenu après la date de clôture.

Désinvestissement d'un site de santé (FR)

En janvier 2025, Cofinimmo a cédé un actif de santé à Louviers (vide, anciennement exploité par Emeis), dans le département de l'Eure, en région Normandie. Ce désinvestissement représente un montant total de 1 million EUR. Cet immeuble figurait au bilan du 31.12.2024 parmi les actifs non courants détenus en vue de la vente.

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (NL)

Le projet de développement annoncé à Vlijmen en septembre 2023 a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 30 lits répartis sur une superficie totale d'environ 2.100 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 9 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 15 ans avec l'opérateur Martha Flora (groupe DomusVi). Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A+++.

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (ES)

Le projet de développement à Vicálvaro, annoncé le 20.09.2021, a été réceptionné et le bail a pris effet le 28.01.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 132 lits répartis sur une superficie totale d'environ 5.300 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 11 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Amavir.

Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A.

Réception provisoire de la rénovation de l'immeuble de bureaux Stationsstraat 110 – Malines (BE)

La rénovation complète de cet immeuble de bureaux de près de 15.000 m² loué à 'Het Facilitair Bedrijf' (Communauté flamande) a été réceptionné fin janvier 2025. Après travaux, sa performance énergétique est bien au-delà des exigences légales actuelles, grâce à d'importantes améliorations énergétiques, à l'accent mis sur la circularité des matériaux et à la rénovation complète des espaces intérieurs. Le site, pour lequel Cofinimmo envisage de recevoir les labels de durabilité belges 'GRO Excellent' et Accessibilité A+, offre également d'excellentes options de mobilité en transports publics, à vélo, à pied et en voiture. Un renouvellement de bail de 18 ans a été signé avec le locataire et le loyer sera indexé sur l'indice belge des prix à la consommation.

Note 46. Aspects relatifs au contexte macro-économique et au climat

Les activités de Cofinimmo se déploient dans le cadre d'un contexte global qui a subi de multiples bouleversements ces dernières années : après l'apparition de la pandémie de coronavirus COVID-19 dès le début de l'année 2020, l'inflation a commencé à augmenter en Europe au second semestre 2021, pour atteindre des niveaux élevés en 2022 (puis ralentir en 2023 et 2024), entraînant une augmentation généralisée des taux d'intérêts nominaux (en reflux depuis le 4^e trimestre 2023, les taux à court terme s'étant clairement inscrits en baisse en 2024, et les taux à long terme étant restés relativement stables sur cette dernière période), et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen depuis 2022, suivie par le conflit en et autour d'Israël à partir du 4^e trimestre 2023.

À ce propos, la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie, ainsi que la situation en et autour d'Israël n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers, le groupe n'étant pas actif dans ces zones géographiques (il est à noter que la Finlande, pays ayant une frontière commune avec la Russie, représente 2,6 % des immeubles de placement du groupe). Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend un commentaire général sur la volatilité actuelle des marchés et les tensions géopolitiques, ou souligne l'importance de la date d'évaluation. Les effets indirects de la situation dans ces zones géographiques peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants (voir chapitre 'Facteurs de risque' du présent document) :

- inflation élevée et augmentation du prix de l'énergie : facteurs de risque 'F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif', 'F.1.3.2 Vacance locative' ;
- retards ou dépassement de budget dans l'exécution des projets de développement : facteur de risque 'F.1.2.2 Investissements soumis à conditions' ;
- augmentation des taux d'intérêt : facteurs de risque 'F.1.1.3 Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif', 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt', 'F.1.2.1 Variation négative de la juste valeur des immeubles', 'F.2.1 Risque de liquidité', 'F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux', 'F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe'.

¹ Le 01.01.2024, le nombre d'employés était de 154.

Par ailleurs, bien que le COVID-19 ne soit plus une urgence mondiale, une nouvelle crise sanitaire reste de l'ordre du possible. Pour rappel, pendant toute la période "COVID", les équipes opérationnelles sont restées en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile suivie d'une période d'inflation élevée. Depuis lors, Cofinimmo continue à revoir la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée. Dans ce cadre, Cofinimmo a comptabilisé des réductions de valeur sur créances commerciales de 2,0 millions EUR en 2020, sans équivalent en 2021, celles-ci s'étant élevées à 1,4 million EUR en 2022, 0,3 million EUR en 2023, et 0,5 million EUR en 2024.

Les aspects relatifs au climat sont traités dans le rapport de durabilité et ses annexes, inclus dans le document d'enregistrement universel 2024. De plus, la Note 22 (immeubles de placement) des présents comptes consolidés fait mention de ces aspects.

Note 47. Sources d'incertitude relatives aux estimations

Les actifs et passifs mentionnés ci-dessous sont ceux qui présentent un risque important d'ajustement significatif de leur valeur au cours de la période suivante.

I. Juste valeur du portefeuille immobilier

Le patrimoine de Cofinimmo est valorisé trimestriellement par des experts évaluateurs indépendants. Cette valorisation d'experts évaluateurs indépendants externes au groupe a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques du bien concerné. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts évaluateurs indépendants, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts évaluateurs indépendants dans les comptes consolidés du groupe (voir Note 22).

Conformément à la "Valuation Practice Alert" du 02.04.2020, publiée par le "Royal Institute of Chartered Surveyors" ("RICS"), le rapport des experts évaluateurs indépendants ne tient plus compte d'une "incertitude matérielle d'évaluation" (telle que définie par les normes du RICS), relative au coronavirus (COVID-19). Néanmoins, le rapport de certains experts évaluateurs indépendants mentionne une note explicative sur les conditions de marché (notamment la situation en Ukraine, la volatilité des marchés actuels, l'économie globale et l'activité sur le marché immobilier).

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers du groupe est calculée sur base des valeurs de marché dans le système Bloomberg¹. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts significatifs sont analysés (plus de détails sont fournis dans la Note 25).

Note 48. Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measure – APM)

Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 05.10.2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans le document d'enregistrement universel (y compris les présents états financiers) sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la présente Note. Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures – APM) utilisés par Cofinimmo au 31.12.2024

Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*

Définition : Loyers, diminués des gratuités locatives, des concessions accordées aux locataires et des charges relatives à la location, et augmentés des indemnités de rupture anticipée de bail.

Utilité : Mesurer les revenus locatifs, nets des gratuités, concessions, indemnités de rupture et autres charges relatives à la location.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Loyers (revenus locatifs bruts)	358.498	353.386
Gratuités locatives	-6.329	-6.318
Concessions accordées aux locataires	-801	-2.095
Indemnités de rupture anticipée de bail	82	1.577
I. Revenus locatifs (schéma arrêté royal du 13.07.2014)	351.450	346.550
III. Charges relatives à la location	-526	-328
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* (schéma analytique)	350.924	346.222

¹ Les données fournies par Bloomberg résultent d'observations de prix relatives à des transactions effectives et de l'application à ces observations de modèles de valorisation développés dans la littérature scientifique (www.bloomberg.com).

Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*

Définition : Différence entre les charges locatives et taxes exposées par le propriétaire et la récupération des charges locatives et taxes assumées par le locataire sur les immeubles loués.

Utilité : Mesurer les charges locatives et taxes sur les immeubles loués non refacturées aux locataires.

Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*

Définition : Taxes exposées par le propriétaire sur les immeubles en rénovation, et dès lors non refacturables à des locataires.

Utilité : Mesurer les taxes se rapportant aux immeubles en rénovation.

Schéma analytique (x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-4.994	-6.179
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-935	-945
Total	-5.929	-7.124

Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
V. Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	43.247	47.973
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-49.177	-55.096
Total	-5.929	-7.124

Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*

Définition : Frais de remise en état assumés par le propriétaire au terme du bail, nets des indemnités pour dégâts locatifs perçues.

Utilité : Mesurer les frais de remise en état des surfaces locatives suite au départ de locataires, net des indemnités pour dégâts locatifs perçues de ces locataires.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
IV. Récupération de charges immobilières	200	605
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-447	-2.110
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs* (schéma analytique)	-247	-1.505

Résultat net des activités clés – part du groupe*

Définition : Résultat net – part du groupe à l'exclusion du résultat sur instruments financiers – part du groupe* et du résultat sur portefeuille – part du groupe*.

Utilité : Mesurer le résultat des activités opérationnelles stratégiques, en excluant (i) la variation de juste valeur des instruments financiers, (ii) le coût de la restructuration d'instruments financiers, et (iii) les gains ou pertes réalisés ou non sur le portefeuille, soit mesurer le résultat impacté directement par la gestion immobilière et financière de la société, en excluant les impacts relatifs à la volatilité des marchés immobiliers et financiers.

Détail de calcul au 31.12.2024 : voir compte de résultats – schéma analytique en page [62](#).

Frais de restructuration des instruments financiers*

Définition : Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture de taux d'intérêt pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin, ainsi que du résultat lié à la vente d'instruments de couverture.

Utilité : Mesurer l'impact sur le résultat de la période de la restructuration des instruments financiers.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Autres	0	0
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0

Résultat sur instruments financiers – part du groupe*

Définition : Variation de juste valeur des instruments financiers, augmentée des frais de restructuration des instruments financiers* et de la quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises, et diminuée des intérêts minoritaires se rapportant aux éléments énumérés ci-dessus.

Utilité : Mesurer les gains et pertes non réalisés liés aux instruments financiers, ainsi que les frais liés à leur restructuration.

Détail de calcul au 31.12.2024 : voir compte de résultats – schéma analytique en page [62](#).

Résultat sur portefeuille – part du groupe*

Définition : Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers, augmenté/diminué de la variation de juste valeur des immeubles de placement, augmenté de la quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises et d'autres éléments relatifs au portefeuille, et diminué des intérêts minoritaires se rapportant aux éléments énumérés ci-dessus.

Utilité : Mesurer les gains et pertes réalisés et non réalisés liés au portefeuille, sur base de la dernière valorisation des experts évaluateurs indépendants.

Détail de calcul au 31.12.2024 : voir compte de résultats – schéma analytique en page [62](#)

Résultats par action*

Définition : Résultats (résultat net des activités clés – part du groupe*, résultat sur instruments financiers – part du groupe*, résultat sur portefeuille – part du groupe*) divisés par le nombre moyen d'actions en circulation.

Utilité : Mesurer les résultats par l'action et permettre la comparaison avec le dividende versé par action.

	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net des activités clés – part du groupe* (x 1.000 EUR)	243.840	240.719
Nombre moyen d'actions en circulation	37.523.642	34.067.897
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*	6,50	7,07
	31.12.2024	31.12.2023
Résultat sur instruments financiers – part du groupe* (x 1.000 EUR)	-28.345	-79.480
Nombre moyen d'actions en circulation	37.523.642	34.067.897
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	-0,76	-2,33
	31.12.2024	31.12.2023
Résultat sur portefeuille – part du groupe* (x 1.000 EUR)	-151.606	-216.735
Nombre moyen d'actions en circulation	37.523.642	34.067.897
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	-4,04	-6,36

Actif net par action*

Définition : Valeur comptable de l'action sur base des comptes IFRS, qui tiennent compte de la juste valeur des immeubles de placement. Montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, divisé par le nombre d'actions en circulation.

Utilité : Mesurer la valeur de l'action sur base de la juste valeur des immeubles de placement et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.

	31.12.2024	31.12.2023
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (x 1.000 EUR)	3.534.991	3.623.262
Nombre d'actions en circulation	38.077.919	36.742.964
Actif net par action* (en EUR/action)	92,84	98,61

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)*

Définition : Variation d'une année à l'autre, exprimée en pourcentage, des revenus locatifs bruts, en excluant les variations liées aux changements de périmètre (rénovations majeures, acquisitions et ventes) intervenus au cours de la période.

Utilité : Identifier les variations de revenus locatifs bruts qui ne résultent pas de rénovations majeures, d'acquisitions ou de ventes.

(x 1.000 EUR)	
Revenus locatifs bruts au 31.12.2023 à périmètre comparable	320.915
À inclure :	
Variations non liées aux changements de périmètre	5.585
Revenus locatifs bruts au 31.12.2024 à périmètre comparable	326.500
Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)*	1,7 %

Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion*

Définition : Charges d'exploitation directes et indirectes (frais directs des immeubles, frais de gestion immobilière et frais généraux de la société, corrigés aux 1^{er}, 2^e et 3^e trimestres de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, qui stipule que les taxes dont le fait générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1^{er} janvier, et ce, pour l'année entière), divisées par la valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période, compte tenu des entrées et des sorties de périmètre.

Utilité : Mesurer le niveau des charges d'exploitation par rapport à la valeur moyenne du patrimoine immobilier sous gestion.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Frais directs des immeubles	13.747	13.847
Dont :		
- Frais directs des immeubles selon le compte de résultats	13.747	13.847
- Effet IFRIC 21	0	0
Frais généraux de la société	44.736	47.407
Dont :		
- Frais généraux de la société selon le compte de résultats	44.736	47.407
- Effet IFRIC 21	0	0
Charges d'exploitation directes et indirectes	58.484	61.255
Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées	58.484	61.255
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	6.296.212	6.264.575
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion*	0,93 %	0,98 %

Marge d'exploitation*

Définition : Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par le résultat immobilier, corrigé aux 1^{er}, 2^e et 3^e trimestres de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, qui stipule que les taxes dont le fait générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1^{er} janvier, et ce, pour l'année entière.

Utilité : Évaluer la capacité de l'entreprise à générer des profits à partir de sa seule activité opérationnelle, sans tenir compte du résultat financier, des impôts et du résultat sur portefeuille.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Résultat immobilier	345.307	338.958
Dont :		
- Résultat immobilier selon le compte de résultats	345.307	338.958
- Effet IFRIC 21	0	0
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	286.823	277.703
Dont :		
- Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) selon le compte de résultats	286.823	277.703
- Effet IFRIC 21	0	0
Marge d'exploitation*	83,1 %	81,9 %

Coût moyen de la dette*

Définition : Taux d'intérêt moyen de la dette, obtenu en divisant les charges d'intérêts comptabilisées par le groupe sur les différents emprunts (sur base annuelle) par la dette moyenne pondérée de la période en cours. Le numérateur correspond aux charges d'intérêts nettes telles que reprises dans les comptes de résultat, annualisées. Le dénominateur correspond à la dette moyenne calculée sur la période en cours en fonction des tirages journaliers sur les différents emprunts (bancaires, obligataires, billets de trésorerie, ...).

Utilité : Mesurer le taux d'intérêt moyen de la dette et permettre une analyse de son évolution dans le temps.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Charges d'intérêts comptabilisées par le groupe, annualisées	39.532	39.550
Dette moyenne pondérée au cours de la période	2.726.401	2.896.147
Coût moyen de la dette*	1,4 %	1,4 %

Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*

Définition : Résultat immobilier diminué des charges immobilières directes (frais techniques, frais commerciaux et charges et taxes sur immeubles non loués).

Utilité : Mesurer le résultat d'exploitation des immeubles après les charges immobilières directes, mais avant les frais de gestion immobilière et les frais généraux de la société.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Résultat immobilier	345.307	338.958
IX. Frais techniques	-6.633	-4.555
X. Frais commerciaux	-4.060	-6.531
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.054	-2.762
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	331.559	325.111

Pay-out ratio*

Définition : Pourcentage du résultat net des activités clés – part du groupe – par action distribué sous forme de dividendes.

Utilité : Mesurer la quote-part du résultat net des activités clés – part du groupe – par action distribué sous forme de dividendes.

(EUR/action)	31.12.2024	31.12.2023
Dividende par action	6,20	6,20
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action	6,50	7,07
Pay-out ratio*	95 %	88 %

Détail des indicateurs de performance EPRA utilisés par Cofinimmo au 31.12.2024

Cofinimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA (voir également le chapitre 'Indicateurs de performance EPRA BPR' du présent document d'enregistrement universel en pages [264-275](#)). Les indicateurs suivants sont considérés comme APM : EPRA Earnings, Diluted EPRA Earnings, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA Net Initial Yield (NIY), EPRA 'topped-up' NIY, EPRA Vacancy Rate, EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs), EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) et EPRA LTV.

Note 49: Taux d'endettement

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Passifs	2.825.611	2.992.436
À l'exception des postes :	-110.447	-104.699
I. Passifs non courants	-87.773	-85.611
Provisions	-25.765	-26.426
Instruments de couverture autorisés	-6.195	-5.440
Passifs d'impôts différés	-55.813	-53.744
II. Passifs courants	-22.674	-19.088
Provisions	0	0
Instruments de couverture autorisés	0	0
Comptes de régularisation du passif	-22.674	-19.088
Total Endettement	2.715.164	2.887.737
Actifs	6.440.048	6.691.421
À l'exception des postes :	-70.149	-97.340
Instruments de couverture autorisés	-70.149	-97.340
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	6.369.898	6.594.081
TAUX D'ENDETTEMENT	42,62 %	43,79 %

Rapport du commissaire sur les états financiers consolidés

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

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Cofinimmo SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés et les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 mai 2023, 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 clos au 31 décembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe durant 2 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, établis conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidée au 31 décembre 2024, ainsi que l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des méthodes comptables matérielles et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 6.440.047.528 EUR et l'état consolidé du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice (part du groupe) de 63.889.109 EUR.

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Point clé 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 d'opinion distincte sur ces points.

Valorisation des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente

Nous nous référons aux rubriques « Immeubles de placement » et « Actifs détenus en vue de la vente » de l'état de la situation financière consolidé ainsi qu'aux notes 2. Méthodes comptables matérielles, 22. Immeubles de placement et 27. Actifs détenus en vue de la vente des comptes consolidés.

Description

Le portefeuille d'immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente se compose d'immeubles donnés en location, détenus en vue de la vente, en cours de rénovation ou de développement. Au 31 décembre 2024, les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente valorisés à la juste valeur s'élèvent à 6.000.327.639 EUR, ce qui représente 93% du total des actifs. Les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date du bilan (les projets en développement sont valorisés à la juste valeur, déduction faite des coûts nécessaires à la finalisation du projet et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet). Conformément à la loi applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente sont évalués par des experts immobiliers externes sur une base trimestrielle. L'évaluation des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente est complexe et nécessite un degré élevé de jugement. En effet, la juste valeur est déterminée en définissant la technique de valorisation appropriée et dépend des hypothèses retenues dans l'application de ce modèle de valorisation par les experts indépendants. Des facteurs tels que les loyers actuels du marché, la situation locative, les budgets d'investissements et les frais de transaction liés ainsi que la nature, l'état et l'emplacement de l'immeuble de placement ou de l'actif destiné à la vente ont une incidence significative sur la juste valeur estimée.

Nous avons identifié la valorisation des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente comme un point-clé de l'audit car elle représente une part significative du bilan consolidé et nécessite un degré important de jugement.

Nos procédures d'audit

Assistés de nos spécialistes en valorisation immobilière, nous avons effectué les procédures d'audit suivantes :

- Evaluation de la conception et de la mise en œuvre des mesures de contrôle interne relatives au processus de valorisation des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente ;
- Evaluation de la compétence, de l'indépendance et de l'intégrité des experts immobiliers externes ;

- Evaluation des rapports de valorisation préparés par les experts immobiliers externes pour l'ensemble des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente et réconciliation des justes valeurs avec la comptabilité et les états financiers ;
- Evaluation du processus de valorisation mis en place par les experts immobiliers externes, de la performance du portefeuille immobilier et des hypothèses et jugements d'experts utilisés ;
- Comparaison des hypothèses clés appliquées avec les données externes du secteur disponibles ;
- Vérification de l'exactitude arithmétique du modèle d'évaluation retenu par les experts immobiliers externes ;
- Evaluation de l'intégrité, de la précision et de l'exhaustivité des données utilisées par les experts immobiliers externes, notamment les revenus locatifs et autres caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation sous-jacents ;
- Evaluation, le cas échéant, des contrats liés aux acquisitions et cessions d'immeubles ainsi que du traitement comptable de ces opérations ;
- Evaluation de la classification et présentation adéquate des immeubles dans les comptes consolidés ; et
- Evaluation du caractère approprié et exhaustif des informations fournies dans les comptes consolidés concernant la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente.

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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 leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

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

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

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

- Les facteurs de risques
- Rapport de gestion – Opérations & réalisations en 2024
- Rapport de gestion – Gestion des ressources financières
- Rapport de gestion – Commentaires sur les états financiers consolidés
- Rapport de gestion – Événements intervenus après le 31.12.2024
- Rapport de gestion – Prévisions 2025
- Déclaration de gouvernance d'entreprise – Contrôle interne et systèmes de gestion des risques
- Déclaration de gouvernance d'entreprise – Rapport de rémunération

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de la norme relative au contrôle de la conformité du rapport annuel avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement délégué ») et de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après « l'AR du 14 novembre 2007 »).

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

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

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

Autre mention

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

Zaventem, le 8 avril 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper

Réviseur d'Entreprises

Rapport de gestion

Sommaire

Message aux actionnaires
Mission
Stratégie
Opérations & réalisations en 2024
Caring
Working
Living
Composition du portefeuille consolidé
Gestion des ressources financières
Commentaires sur les états financiers consolidés
Résultats et bilans trimestriels
Affectation des résultats statutaires
Événements intervenus après le 31.12.2024
Cofinimmo en bourse
Prévisions 2025
Rapport du commissaire sur les prévisions

► Maison de soins et de repos – Carthagène (ES)

Message aux actionnaires

Depuis plus de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour objectif permanent de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité ('Caring, Living and Working – Together in Real Estate'). Forte de son expertise, Cofinimmo consolide son leadership en immobilier de santé en Europe.

Des résultats solides et une gestion active du portefeuille

La pandémie que le monde a subi ces dernières années a mis en évidence l'importance que revêt le secteur de la santé pour chacun d'entre nous. Par ses investissements, Cofinimmo participe activement à la gestion, à la maintenance, à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé dans neuf pays.

'Résultats solides et gestion active du portefeuille (700 millions EUR désinvestis en trois ans) menant à un faible taux d'endettement (42,6 %). Poursuite de la stratégie de croissance en immobilier de santé. Confirmation du dividende 2024 (payable en 2025) et ajustement du dividende 2025 (payable en 2026).'

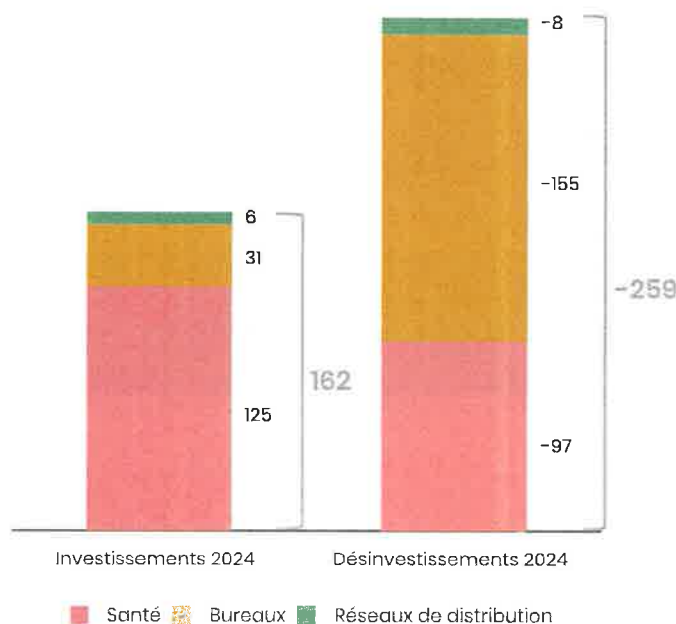
- Jean-Pierre Hanin, Chief Executive Officer
- Jacques van Rijckevorsel, Président du conseil d'administration



Cap sur les 80% en immobilier de santé

Au cours de l'exercice, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 162 millions EUR), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Ceci a notamment permis de réceptionner sept projets de développement en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Espagne et en Finlande, représentant un montant cumulé de plus de 90 millions EUR réparti sur les dernières années. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,6 milliards EUR) représentent 77 % du portefeuille consolidé du groupe au 31.12.2024, qui atteint 6,0 milliards EUR.

Programme d'investissement en 2024 (x 1.000.000 EUR – par secteur)



Cofinimmo est donc classifiée dans le secteur healthcare par l'EPRA depuis juin dernier, comme c'était déjà le cas depuis début 2023 par Bloomberg. Le secteur des bureaux a quant à lui été réduit à 928 millions EUR (ou 15 % du portefeuille consolidé) et a été recentré sur le meilleur quartier du Central Business District (CBD) de Bruxelles (représentant près de trois quarts du portefeuille de bureaux contre 45% au 31.12.2019). À ce titre, Cofinimmo a procédé début juillet à la réception provisoire d'un nouveau flagship, l'immeuble de bureaux M10 dans le quartier des institutions européennes au cœur du CBD. Cette réalisation constitue un modèle de développement immobilier durable avec un label énergétique A+, dont les locations ont permis d'établir l'été dernier un nouveau record pour le prime rent dans le secteur des bureaux à Bruxelles.

Une politique de durabilité volontariste

Cofinimmo évalue en permanence son portefeuille d'actifs en fonction des points clés de sa stratégie et des opportunités de marché qui se présentent. Dans ce cadre, le groupe a réalisé des désinvestissements qui s'élèvent à 259 millions EUR, participant à hauteur de 1,9% à la réduction du taux d'endettement entre fin 2023 et fin 2024. Ils se marquent dans les trois secteurs d'activité.

Par conséquent, Cofinimmo a réalisé des désinvestissements nets de 97 millions EUR sur l'exercice.

Cofinimmo adopte depuis plus de 15 ans déjà une politique de durabilité volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe qui s'est à nouveau distingué en 2024. Plusieurs labels de durabilité précédemment attribués ont été renouvelés (Equileap, Carbon Disclosure Project, ActiveScore, Sustainability, S&P Global,GRESB, MSCI, ISS ESG et EPRA Sustainability Best Practices Recommendations). En avril et en juin, les efforts de Cofinimmo en matière de durabilité avaient déjà été salués par la presse financière internationale, le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les 10 groupes belges présents dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 du Financial Times, et figurant (avec un seul autre acteur immobilier belge) dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time. Fin octobre, Cofinimmo s'est également vu décerner l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy. De plus, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM en immobilier de santé en Espagne, en Allemagne et en Finlande.

Une gestion financière rigoureuse qui porte ses fruits

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021, 114 millions EUR en 2022 et 247 millions en 2023) et encore au cours de l'exercice (augmentation de capital, non budgétée via dividende optionnel au 2^e trimestre totalisant près de 75 millions EUR). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles. À ce titre, les échéances de 2025 ont déjà été quasi-totalement refinancées. Au 31.12.2024, Cofinimmo disposait de plus d'un milliard EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie. Par ailleurs, le risque de taux d'intérêt est totalement couvert au 31.12.2024 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements (coût moyen de la dette* très bas, à 1,4 %), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,5 %, revenus locatifs bruts en hausse de près de 2 % à portefeuille constant*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation* à 83,1 %), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 244 millions EUR au 31.12.2024, supérieur aux 235 millions EUR des prévisions¹ et à comparer aux 241 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2023 (soit une augmentation de 1,3 %), notamment grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) s'élève à 6,50 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 7,07 EUR au 31.12.2023) et tient compte des émissions d'actions de 2023 et 2024. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,28 EUR par action et de -0,62 EUR par action, soit -0,90 EUR par action au total sur l'exercice 2024.

¹ C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.

Le résultat net – part du groupe s'élève à +64 millions EUR (soit +1,70 EUR par action) au 31.12.2024, contre -55 millions EUR (soit -1,63 EUR par action) au 31.12.2023. Cette augmentation (+119 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+3 millions EUR), couplée aux effets positifs des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024.

Au niveau de l'évaluation du portefeuille consolidé, la variation de juste valeur (hors effet initial des variations de périmètre) sur le 4^e trimestre est limitée (-0,2 %, après -0,3 % au 3^e trimestre et -1,4 % au 1^{er} semestre).

Une forte solvabilité

Avec un taux d'endettement de 42,6 % au 31.12.2024 (à comparer à 43,8 % au 31.12.2023 et à 44,7 % au 30.09.2024), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé le 18.03.2024 et a fait l'objet d'un rapport publié le 29.04.2024) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 'Facteurs de risque').

Les besoins en infrastructures de santé sont en croissance partout en Europe, avec une dynamique spécifique à chaque pays. Les taux d'occupation des opérateurs des sites de santé continuent de s'améliorer, leur permettant à nouveau d'envisager des infrastructures additionnelles. Pour mémoire, Cofinimmo a réussi ces trois dernières années à désinvestir pour 700 millions EUR (dont près de 500 millions EUR en bureaux). Bien entendu, les désinvestissements d'immeubles bien loués s'accompagnent d'une réduction des revenus locatifs futurs et donc des prévisions d'EPRA Earnings*.

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées en section 'Prévisions 2025' (investissements bruts de 170 millions EUR et désinvestissements de 100 millions EUR en 2025, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement), et aussi des désinvestissements réalisés en 2024, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 347 millions EUR (comprenant l'effet des désinvestissements réalisés en 2024 et prévus en 2025 à hauteur d'environ 20 millions EUR) menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 236 millions EUR (contre 244 millions EUR au 31.12.2024), soit 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 43 % au 31.12.2025. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Ces prévisions (fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 'Facteurs de risque') permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2025, payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un niveau représentant un pay-out de 84 % (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé.

Cofinimmo doit ses excellentes performances à l'enthousiasme, la compétence et l'engagement de toutes ses collaboratrices et de tous ses collaborateurs, qui ne ménagent pas leurs efforts pour assurer le développement du groupe. Le conseil d'administration tient donc à remercier les équipes de Cofinimmo qui ont travaillé efficacement à cette optimisation de portefeuille unique en son genre.

'Par ses nombreux projets de développement, Cofinimmo participe activement à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe.'

L'essentiel

Caring

125 millions EUR

Investissements réalisés en immobilier de santé

9 pays

Empreinte géographique du portefeuille

292 millions EUR

Enveloppe de projets de développement en cours au 31.12.2024 en immobilier de santé

Working

155 millions EUR

Désinvestissements réalisés en immobilier de bureaux

Performances opérationnelles

+1,4 %

Hausse des revenus locatifs bruts sur les 12 derniers mois

Avec 4,6 milliards EUR, l'immobilier de santé représente désormais 77 % du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6 milliards EUR.

Durabilité

- Cofinimmo reconnue comme l'une des sociétés les plus durables aux niveaux européen et mondial
- Seul acteur immobilier belge repris dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders établie par le Financial Times
- Reprise dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time
- Lauréate de l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy
- Obtention de l'EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award pour la 11^e année consécutive
- Obtention de plusieurs certifications BREEAM pour des bureaux mais aussi en immobilier de santé
- Renouvellement et amélioration de plusieurs labels

Structure financière

- Risque de taux d'intérêt totalement couvert au 31.12.2024 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme
- Augmentation de capital (non budgétée) de 75 millions EUR (dividende optionnel au 2^e trimestre)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de plus de 1 milliard EUR au 31.12.2024, après couverture des émissions de billets de trésorerie

Perspectives 2025

5,20 EUR/action

Prévision de dividende brut pour l'exercice 2025 (payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un niveau correspondant à un pay-out ratio* de 84 % (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé.

Mission

Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants.

'Caring, Living and Working – Together in real estate' est l'expression de cette mission.

De manière plus spécifique, Cofinimmo a pour **mission** :

- de favoriser, au sein d'espaces de soins, de vie et de travail de première qualité, les échanges créateurs de bien-être et d'inspiration, par des prestations anticipant les besoins et aspirations de leurs **occupants** ;
- d'animer un **environnement de travail et de vie inspirant**, au service d'un projet d'entreprise passionnant ;
- de permettre à ses **actionnaires** de réaliser des investissements à long terme, socialement responsables, alimentant tant les dividendes que le retour à la **collectivité**.

Outre les parties prenantes mentionnées ci-dessus, la collectivité bénéficie elle aussi grandement des prestations de Cofinimmo dans une multitude de domaines, que ce soit dans le monde des soins de santé, dans le monde du travail ou simplement dans des lieux d'échange et de partage. De plus, Cofinimmo participe à l'amélioration et à la rénovation du patrimoine public et parapublic, grâce aux projets d'envergure réalisés dans le cadre de partenariats public-privé.

Caring, Living and
Working – Together in
real estate

'La collectivité bénéficie des prestations de Cofinimmo que ce soit dans le monde des soins de santé, dans le monde du travail ou simplement dans des lieux d'échange et de partage.'



► Maison de repos et de soins – Milton Keynes (UK)

Stratégie

La stratégie de Cofinimmo consiste à consolider son leadership dans le secteur de l'immobilier de santé européen. Avec ses nombreux projets de développement, Cofinimmo participe activement à l'expansion et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe.

Stratégie immobilière

Immobilier de santé

Cofinimmo cherche à étendre son portefeuille d'immobilier de santé, afin de générer une croissance rentable, en investissant dans des immeubles fonctionnels d'excellente qualité, qui offrent en principe des cash-flows élevés, prévisibles et indexés, découlant de contrats généralement à très long terme.

La croissance du groupe va de pair avec une diversification de son portefeuille qui compte différents types de biens, tels que des centres de consultations médicales, des cliniques spécialisées, des cliniques de réadaptation, des cliniques psychiatriques, etc.

Cette diversification est aussi géographique, puisque le groupe est actuellement actif dans neuf pays européens, à savoir : la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, la Finlande, l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni. Ces neuf pays se situant à des stades différents de développement.

Dans le cadre de sa stratégie en immobilier de santé, Cofinimmo participe activement à l'expansion et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe grâce à de nombreux projets innovants. Ces projets visent à la fois à rendre les séjours des résidents plus attrayants mais également à favoriser les interactions avec les habitants des alentours ainsi que les visites des proches. Le campus de soins De State Hillegersberg à Rotterdam en est un bel exemple.

Ce projet, achevé en 2022, comprend la rénovation d'un centre de réhabilitation et la reconstruction d'une maison de repos, créant un lieu de vie central pour les résidents et le voisinage, et incluant des services pour les médecins et les familles.

Compte tenu de ce qui précède, il est évident que la part de l'immobilier de santé dans le portefeuille consolidé de Cofinimmo, qui atteint déjà 77 %, est vouée à croître significativement.

Immobilier de réseaux de distribution et PPP

L'immobilier de réseaux de distribution ainsi que les partenariats public-privé (PPP) partagent avec l'immobilier de santé la caractéristique de générer des cash-flows élevés, prévisibles et indexés, dans le cadre de contrats généralement à long terme.

Les autres caractéristiques des portefeuilles de réseaux de distribution sont leur prix d'acquisition avantageux dans le cadre de transactions de sale & leaseback, leur utilité comme réseau de vente pour le locataire, la granularité du risque qu'ils représentent et la possibilité d'optimiser leur composition au fil du temps.

Le portefeuille de cafés et restaurants (Pubstone) loués au groupe brassicole AB InBev fait l'objet de cessions d'actifs individuels 'au fil de l'eau' depuis l'origine. Les PPP ont quant à eux vocation à être détenus à long terme.

Immobilier de bureaux

Depuis sa constitution en décembre 1983, Cofinimmo est un acteur majeur sur le marché des bureaux en Belgique qui se compose de différents sous-secteurs. Ayant développé son expertise immobilière depuis plus de 40 ans déjà, l'entreprise maîtrise tous les aspects du cycle de vie des immeubles, de la



► Centre de consultations médicales – Sittard (NL)

conception à la cession des actifs. Un savoir-faire qu'elle applique également à l'immobilier de santé, l'immobilier de réseaux de distribution et aux PPP, qui bénéficient des synergies ainsi créées.

Cofinimmo a adapté son portefeuille de bureaux en se désinvestissant de grands espaces mono-locataires pour se concentrer sur des immeubles de haute qualité situés dans le Central Business District (CBD) de Bruxelles, et plus spécifiquement dans le quartier Léopold. Cette zone, proche des institutions européennes, offre des rendements nets supérieurs grâce à un taux de vacance nettement plus faible que la moyenne du marché bruxellois.

En octobre 2021, Cofinimmo a réalisé l'apport de sa branche d'activité de bureaux à une filiale détenue à 100 % et baptisée Cofinimmo Offices SA. Cette filialisation s'inscrit dans l'exécution de la stratégie de création de valeur pour le portefeuille de bureaux et permet d'ouvrir, le moment venu, le capital de la filiale spécialisée en bureaux à de futurs investisseurs, qui bénéficieraient dès lors de la plateforme de gestion et d'investissement expérimentée de Cofinimmo, tout en permettant au groupe de recycler une partie du capital investi dans ce portefeuille.

42,6 %

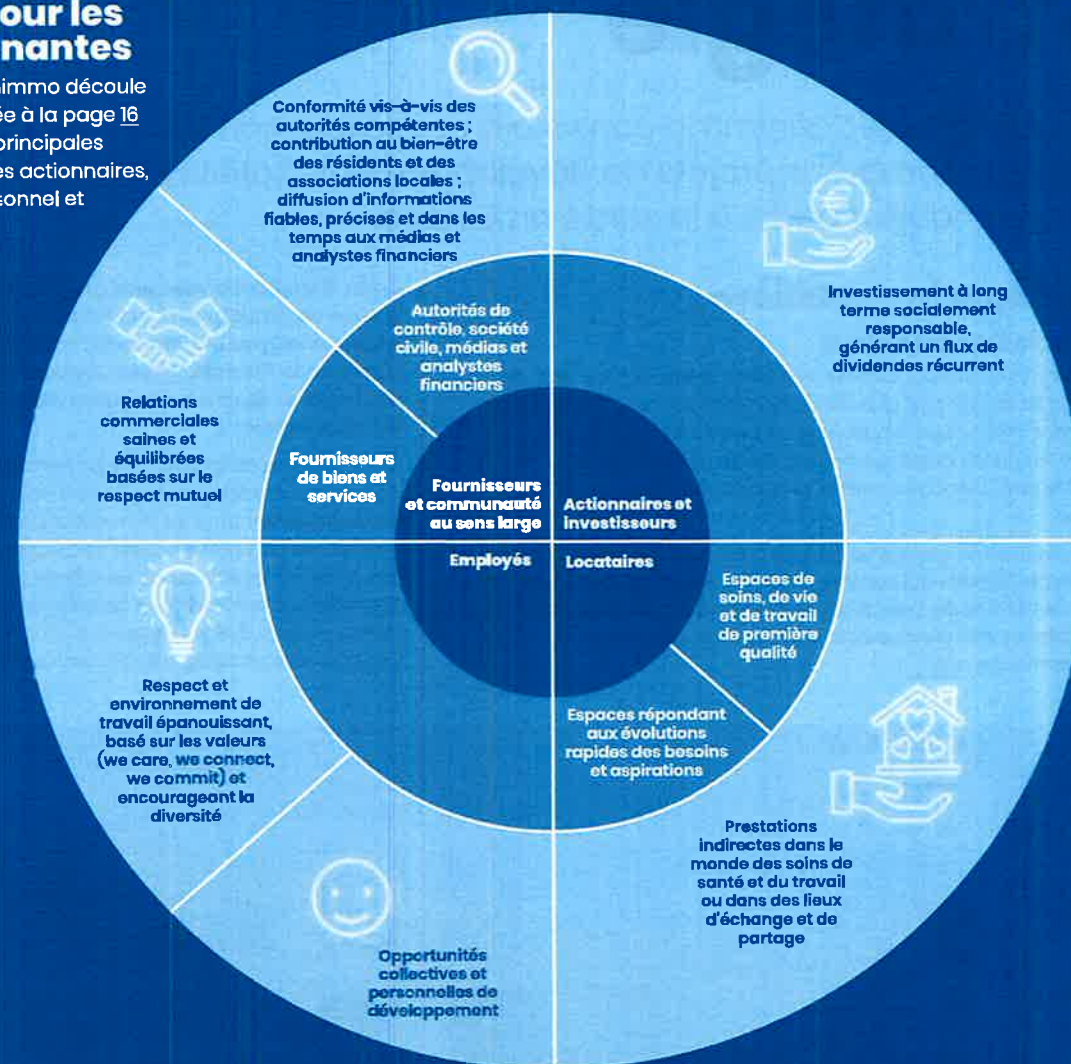
Taux d'endettement au 31.12.2024

1,4 %

Coût moyen de la dette* en 2024

Bénéfice de la stratégie pour les parties prenantes

La stratégie de Cofinimmo découle de la mission exposée à la page 16 et des attentes des principales parties prenantes (les actionnaires, les locataires, le personnel et la collectivité).



Stratégie financière

Pour mener à bien la stratégie immobilière décrite ci-dessus, Cofinimmo a développé une stratégie de financement basée sur les principes suivants :

Diversification des sources de financement

Le groupe diversifie non seulement le type d'actifs et les pays dans lesquels il investit, mais également ses sources de financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs en matière de durabilité. Ainsi, Cofinimmo a recours à des crédits bancaires, des green & social loans, des obligations 'classiques' (non convertibles), des obligations convertibles (la dernière étant arrivée à échéance en 2021), des green & social ou sustainable bonds et des billets de trésorerie durables à long et court termes pour se financer. Par ailleurs, la société travaille étroitement avec une vingtaine d'établissements financiers.

Appel régulier aux marchés des capitaux

Augmentations de capital, dividendes optionnels en actions, apports en nature, mais également émissions d'obligations 'classiques' (non convertibles), d'obligations convertibles et de green & social ou sustainable bonds sont autant de moyens auxquels Cofinimmo a recours pour lever des fonds. Les deux graphiques ci-contre reprennent les différents appels aux marchés des capitaux sur les dernières années.

Taux d'endettement proche de 45 %

Bien que le statut légal de SIR permette un ratio d'endettement (défini comme les dettes financières et autres, divisées par le total de l'actif du bilan consolidé) de maximum 65 % et que les conventions bancaires autorisent un taux de 60 %, le groupe a pour politique de maintenir un taux d'endettement proche de 45 %.

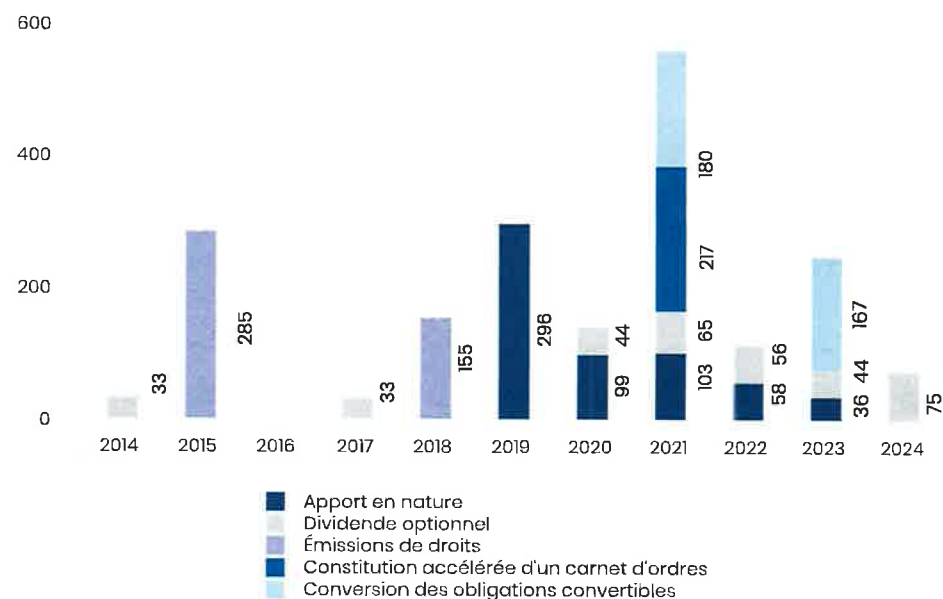
Ce niveau a été déterminé sur base de normes de marché à l'échelle européenne pour les foncières cotées, et tient compte de la longue durée résiduelle moyenne pondérée des baux.

Optimisation de la durée et du coût de financement

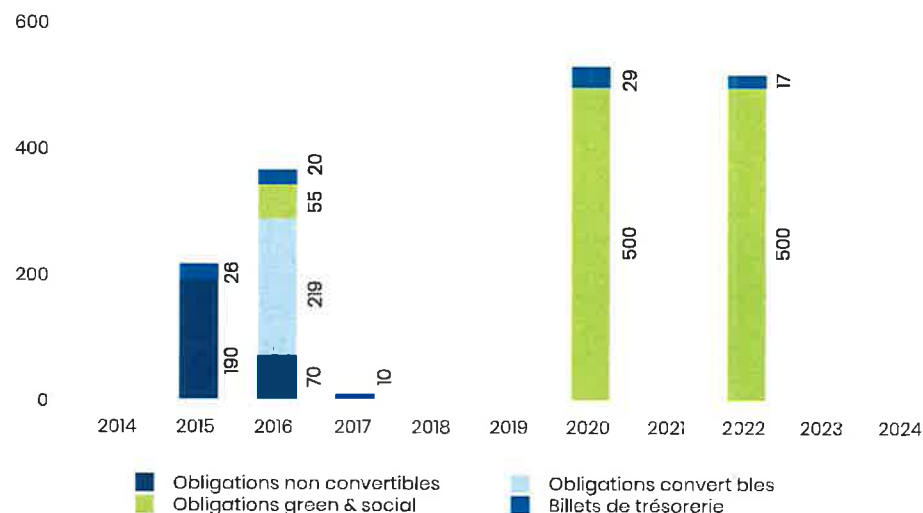
Cofinimmo gère activement ses ressources financières, en refinançant généralement à l'avance les dettes arrivant à échéance. Dans ce contexte, le groupe veille à optimiser le coût de son endettement, tout en étant attentif à la diversification de ses sources de financement et à la durée résiduelle moyenne pondérée de sa dette.

Une partie de la dette étant contractée à taux flottant, Cofinimmo est exposée à un risque de hausse des taux, qui pourrait entraîner une dégradation de son résultat financier. C'est la raison pour laquelle Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'instruments de couverture (IRS et caps). L'objectif vise à sécuriser, sur un horizon de minimum trois ans, les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50 % à 100 % de l'endettement financier prévisionnel.

Marché des capitaux : capitaux propres (x 1.000.000 EUR)



Marché des capitaux : dettes (x 1.000.000 EUR)



Stratégie de durabilité

Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'est engagée depuis plus de 15 ans dans une stratégie de durabilité globale, couvrant tant la stratégie immobilière que le financement du groupe. Cofinimmo n'a d'ailleurs pas attendu les obligations légales pour intégrer des considérations environnementales et sociales dans ses activités.



Reducing energy intensity

Improve the buildings' energy performance and comfort standards while providing a long-term environmental answer to their life cycle

Le premier pilier de la stratégie de durabilité de Cofinimmo consiste à améliorer la performance énergétique et les normes de confort de ses immeubles, tout en répondant aux enjeux environnementaux à long terme. La priorité est de réduire l'intensité énergétique du portefeuille afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES) et les effets du changement climatique.



Skilled and service-minded employees

Recognise the value of people for both the company and the community by investing in development of staff through training and coaching initiatives, promote equal opportunities, support safety, well-being and resilience of employees

Le deuxième pilier de la stratégie de durabilité de Cofinimmo consiste à valoriser ses collaborateurs, qui sont fiers de contribuer à la réussite du groupe. L'entreprise croit que la diversité, le respect et l'égalité enrichissent les processus décisionnels. Pour assurer sa croissance, Cofinimmo investit dans le développement personnel et professionnel de ses employés, en mettant l'accent sur leur sécurité, leur bien-être et leur résilience. Dans le cadre de ce pilier social, la stratégie se concentre sur l'apport de la valeur ajoutée à la société grâce à un personnel diversifié, formé et en bonne santé.



Governing business with integrity

Demonstrate transparency and ethical behaviour towards its stakeholders in conducting its activities by applying clear operating principles

Le troisième pilier de la stratégie de durabilité de Cofinimmo consiste à faire preuve de transparence et d'éthique dans la conduite de ses activités vis-à-vis de ses parties prenantes. Cofinimmo condamne bien évidemment toute pratique douteuse ou punissable par la loi (corruption, blanchiment d'argent, travail au noir, dumping social, etc.) ou encore contraire aux principes de développement durable, de traitement équitable, d'égalité des chances et de respect d'autrui.

La conduite honnête et correcte des affaires est une priorité pour la société. En effet, outre la conformité à la réglementation applicable, des règles de gouvernance éthiques, transparentes et durables permettent de créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes (actionnaires, locataires, occupants, fournisseurs, employés, l'environnement, etc.).

Approche holistique

Cofinimmo se concentre d'abord sur l'amélioration des bâtiments puis sur le comportement des occupants, en visant à construire des immeubles moins énergivores, tout en tenant en compte de la mobilité et l'accès aux espaces verts des sites et en assurant un haut niveau de sécurité pour les occupants. L'utilisation de matériaux durables permet ainsi de réduire les émissions de GES, la consommation d'eau et la production de déchets. Pour ce faire, Cofinimmo se conforme aux législations européennes et nationales, et utilise la méthode de certification BREEAM et les spécifications ISO 14001 pour équilibrer durabilité et rentabilité.

La réduction de l'intensité énergétique comme moteur principal

La stratégie et le modèle d'entreprise de Cofinimmo sont guidés par la réduction de l'intensité énergétique du portefeuille. Pour ce faire le groupe associe les approches dites 'outside-in' (traduisez de l'extérieur vers l'intérieur) et 'inside-out' (traduisez de l'intérieur vers l'extérieur). Alors que la première vise à identifier les attentes des parties prenantes et à adapter la stratégie de l'entreprise pour répondre à ces mêmes attentes, la seconde se concentre sur les valeurs et les objectifs de la société pour les communiquer ensuite aux parties prenantes.

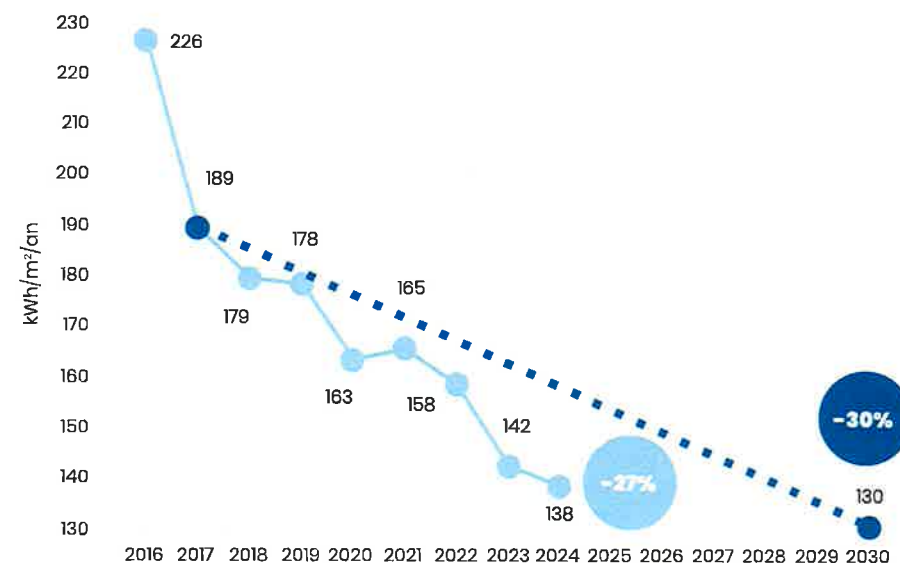
Cette interaction permet, d'une part, de réduire l'impact du portefeuille sur l'environnement, puisque la consommation d'énergie pendant l'utilisation du bâtiment par ses locataires constitue la plus grande part des émissions de gaz à effet de serre (scope 3).

D'autre part, les bâtiments ayant une meilleure performance énergétique sont plus attractifs d'un point de vue commercial, offrant aux occupants un meilleur confort à moindre coût.

Les rapports de consommation de Cofinimmo sont disponibles depuis 2010 et montrent une réduction de 39 % de l'intensité énergétique depuis 2016.

Pour le projet 30°, l'année 2017 constitue l'année de référence, en application des critères 'Science Based Targets initiative' (SBTi). L'objectif est de réduire l'intensité énergétique moyenne du portefeuille de 30 % à l'horizon 2030. Le graphique ci-contre montre qu'une réduction de 27 % a déjà été réalisée depuis 2017, tous scopes confondus.

Évolution de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille entre le 31.12.2016 et le 31.12.2024



Opérations & réalisations en 2024

T1

Belgique

Concession d'une emphytéose de 99 ans sur la maison de repos et de soins Gray Couronne à Bruxelles. Cession de la maison de repos et de soins Van Zande à Bruxelles (décentralisé). Désinvestissement de l'immeuble de bureau situé boulevard de la Woluwe 62 à Bruxelles (hors CBD).

Pays-Bas

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (label énergétique A+++) à Hoogerheide (Brabant-Septentrional).

Espagne

Construction d'une maison de repos et de soins (label énergétique A) à El Cañaveral (Madrid). Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (label énergétique A) à Elche (Valence).

Financement

Nouvelle ligne de crédit bilatérale à caractère social de 50 millions EUR échéant en 2029. Augmentation de 50 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' échéant en 2028.

Durabilité

Renouvellement de l'engagement du groupe envers la Belgian Alliance for Climate Action (BACA) en cosignant une lettre ouverte soulignant les avantages économiques de l'action en faveur de l'environnement et la nécessité de respecter des objectifs climatiques ambitieux, fondés sur la science (SBTi – Science Based Target initiative). Nouvelle enquête de satisfaction auprès des locataires du groupe. Obtention d'une certification BREEAM In-Use Very Good pour deux maisons de repos et de soins situées en Espagne.

Confirmation du score B obtenu par le groupe dans la section 'Climate Change' du Carbon Disclosure Project (CDP), sur une échelle allant de A à D- (ce score est stable depuis 2020). Le groupe se voit attribuer la première place en Belgique en matière d'égalité des genres par Equileap (le score est passé de 58% en 2022 à 63% en 2023).



► Maison de repos et de soins – Fontainebleau (FR)

T2

France

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (label énergétique C et label CO₂ de niveau A) à Fontainebleau, au sud-est de Paris.

Finlande

Réception provisoire de l'extension à une maison de repos et de soins, en exploitation à Rovaniemi (label énergétique A).

Financement

Signature de la prolongation de 260 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' pour une année supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2029, sans effet sur les conditions de marge. Augmentation de capital via dividende optionnel (au total, 47% des coupons de dividende 2023 a été remis dans le cadre de la souscription, donnant lieu à l'émission de 1.330.742 actions nouvelles pour 75 millions EUR). Nouvelle ligne de crédit bilatérale 'sustainability-linked' de 100 millions EUR échéant en 2029.

Durabilité

Obtention d'une certification BREEAM In-Use Excellent pour une maison de repos et de soins située en Espagne et d'une certification BREEAM In-Use Very Good pour une maison de soins et de repos située à Leipzig en Allemagne. Cofinimmo est la seule société immobilière belge (parmi 31 sociétés immobilières européennes) reprise dans la liste des Financial Times Europe's 600 Climate Leaders pour 2024 ; elle est également reprise dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time.

T3

Belgique

Réception provisoire de l'immeuble de bureaux Montoyer 10 (label énergétique A+). Ce nouveau flagship situé dans la zone de Bruxelles CBD est également un modèle de développement durable. Désinvestissement de deux immeubles de bureaux sur le site AMCA à Anvers. Réception provisoire de la rénovation et l'extension d'une maison de repos et de soins à Marche-en-Famenne.

France

Cession d'un actif de santé à Carnoux (Bouches-du-Rhône).

Pays-Bas

Cession d'un actif de santé à Ede (Gueldre).

Espagne

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (label énergétique A) à Tomares (Andalousie).

Financement

Souscription d'un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2028-2030.

Durabilité

Obtention d'une certification BREEAM In-Use Very Good pour une maison de repos et de soins située en Finlande et d'une certification BREEAM In-Use Excellent pour une maison de repos et de soins située en Espagne. Confirmation du score S&P Global CSA à 55/100. Obtention pour la 11^e année consécutive d'un Gold Award EPRA BPR pour le rapport financier annuel de 2023 et d'un Gold Award EPRA SBPR pour son rapport ESG de 2023.

T4

Belgique

Désinvestissement des immeubles de bureaux Luxembourg 40 (Bruxelles CBD) et Souverain 36 (Autres¹) et octroi d'un bail emphytéotique de 99 ans sur les 10 immeubles de bureaux Park Lane (Autres). Désinvestissement de la maison de repos et de soins Linthout à Bruxelles et de trois maisons de repos et de soins, à Herentals, Rijkevorsel et Rumbeke. Cession de 100 % des actions de la société détenant l'immeuble de bureaux Loi 34 (Bruxelles CBD).

Pays-Bas

Désinvestissement d'un centre de consultations médicales à Arnhem (Gueldre), de deux sites de santé à Leiden et Sliedrecht (Hollande méridionale) et d'un centre de consultations médicales à Baarn (Utrecht).

Espagne

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (label énergétique A) à Jaén (Andalousie).

Financement

Prolongation d'une ligne de crédit d'un montant total de 50 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2030. Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant mi mars 2025 pour porter son échéance à 2033. Prolongation et augmentation de 15 millions EUR de deux lignes de crédit totalisant actuellement 40 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2035. Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant fin janvier 2025 pour porter son échéance à 2031. Refinancement d'une ligne de crédit classique échéant en avril 2025 en une ligne de crédit 'sustainability-linked' de 50 millions EUR échéant en 2033.

Durabilité

Confirmation du 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' à 70/100. Obtention d'un rating GRESB Green Star pour la huitième année consécutive.



► Maison de repos et de soins Douce Quiétude - Marche-en-Famenne (BE)

¹ Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.



Caring

To be a leading European
healthcare REIT with a
top-quality portfolio, also
participating in innovative real
estate concepts addressing
healthcare challenges

Avec un portefeuille réparti sur neuf pays et composé de 310 actifs couvrant la gamme complète des soins de santé, allant des soins primaires aux cliniques et résidences de soins, Cofinimmo est aujourd'hui l'un des investisseurs majeurs en immobilier de santé en Europe, une position de leadership que le groupe entend encore renforcer à l'avenir.

L'essentiel

77 %

Portefeuille consolidé

4,6 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille

125 millions EUR

Investissements en 2024

5,7 %

Rendement locatif brut

99,4 %

Taux d'occupation

310

Actifs

30.500

Nombre de lits

1.871.000 m²

Superficie

143 kWh/m²/an

Intensité énergétique annuelle du secteur

15 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

29

Immeubles avec certification BREEAM

Répartition du portefeuille de santé par pays
(en juste valeur - en %)**35 %**

Belgique

15 %

France

11 %

Pays-Bas

19 %

Allemagne

21 %

Autres*

* ES 8 % - FI 3 % - IE 2 % - IT 5 % - UK 2 %

Caractéristiques du secteur¹

Le secteur de l'immobilier de santé se caractérise par un fort potentiel de croissance, un environnement réglementaire favorable et des baux à long terme avec les opérateurs spécialisés. On note toutefois que les neuf pays dans lesquels la société est active se trouvent à des stades différents de développement.

Côté investissements, les actifs de santé ont d'abord fait l'objet d'un engouement en Belgique et en France, puis, dans d'autres pays d'Europe comme l'Allemagne et le Royaume-Uni. Ce phénomène s'est ensuite manifesté en Espagne, en Italie, aux Pays-Bas et en Irlande, induisant dans un premier temps une compression des rendements immobiliers initiaux.

Plus récemment, bien que la situation économique, géopolitique et des opérateurs ait ralenti le volume de transactions au cours des deux dernières années (ce qui a eu un effet inverse sur les rendements), un regain d'optimisme commence à être observé dans certains pays.

Fort potentiel de croissance

Tendances démographiques et évolution des modes de vie : vieillissement de la population, besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés

Le vieillissement de la population est une tendance qui s'accroît dans la plupart des pays européens. Ainsi, en Europe, les personnes âgées de 65 ans et plus devraient représenter environ 29 % de la population totale en 2050, et les personnes de plus de 80 ans devraient représenter environ 11 % de cette même population.

En Espagne et en Irlande, cette proportion devrait croître plus rapidement que dans les autres pays européens, entraînant une demande accrue de soins et d'hébergement des personnes âgées dépendantes. À titre d'exemple, notons que la capacité d'hébergement actuelle de l'Irlande s'élève à environ 32.000 lits, et que cette capacité devrait augmenter d'environ un tiers d'ici à 2030 pour atteindre une capacité comparable à celle de la plupart des autres pays d'Europe de l'ouest.

Bien que les seniors autonomes soient de plus en plus nombreux, le nombre de personnes âgées dépendantes

augmentera également, se traduisant par un besoin croissant de lits dans des établissements d'accueil spécialisés.

On estime qu'à l'horizon 2030-2035, le nombre de lits supplémentaires nécessaire pour répondre à la croissance de la demande s'élève à près de 30.000 en Belgique, 100.000 en France, 100.000 en Espagne et près de 150.000 lits en Allemagne et 500.000 lits en Italie, cette dernière comptant la plus faible capacité d'hébergement en Europe. À ceux-ci s'ajoutent également des immeubles obsolètes à reconstruire, qui sont estimés entre 10 % et 25 % en fonction des géographies.

Contraintes budgétaires : recherche de solutions moins coûteuses pour la société

Parallèlement, les dépenses dans le secteur de la santé représentent une part importante du PIB, et ce, dans les neuf pays dans lesquels Cofinimmo est active. Cette part se situe entre 6,5 % et 12 % selon le pays. Dans un contexte de restrictions budgétaires, l'organisation des soins est soumise à une plus grande rationalisation, et les acteurs privés sont de plus en plus souvent amenés à prendre le relais du secteur public. De nouvelles structures plus modernes, mieux adaptées aux besoins du patient et moins coûteuses, sont créées pour répondre à cette tendance et génèrent une croissance de la demande de financement en immobilier de santé.

Professionnalisation des opérateurs

Il existe trois types d'opérateurs dans le secteur de la santé : publics, associatifs et privés. La répartition des parts de marché entre ces différents types d'acteurs varie d'un pays à l'autre.

En Belgique, chaque type d'opérateurs représente environ un tiers du marché des maisons de repos et de soins, tandis qu'on observe des situations de quasi-monopole dans d'autres pays, que ce soit du secteur associatif comme c'est le cas aux Pays-Bas, ou des acteurs privés, comme c'est le cas en Irlande ou au Royaume-Uni.

L'Allemagne, la France, l'Espagne, la Finlande et l'Italie présentent quant à elles des situations intermédiaires avec des proportions de lits privés allant d'environ 18 % des lits en Italie à environ 45 % en Allemagne et en Espagne.

Dans le secteur privé, on observe toutefois une tendance à la consolidation entre opérateurs pour créer des groupes à l'échelle européenne. L'exemple le plus emblématique concerne la fusion en 2014 de Korian et Medica, deux

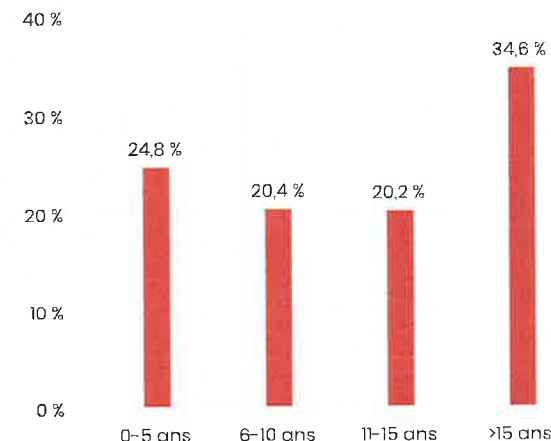
opérateurs français, suivie d'acquisitions à l'étranger, ce qui a donné naissance à un ensemble (désormais dénommé Clariane) qui exploite aujourd'hui quelque 91.000 lits répartis dans six pays.

La consolidation assure notamment aux opérateurs une meilleure répartition des risques, un accès plus aisé au financement, une relation plus fréquente avec les autorités publiques et certaines économies d'échelle.

Environnement réglementaire

Étant donné que le secteur public intervient dans le financement des soins de santé, cette activité est fortement réglementée. C'est notamment le cas des maisons de repos et de soins. En Belgique et en France par exemple, l'ouverture ou l'extension d'une maison de repos et de soins nécessite l'obtention préalable d'une autorisation en vue d'exploiter un certain nombre de lits. Cette autorisation est délivrée par les autorités publiques. Comme ces dernières financent jusqu'à 50 % des frais d'hébergement et de soins, le nombre d'autorisations octroyées par zone géographique est limité en fonction des besoins de chaque zone.

Répartition du portefeuille de santé consolidé par âge des immeubles en exploitation (au 31.12.2024 – en juste valeur)²



¹ Sources : Cushman & Wakefield, Degroof Petercam, Eurostat, ONS, Knight Frank, ABN Amro, Real Capital Analytics, CBRE.

² L'âge d'un bâtiment est calculé en fonction du nombre d'années écoulées depuis sa construction initiale ou sa dernière rénovation/extension majeure.

► Durabilité

Cofinimmo entend assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale en considérant des facteurs comme la pollution du sol, la présence d'amiante, la localisation et le risque d'inondation lors de l'acquisition d'actifs. L'entreprise applique une stratégie à long terme, tenant compte de l'intensité énergétique et du cycle de vie de ses actifs, et procède à une analyse de risque climatique pour chaque acquisition.

Dans la gestion des projets de (re)développement en immobilier de santé, Cofinimmo favorise l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone de ses immeubles et améliorer le confort des occupants. Les certifications BREEAM permettent de garantir un très haut niveau de durabilité. L'objectif étant de viser des certifications BREEAM New Construction Excellent pour les nouvelles constructions et des certifications BREEAM In-Use Very Good pour les immeubles existants.

Lors de projets développés par les opérateurs, Cofinimmo se positionne comme un conseiller dans le domaine de la construction durable, et intègre les données relatives aux consommations d'énergie et d'eau dans son système de comptabilité environnementale.

Bien que la plupart des actifs de santé soient gérés de façon quasi autonome par les opérateurs, les centres de consultations médicales sont, eux, sous contrôle opérationnel de Cofinimmo, permettant ainsi une analyse et un suivi plus approfondis des consommations.

Exécution de la stratégie

Acquisitions d'actifs

Lors des examens de due diligence, outre les aspects habituels de qualité technique, régularité légale et conformité environnementale, chaque actif en immobilier de santé étudié par le groupe fait aussi l'objet d'une évaluation liée à son utilisation comme actif de santé. Cette évaluation se base sur différents facteurs :

- **bassin sanitaire** : intégration de l'actif dans son environnement et son rôle dans la chaîne de prestations de soins ;
- **qualités intrinsèques** : taille des chambres et autres espaces, terrasse ou jardin, luminosité, fonctionnalité pour les résidents/patients et le personnel soignant, etc. ;
- **durabilité** : espaces verts, sécurité des bâtiments, risques climatiques, respect des exigences réglementaires, état des sols, efficacité énergétique et émissions de gaz à effet de serre, inondations, santé et bien-être ;
- **finances** : niveau de loyer, durée du bail, etc. ;
- **opérateur-locataire** : niveau d'expérience, réputation de qualité dans les soins, solidité financière, ambitions de croissance, etc. ;

- **localisation** : accès automobile, transports en commun, niveau des taxes locales, etc. ;
- **environnement** : présence de commerces, vue agréable, niveau de vie des habitants de la région, offre de soins similaires dans les alentours, évolution future de la démographie, etc.

Projets de (re)développement

Grâce à son expertise immobilière et son approche intégrée, Cofinimmo est capable d'accompagner les opérateurs de santé dans leur croissance. L'offre de services qui leur est proposée va de la simple location à des projets de plus grande envergure englobant la conception, la construction et la livraison de nouveaux immeubles. Le groupe dispose en effet d'une équipe expérimentée composée de profils financiers, techniques et juridiques, au fait des derniers développements en matière d'immobilier de santé.

La concrétisation de nombreux projets de (re)développement permet à Cofinimmo de contribuer à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe, de fidéliser les opérateurs-locataires, de maintenir le niveau de qualité de ses actifs et de créer ainsi de la valeur.

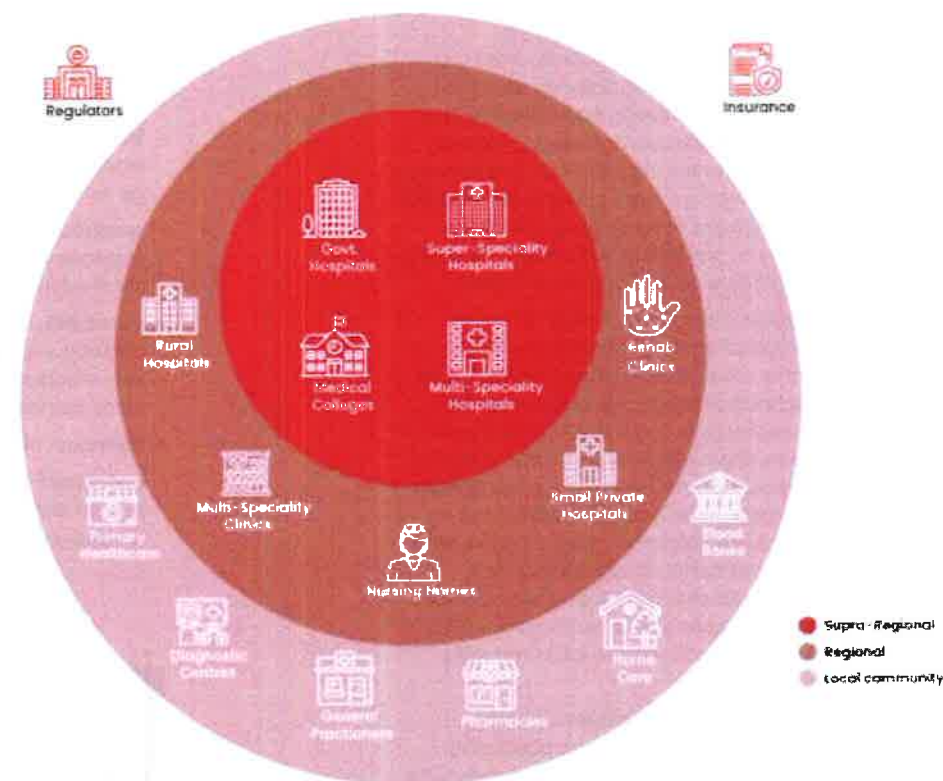
► Clinique psychiatrique - Kaarst (DE)



Répartition du portefeuille par type d'actif (au 31.12.2024 – sur base d'une juste valeur de 4.601 millions EUR – en %)

Sous-segment	Quote-part dans le portefeuille d'immobilier de santé	Type d'établissement	Date d'entrée								
			2005	2008	2012	2014	2019	2020	2021	2021	2021
Établissements sanitaires	11 %	Cliniques de soins aigus									
		Cliniques de réadaptation									
		Cliniques psychiatriques									
Soins primaires	2 %	Centres de consultations médicales									
Établissements médico-sociaux	62 %	Maisons de repos et de soins									
		Résidences-services									
		Centres de soins pour personnes handicapées									
Autres	2 %	Principalement des centres de sport & de bien-être									

Healthcare system



Programme d'investissements engagés en immobilier de santé

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m²)	Date prévue (premier loyer)	Total investissements	Total investissements au 31.12.2024	Total investissements en 2025	Total investissements après 2025
		(après travaux)	(x 1.000.000 EUR)					
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN COURS								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2026	19	14	4	2
Belsele	Extension et rénovation d'une maison de repos et de soins	101	6.900	T4 2025/T3 2026	8	2	5	1
Pays-Bas								
Vlijmen ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	30	2.100	T1 2025	9	9	0	0
Espagne								
Palma de Majorque (îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T3 2026	16	13	2	1
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T1 2025	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T3 2025	12	11	1	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T1 2026	15	11	5	0
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T1 2025	14	14	0	0
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T2 2026	23	13	8	2
Santa Cruz de Tenerife (îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T3 2026				
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	13	0	0
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	10	2	0
Valladolid (Valladolid)	Construction d'une maison de repos et de soins	164	8.100	T3 2025	14	9	5	0
El Cañaveral (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T2 2026	15	9	5	1
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT					197	151	38	7
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord - Westphalie	Développement de 2 campus de soins écoresponsables (actuellement comptabilisés comme entreprises associées)	330	27.000	2025-2026	84	13	37	34
Espagne								
Vicálvaro (Madrid) ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2025	11	7	3	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES					292	171	79	41

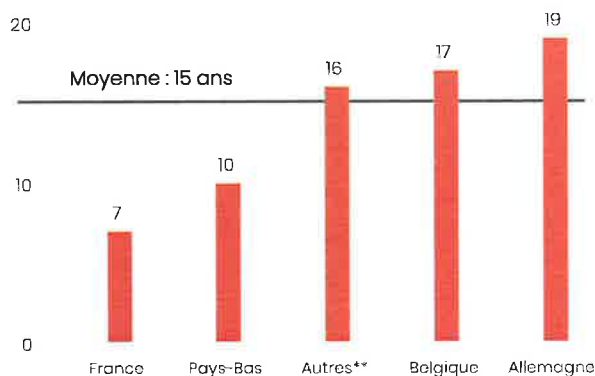
¹ Projet réceptionné après le 31.12.2024.

Arbitrage d'actifs

Depuis de nombreuses années, Cofinimmo a initié une politique sélective d'arbitrage d'actifs dans les pays plus matures, tels que la Belgique, les Pays-Bas et la France. Cette politique consiste à vendre des immeubles non stratégiques et à réinvestir les fonds récoltés dans d'autres actifs qui correspondent mieux aux critères actuels du groupe. Cela permet de tirer profit de l'appétit croissant de certains investisseurs pour ce type de biens, tout en optimisant la composition du portefeuille.

Les principaux critères pris en compte dans la décision de vente sont la taille de l'actif, son âge, sa localisation, son exploitation opérationnelle et la durée résiduelle du bail.

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux par pays jusqu'à la première option de résiliation possible (au 31.12.2024 - en nombre d'années)



** ES 20 - FI 17 - IE 13 - IT 6 - UK 32

Diversification

Cofinimmo cherche activement à diversifier son portefeuille. Cette diversification se fait à trois niveaux :

- **par pays** : le groupe détient actuellement des actifs de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Italie, en Irlande et au Royaume-Uni ;
- **par opérateur-locataire** : Cofinimmo compte près de 70 opérateurs de santé dans sa base de clients-locataires ;
- **par type d'actif** : le portefeuille immobilier de santé du groupe est composé de maisons de repos et de soins, de résidences-services, de cliniques de réadaptation, de cliniques psychiatriques, de centres de consultations médicales, de centres de soins pour personnes handicapées, de cliniques de soins aigus et de centres de sport et de bien-être.

Le groupe évite ainsi une dépendance trop importante à un système de financement ou de sécurité sociale particulier.

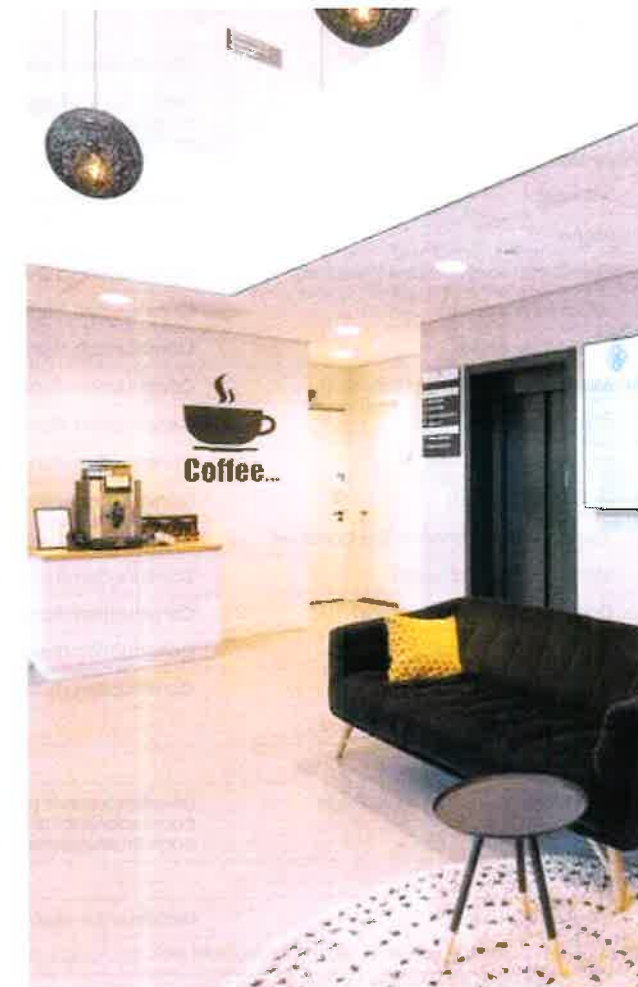
Suivi de la performance financière des sites acquis

Cofinimmo reçoit périodiquement de ses opérateurs un rapport sur les données financières d'exploitation de la plupart des sites que la société possède. Ceci permet à Cofinimmo d'évaluer le caractère financièrement soutenable de l'exploitation et, plus particulièrement, de la couverture du loyer par le cash-flow opérationnel ('EBITDAR') généré sur le site. Un comparatif des prix payés par les résidents/patients pour l'hébergement et par les autorités pour les soins permet de situer l'exploitation par rapport à des sites comparables et d'apprécier le risque attaché à l'acquisition de nouvelles unités.

Cofinimmo reçoit périodiquement avec l'accord de ses opérateurs les données environnementales. Ceci permet à Cofinimmo d'évaluer la performance énergétique et d'identifier les opportunités de décarbonation. L'intensité énergétique par pays est disponible dans le chapitre 'Indicateurs de performance EPRA sBPR'.

125 millions EUR

Investissements réalisés en Europe en 2024



► Centre de consultations médicales - Vlaardingen (NL)

Par ailleurs, Cofinimmo recueille des données sur la performance des opérateurs de santé et les compare avec sa base de données et avec les données de marché lorsque celles-ci sont disponibles. Les données provenant des opérateurs, de consultants spécialisés en santé et des observations réalisées par Cofinimmo sont compilées tout au long de l'année. Ces données sont ensuite validées au cours de l'été de l'année suivante. Le taux d'occupation sous-jacent s'applique à la majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres') qui représentaient près de 95% des immeubles de santé de Cofinimmo à fin 2024.

Pour les actifs pertinents des pays et des opérateurs pour lesquels Cofinimmo a pu recueillir et utiliser les données (voir

couverture du périmètre dans le tableau ci-dessous), les taux d'occupation sous-jacents atteignaient déjà 84% (ou plus) à fin 2022, montrant une nette amélioration par rapport au niveau de 2021 affecté par le COVID-19. En 2023, cette amélioration s'est poursuivie avec, à l'exception de l'Allemagne, des taux d'occupation sous-jacents en croissance et supérieurs à 90%. La moyenne atteint même 92% pour le portefeuille pertinent de Cofinimmo, dont les taux d'occupation sont généralement supérieurs à la moyenne du marché dans tous les pays où le groupe est présent.

Cette amélioration constatée en 2023 semble se confirmer en 2024 (les données présentées ci-après pour 2024 sont des estimations préliminaires à confirmer durant l'été 2025). À des

fins illustratives, Cofinimmo a ajouté des données de marché tirées des différentes sources disponibles (en Allemagne elles ne sont pas disponibles chaque année et elles sont inexistantes en Italie). Dans ce cadre, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé est fournie dans le tableau ci-après.

Pays	Taux d'occupation											
	Données de marché ¹				Portefeuille pertinent de Cofinimmo ²				Couverture du périmètre ³			
	2021	2022	2023	2024	2021 ⁴	2022 ⁴	2023 ⁴	e2024 ^{5,6}	2021	2022	2023	e2024 ⁵
Belgique	90 %	89 %	92 %	n/a ⁵	87 %	92 %	94 %	94 %	100 %	100 %	100 %	100 %
France	89 %	87 %	89 %	n/a ⁵	89 %	91 %	91 %	91 %	91 %	92 %	96 %	100 %
Pays-Bas	93 %	95 %	94 %	n/a ⁵	n/a	94 %	94 %	94 %	n/a	36 %	36 %	37 %
Allemagne	88 %	n/a ⁷	89 % ⁵	n/a ⁵	85 %	85 %	84 %	87 %	100 %	100 %	98 %	100 %
Espagne	88 %	91 %	n/a ⁵	n/a ⁵	84 %	92 %	94 %	96 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Finlande	88 %	87 %	86 %	n/a ⁵	n/a ⁸	95 %	99 %	98 %	n/a ⁸	100 %	100 %	100 %
Irlande	83 %	84 %	89 %	n/a ⁵	92 %	93 %	94 %	98 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Italie	n/a ⁷	n/a ⁷	n/a ⁷	n/a ⁷	59 %	84 %	93 %	97 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Royaume-Uni	79 %	83 %	86 %	88 %	94 %	96 %	97 %	97 %	100 %	100 %	100 %	100 %
TOTAL					86 %	90 %	92 %	92 %	98 %⁹	94 %	93 %	95 %

¹ Sources : autorités publiques, organisations para-étatiques, organisations sectorielles, courtiers, information économique interne. Taux d'occupation financier (basé sur le nombre de jours facturés aux résidents) pour la Belgique et la France, taux d'occupation physique pour les autres zones géographiques.

² Moyenne pondérée, calculée sur un échantillon composé d'actifs pertinents pour cet indicateur opérationnel (majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres'), après la phase de démarrage, à l'exception des actifs en fin de vie opérationnelle, des actifs nouvellement acquis ou livrés, ou encore en restructuration ou en développement (en cours ou prévu).

³ Pourcentage des actifs pertinents pour lesquels les données ont été recueillies par rapport au total des actifs pertinents, en loyers contractuels.

⁴ Informations principalement basées sur des taux d'occupation financiers.

⁵ Ensemble de données en cours de collecte et/ou en voie de finalisation.

⁶ Estimations basées sur des observations ponctuelles ou d'autres informations, les données réelles n'étant disponibles qu'au cours de l'été de l'année suivante.

⁷ Informations non disponibles (par exemple : taux d'occupation du marché allemand disponible tous les deux ans)

⁸ Seulement un actif récent encore en phase de démarrage.

⁹ Excluant les pays ne disposant pas de données.

Un portefeuille européen vaste et de qualité

Belgique

35 %
du portefeuille

583.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

84
sites en exploitation

10.200
lits

86 %
couverture PEB

France

15 %
du portefeuille

331.000 m²
superficie

99,4 %
taux d'occupation

57
sites en exploitation

5.200
lits

99 %
couverture PEB

Pays-Bas

11 %
du portefeuille

212.000 m²
superficie

99,4 %
taux d'occupation

47
sites en exploitation

1.500
lits

95 %
couverture PEB

Allemagne

19 %
du portefeuille

410.000 m²
superficie

97,7 %
taux d'occupation

59
sites en exploitation

6.300
lits

92 %
couverture PEB

Espagne

9 %
du portefeuille

177.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

28
sites en exploitation

4.400
lits

100 %
couverture PEB

Finlande

3 %
du portefeuille

40.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

16
sites en exploitation

750
lits

100 %
couverture PEB

Irlande

2 %
du portefeuille

31.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

8
sites en exploitation

550
lits

100 %
couverture PEB

Italie

5 %
du portefeuille

76.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

8
sites en exploitation

1.300
lits

90 %
couverture PEB

Royaume-Uni

2 %
du portefeuille

10.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

3
sites en exploitation

200
lits

100 %
couverture PEB



Creating value
through capital
recycling

Working

Acteur important dans le secteur des bureaux à Bruxelles depuis plus de 40 ans, Cofinimmo tire profit de l'expérience accumulée dans ce secteur pour gérer son portefeuille d'immeubles de bureaux de façon proactive et dynamique : gestion locative, aménagements adaptés aux nouvelles méthodes de travail, programmes de rénovation et de reconversion, et arbitrages d'actifs sont réalisés dans une perspective d'anticipation à long terme.

L'essentiel

15 %

du portefeuille consolidé

928 millions EUR

Juste valeur du portefeuille

6,5 %

Rendement locatif brut

93,8 %

Taux d'occupation

135 kWh/m²/an

Intensité énergétique annuelle du secteur

155 millions EUR

Désinvestissements

5 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

255.000 m²

Superficie

6

Immeubles avec certification BREEAM

25

Nombre d'actifs

Recentrer le portefeuille vers le CBD de Bruxelles

**73%**

Bruxelles CBD

27 %Autres¹

¹ Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.

Caractéristiques du marché¹

Les sous-secteurs du marché bruxellois des bureaux

Le marché bruxellois des bureaux se compose de plusieurs sous-secteurs. Les cinq premiers sont souvent regroupés sous l'appellation Central Business District (CBD).

Bruxelles centre

- Cœur historique de la ville
- Occupants : autorités publiques belges et sociétés privées belges de moyenne ou grande taille



Quartier Léopold

- Quartier européen de la ville
- Occupants : institutions européennes et délégations ou associations collaborant avec elles, des sociétés privées de moyenne ou grande taille, cabinets d'avocats, lobbyistes

Bruxelles Nord

- Zone d'affaires
- Occupants : autorités publiques belges et régionales, sociétés semi-publiques et sociétés privées de grande taille

Quartier Louise

- Quartier de prestige, zone mixte (résidentiel et bureaux)
- Occupants : cabinets d'avocats, ambassades et sociétés privées de taille moyenne

Quartier Midi

- Quartier autour de la gare du midi
- Occupants : SNCB et sociétés liées aux chemins de fer, autorités publiques belges

Bruxelles décentralisé

- Reste du territoire des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale, zone principalement résidentielle
- Occupants : sociétés privées de moyenne ou grande taille

Bruxelles périphérie

- Zone située à proximité immédiate de la Région de Bruxelles-Capitale, du Ring et de l'aéroport national
- Occupants : sociétés privées de toutes tailles

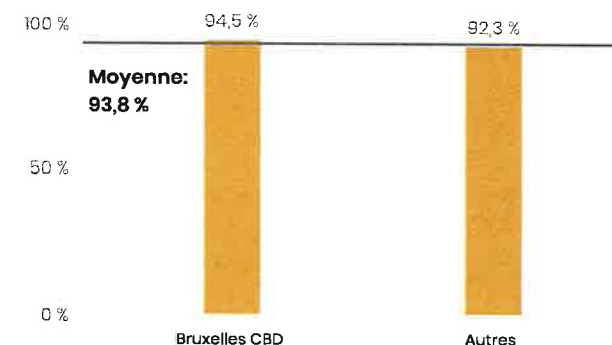
Le marché locatif des bureaux à Bruxelles

Les informations concernant le marché locatif des bureaux à Bruxelles sont reprises dans le chapitre 'Commentaires sur le marché' (voir page 122) de ce document.

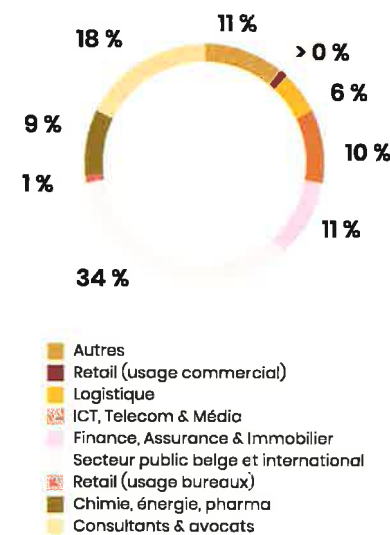
Le marché bruxellois des bureaux à l'investissement

Les informations concernant le marché bruxellois des bureaux à l'investissement sont reprises dans le chapitre 'Commentaires sur le marché' (voir page 122) de ce document.

Taux d'occupation par zone géographique (au 31.12.2024 - en %)



Répartition du portefeuille consolidé par secteur d'activité du locataire (au 31.12.2024 - sur base de loyers contractuels de 51 millions EUR - en %)



¹ Informations de marché issues des études de marché de CBRE, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et BNP.

► Durabilité

Cofinimmo adopte une démarche durable et environnementale dans la gestion de son portefeuille de bureaux. Lors d'acquisitions, elle évalue la nécessité de (re)développement pour maintenir les immeubles à niveau, à long terme, en tenant compte de la localisation et de l'accessibilité en transports durables.

L'entreprise adopte une approche de cycle de vie pour la gestion technique des bâtiments, recyclant les constructions en fin de vie et rénovant les immeubles dans les zones centrales de Bruxelles. Pour les sites plus décentralisés, elle étudie la possible reconversion des bâtiments pour répondre aux besoins évolutifs des utilisateurs en termes de flexibilité et de mobilité.

En favorisant la mixité des quartiers et l'utilisation de matériaux durables, Cofinimmo transforme le paysage urbain de manière responsable. Depuis 1999, elle internalise la gestion des propriétés. Cofinimmo sensibilise les locataires à la consommation énergétique et utilise un logiciel de gestion des données environnementales pour identifier les économies possibles et mesurer l'impact des investissements effectués.

Exécution de la stratégie

Filialisation du portefeuille de bureaux

Le 29.10.2021, Cofinimmo a réalisé l'apport de sa branche d'activité de bureaux à une filiale détenue à 100 % et baptisée Cofinimmo Offices SA. Cofinimmo Offices SA a obtenu le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI). Au 31.12.2024, la filiale avait un bilan d'un total de 1 milliard EUR (2023 : 1,2 milliard EUR), des capitaux propres de 0,7 milliard EUR (2023 : 0,8 milliard EUR) et un ratio d'endettement de l'ordre de 29 % (2023 : 31 %).

Proximité avec le client

Afin d'assurer la satisfaction de ses locataires et de les fidéliser, Cofinimmo s'efforce de construire des relations étroites et durables avec eux. La gestion des immeubles est dès lors entièrement internalisée, c'est-à-dire effectuée par les équipes opérationnelles de Cofinimmo. La taille du portefeuille de bureaux permet au groupe de disposer d'une plateforme de gestion complète, humaine et technique, et d'en supporter le coût.

Les équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent les travaux d'aménagement, de maintenance et de rénovation. Le service desk, accessible 24h/24 et 7j/7, se charge d'organiser les demandes de dépannage et de réparation.

Les équipes commerciales sont en contact régulier avec les clients afin de répondre au mieux à leurs besoins en termes de flexibilité. Les équipes de gérance administrative et comptable effectuent la facturation des loyers et des décomptes de charges et de taxes. Le département juridique dresse les baux et assure un suivi des éventuels litiges.

Gestion locative proactive

Le risque de vide locatif auquel Cofinimmo fait face chaque année représente en moyenne 10 % à 15 % de son portefeuille de bureaux. La stratégie commerciale axée sur la proximité avec le client contribue au maintien d'un taux d'occupation élevé et à une évolution favorable de la marge opérationnelle*.

Cette stratégie commerciale est complétée par la mise en place de solutions innovantes destinées à répondre au mieux aux besoins des locataires en termes de flexibilité, de mobilité et de mixité des espaces de vie au travail. Le développement des concepts Flex Corner® et The Lounge® en sont des exemples.

Le premier concept offre aux clients la possibilité de louer de petites surfaces de bureaux privatives au sein d'un ensemble de bureaux partagés, incluant des infrastructures communes comme une kitchenette, un espace lounge et des salles de réunion. Le loyer mensuel inclut toutes les charges et taxes, tant pour les espaces privatifs que partagés. Les contrats sont flexibles, avec une durée minimale d'un an, et une option 'Custom your lease' permet aux locataires de choisir la durée de leur bail selon des conditions adaptées. Lancé en 2016, ce concept est maintenant disponible dans deux immeubles.

Le deuxième concept, qui répond au besoin croissant de mixité des espaces de travail, offre des espaces partagés modernes et agréables pour les locataires et leurs visiteurs, incluant des zones de restauration, de réunion, de networking et de détente. Ces espaces sont gérés sur place par un community manager.

Arbitrage sélectif d'actifs

Cofinimmo pratique une politique sélective d'arbitrage d'immeubles de bureaux compatible avec le maintien d'une plateforme de gestion complète.

Parallèlement au développement du secteur de l'immobilier de santé, Cofinimmo met l'accent sur le rééquilibrage de son portefeuille de bureaux entre les différents sous-secteurs, au profit d'immeubles de haute qualité localisés dans le CBD de Bruxelles. La vacance locative dans ce secteur, plus faible que la moyenne du marché bruxellois, permet d'y réaliser des rendements nets supérieurs.

L'objectif recherché est soit de tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour certains types d'actifs, soit d'optimiser la composition du portefeuille en termes d'âge, de taille, de localisation et de situation locative des immeubles. Les fonds récoltés sont alors réinvestis dans des immeubles de haute qualité.

Projets de (re)développement

Les équipes techniques internes de Cofinimmo, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, sont responsables des projets de (re)développement : rénovations, reconstructions et reconversions. Ceux-ci s'inscrivent dans un programme à long terme qui permet d'optimiser la composition du portefeuille, de créer de la valeur et, de façon plus large, de transformer de façon responsable le tissu urbain.



Immeuble de bureaux Montoyer 10 (M10) – Bruxelles CBD (BE)

**Immeuble de bureaux Montoyer 10 – Bruxelles CBD (BE) :
un modèle de développement durable**

Le redéveloppement du M10 s'inscrit dans une approche biophilique dont l'objectif est de maintenir le contact entre l'homme et la nature, même dans les espaces urbains.

La conception architecturale de cet immeuble comprend un noyau et un sous-sol en béton, tandis que toutes les autres superstructures (planchers, colonnes, éléments de façade structuraux) sont en bois provenant de forêts durables. L'utilisation de matériaux et de technologies renouvelables a permis de réduire considérablement l'empreinte carbone du bâtiment et la préfabrication optimisée des éléments qui le constituent de limiter les déchets et de créer des espaces sains.

Le bâtiment dispose d'un jardin privé, d'une toiture végétalisée, de terrasses accessibles aux 6^e et 7^e étages, de triple vitrage, de panneaux photovoltaïques, d'un éclairage LED et de pompes à chaleur. Le rez-de-chaussée et le premier étage disposent de façades entièrement vitrées à haute transparence, améliorant la sensation d'espace et augmentant l'interaction entre les activités du bâtiment et son environnement.

Outre un label énergétique de niveau A+ et les certifications BREEAM New Construction Outstanding et WELL Platinum (déjà obtenues pour la phase de conception de l'immeuble), le M10 a également obtenu le label CO₂ Neutral Silver Building.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo s'élève à 93,8 % au 31.12.2024, à comparer à 91,5% sur le marché des bureaux bruxellois¹. Dans le courant de 2024, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour 25.714 m² de bureaux au total.

Programme d'investissements engagés dans les bureaux

Projet	Type (de travaux)	Superficie (en m²)	Date prévue (premier loyer)	Total investissements	Total investissements au 31.12.2024	Total investissements en 2025	Total investissements après 2025
(x 1.000.000 EUR)							
Belgique							
Stationsstraat 110 (Malines) ²	Rénovation	15.000	T1 2025	37	37	0	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES				37	37	0	0

¹ Source : Cushman & Wakefield.
² Projet réceptionné après le 31.12.2024 (voir section 'Événements intervenus après le 31.12.2024' en page 72).



An opportunity-
seeking approach
with long-term
income

Living

Le portefeuille immobilier de réseaux de distribution¹ de Cofinimmo est constitué d'un portefeuille de cafés et restaurants (Pubstone) loué au groupe brassicole AB InBev. Ce portefeuille, acquis en 2007 dans le cadre de transactions de sale & leaseback, génère des revenus à long terme.

En 2024, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR et désinvesti pour 8 millions EUR.

Cofinimmo investit également dans des immeubles à usage très spécifique en Belgique, à travers des partenariats public-privé (PPP). La société participe ainsi à la rénovation et à l'amélioration du patrimoine immobilier public et parapublic. À ce jour, le portefeuille PPP comporte huit contrats portant sur des actifs en exploitation.

¹ En 2021, deux actifs ont été alloués au secteur immobilier de réseaux de distribution 'Autre (Belgique)'. Il s'agit de la réserve foncière Tenreuken à Bruxelles et du commissariat de la police fédérale situé Kroonveldlaan 30 à Termonde, représentant ensemble 6 % du portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution.

L'essentiel

8 %

du portefeuille consolidé

0,5 milliard EUR

Juste valeur du portefeuille

6,8 %

Rendement locatif brut

99,6 %

Taux d'occupation

11 ans

Durée résiduelle moyenne
pondérée des baux

1

Immeuble PPP avec certification BREEM

8 millions EUR

Désinvestissements

822

Nombre d'actifs, dont

821

Cafés et restaurants

1

PPP comptabilisé en location simple



► Restaurant Foud'O - Gand (BE)

7

Contrats portant sur des actifs en
exploitation dans le portefeuille PPP,
comptabilisés en location-financement

298.000 m²

Superficie

120 kWh/m²/an

Intensité énergétique annuelle
du secteur

Répartition de l'immobilier de
réseaux de distribution par
type/classe d'actifs
(en juste valeur - en %)

5 %

Pubstone - Belgique

2 %

Pubstone - Pays-Bas

1 %

Autres - Belgique

Caractéristiques du marché

Pubstone

Les actifs qui constituent le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo ne représentent pas des actifs commerciaux classiques puisqu'ils sont loués en masse à un seul locataire. Ce type de portefeuille, acquis dans le cadre de transactions de sale & leaseback, constitue donc un marché de niche.

Transactions de sale & leaseback

Le prix de vente au mètre carré demandé par le vendeur est généralement raisonnable étant donné qu'il s'agit d'immeubles donnés en location à leur vendeur. Celui-ci devra donc en supporter le loyer après la vente.

Optimisation du réseau de points de vente pour l'activité du locataire

Les immeubles sont nécessaires à l'activité du locataire en raison de leur localisation et sont pris en location sur une longue durée. Pour la plupart d'entre eux, la probabilité de relocation à l'issue du bail est donc élevée.

Granularité du risque en capital

En cas de départ du locataire, une partie importante de ces biens peut être vendue comme espaces commerciaux ou logements auprès d'investisseurs locaux, professionnels ou non, étant donné que les montants à investir sont souvent à la portée de tels investisseurs.

Accompagnement du locataire dans la gestion, le développement et la rénovation des actifs

L'occupant-locataire et Cofinimmo entretiennent un dialogue permanent dans le but de faire évoluer la géographie du réseau de vente du premier. Les immeubles dont le bail ne sera pas renouvelé à l'échéance ou qui nécessitent une rénovation à moyen terme peuvent ainsi être identifiés anticipativement. De même, Cofinimmo peut se porter acquéreur de nouveaux immeubles que le locataire voudrait intégrer dans son réseau.

Partenariats public-privé

Soucieuse de répondre aux besoins spécifiques des autorités publiques, Cofinimmo apporte son expertise immobilière et financière dans le cadre de partenariats à long terme qui font généralement l'objet de marchés publics.

Elle prend en charge l'étude du cycle de vie économique et technique du projet. Cette analyse permet d'identifier le compromis optimal entre les investissements de départ et les dépenses futures, qu'il s'agisse des frais d'entretien ou des coûts de remplacement et de réparation.

Cofinimmo n'assume cependant pas le risque de construction dans ce type d'investissement immobilier puisque celui-ci reste à la charge d'un entrepreneur général désigné, avec lequel un montant forfaitaire payable à la livraison de l'immeuble est convenu. Le groupe surveille toutefois la qualité et l'exécution des travaux de construction.

Cofinimmo prend généralement en charge l'entretien et la maintenance tout au long de la location du bien, qui fait l'objet d'un bail de très longue durée ou d'une emphytéose. Lorsque ceux-ci arrivent à échéance, l'instance publique bénéficie d'une option d'achat ou d'un transfert gratuit de propriété. Cofinimmo ne jouit donc pas de la propriété perpétuelle de ces biens et, par conséquent, ceux-ci sont repris sous la rubrique 'Créances de location-financement' du bilan pour 84,8 millions EUR au 31.12.2024.

Actifs en exploitation dans le portefeuille de PPP au 31.12.2024

Immeuble	Superficie	Traitement comptable
Palais de justice - Anvers	72.132 m²	Location-financement
Prison - Leuze-en-Hainaut	28.316 m²	Location-financement
Caserne de pompiers - Anvers	23.323 m²	Location-financement
Commissariat de police - Termonde	9.645 m²	Location simple
Différents sites de l'Université Libre de Bruxelles - Bruxelles	22.902 m²	Location-financement
Commissariat de police - Zone HEKLA	3.800 m²	Location-financement

► Durabilité

Dans la phase d'acquisition, Cofinimmo privilégie les partenariats à long terme avec les locataires. Le réseau de distribution comprend de nombreux petits actifs individuels, et l'arbitrage des actifs est crucial pour garantir leur durabilité. Cofinimmo transforme les espaces vides en logements temporaires et utilise des techniques modernes et des matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone, notamment en isolant les toitures lors des rénovations.

Pour les actifs à usage public, Cofinimmo s'inspire des autorités publiques qui doivent respecter des critères techniques élevés en matière de performance énergétique. L'entreprise recherche constamment des solutions innovantes pour contribuer au financement des besoins publics.

Exécution de la stratégie

Pubstone

Fin 2007, Cofinimmo a acquis, dans le cadre d'un partenariat immobilier, la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'AB InBev, rebaptisée entre-temps Pubstone SA. Cofinimmo lui loue le réseau pour une durée initiale de 27 ans. AB InBev sous-loue les établissements aux exploitants et conserve un intérêt indirect de 10 % dans la structure de Pubstone. Cofinimmo n'assume aucun risque lié à l'exploitation commerciale des cafés et restaurants mais prend en charge l'entretien structurel des toits, des murs, des façades et des menuiseries extérieures. À l'issue du bail, AB InBev peut soit renouveler la location aux mêmes conditions, soit restituer les espaces libres de toute occupation.

En Belgique, l'équipe interne Pubstone rassemble, hors services de support, cinq personnes impliquées dans la gestion du portefeuille (property management). Aux Pays-Bas, elle n'en compte qu'une.

Composition du portefeuille consolidé

Au 31.12.2024, le portefeuille immobilier consolidé du groupe Cofinimmo compte 1.157 immeubles, représentant une superficie totale de 2.400.000 m². Sa juste valeur s'élève à 6 milliards EUR.

L'immobilier de santé représente 77 % du portefeuille consolidé du groupe et est réparti dans neuf pays, à savoir : la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, la Finlande, l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni. La part du portefeuille investie dans les bureaux représente 15 %. Ce portefeuille est réparti uniquement en Belgique, principalement à Bruxelles, capitale de l'Europe. Le groupe dispose également d'un réseau de distribution loué à AB InBev, un acteur de premier plan en Belgique et aux Pays-Bas.



► Immeuble de bureaux Quartz – Bruxelles CBD (BE)

Le portefeuille est composé :

en Belgique : d'actifs de santé, de bureaux, d'un réseau de cafés et restaurants et de partenariats public-privé ;
en France : d'actifs de santé ;
aux Pays-Bas : d'actifs de santé et d'un réseau de cafés et restaurants ;
en Allemagne : d'actifs de santé ;
en Espagne : d'actifs de santé ;
en Finlande : d'actifs de santé ;
en Irlande : d'actifs de santé ;
en Italie : d'actifs de santé ;
au Royaume-Uni : d'actifs de santé.

Évolution du portefeuille consolidé

Évolution de 1996 à 2024

En 1996, Cofinimmo a obtenu son agrément comme Sicafi (aujourd'hui SIR). La valeur d'investissement de son portefeuille consolidé s'élevait à peine à 600 millions EUR au 31.12.1995. Au 31.12.2024, elle dépasse les 6,3 milliards EUR.

Du 31.12.1995 au 31.12.2024, le groupe a effectué :

- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 8.416 millions EUR ;
- des ventes pour un montant total de 3.128 millions EUR.

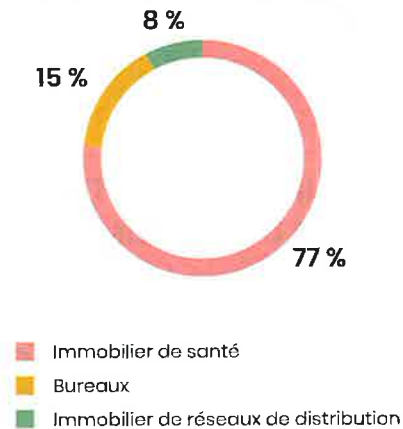
Lors des cessions, Cofinimmo a réalisé en moyenne une plus-value nette en valeur d'investissement de 6 % par rapport aux dernières évaluations annuelles précédant ces cessions, et ce, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers. Ces chiffres n'incluent pas les plus-values et les moins-values réalisées sur la vente d'actions de sociétés détentrices d'immeubles, ces montants étant comptabilisés comme plus-values et moins-values sur cessions de valeurs mobilières.

Le graphique au bas de la page suivante reprend la répartition par secteur immobilier des investissements de 8.416 millions EUR réalisés entre 1996 et 2024.

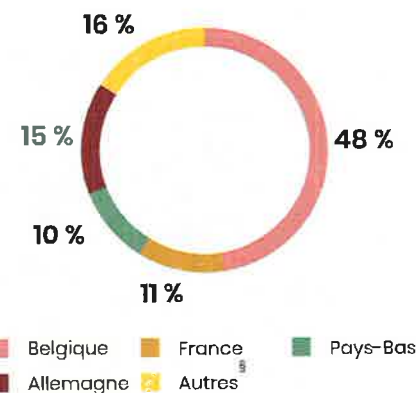
Évolution de la valeur d'investissements du portefeuille consolidé de 1996 à 2024 (x 1.000.000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.1995	609
Acquisitions	6.944
Constructions et rénovations	1.472
Valeur nette de réalisation	-3.318
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	189
Reprises de loyers cédés	233
Variation de la valeur d'investissement	183
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	3
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2024	6.314

Répartition du portefeuille consolidé par secteur immobilier (au 31.12.2024 – sur base d'une juste valeur de 6.000 millions EUR – en %)

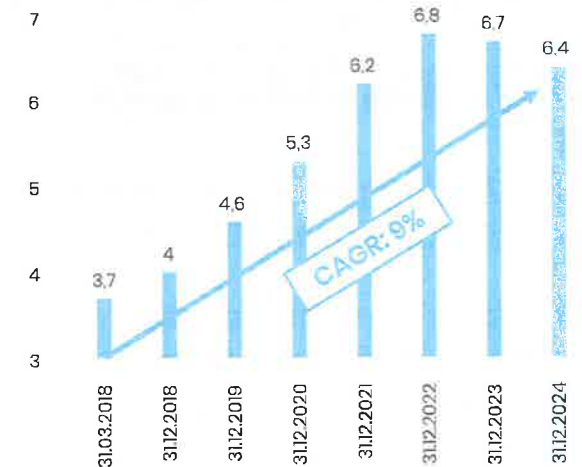


Répartition du portefeuille consolidé par pays (au 31.12.2024 – sur base d'une juste valeur de 6.000 millions EUR – en %)



[§] ES 7 % - FI 3 % - IE 2 % - IT 4 % - UK 1 %

Croissance accélérée du portefeuille consolidé (total de l'actif consolidé de 2018 à 2024 – en milliards EUR)



Évolution en 2024

La valeur d'investissement du portefeuille consolidé est passée de 6.539 millions EUR au 31.12.2023 à 6.314 millions EUR au 31.12.2024. En juste valeur, ces chiffres correspondent à 6.231 millions EUR au 31.12.2023 et à 6.000 millions EUR au 31.12.2024.

En 2024, le groupe Cofinimmo a effectué :

- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 162 millions EUR¹ ;
- des désinvestissements pour un montant total de 259 millions EUR.

Les ventes intervenues en 2024 concernent principalement 16 immeubles de bureaux, 32 cafés et restaurants du réseau de distribution Pubstone et 12 actifs en immobilier de santé.

¹ Dont 22 millions EUR de variation des participations et créances dans des entreprises associées ainsi que des autres créances non courantes.

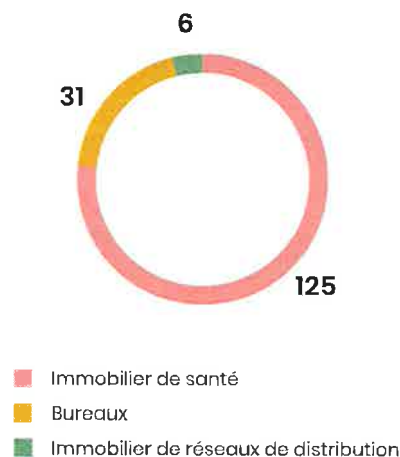
Le graphique ci-contre reprend la répartition par secteur immobilier des 140 millions EUR d'investissements réalisés en 2024 en immeubles de placement, auxquels il faut ajouter la variation des participations et créances dans des entreprises associées ainsi que des autres créances non courantes pour arriver à un total de 162 millions EUR.

Les immeubles de placement (y compris les actifs non courants détenus en vue de la vente) ont diminué de 231 millions EUR en 2024 (225 millions EUR en valeur d'investissement), soit une diminution de 3,4 %. Le tableau de droite sur cette page reprend la variation de la juste valeur du portefeuille en 2024 par secteur immobilier et par zone géographique.

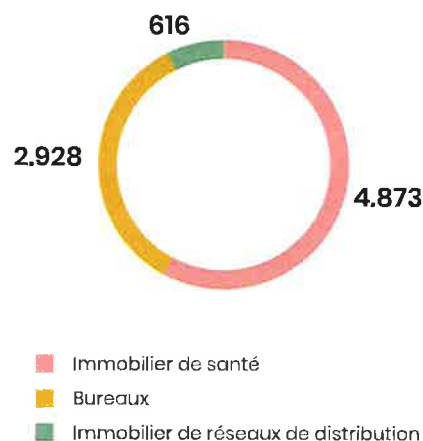
Évolution de la valeur d'investissement du portefeuille consolidé en 2024 (x 1.000.000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2023	6.539
Acquisitions	19
Constructions et rénovations	121
Valeur nette de réalisation	-244
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	-16
Reprises de loyers cédés	1
Variation de la valeur d'investissement	-109
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	3
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2024	6.314

Répartition des investissements par secteur immobilier en 2024 (en valeur d'investissement – x 1.000.000 EUR)



Répartition des investissements par secteur immobilier de 1996 à 2024 (en valeur d'investissement – x 1.000.000 EUR)



Variation de la juste valeur du portefeuille consolidé par secteur immobilier et par zone géographique en 2024

Segment immobilier et zone géographique	Variation de juste valeur ¹⁾	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	-1,6 %	78,7 %
Belgique	-1,4 %	26,6 %
France	-2,9 %	11,4 %
Pays-Bas	-1,3 %	8,1 %
Allemagne	-1,4 %	14,8 %
Espagne	-1,8 %	6,8 %
Finlande	-0,8 %	2,6 %
Irlande	-0,8 %	1,7 %
Italie	-1,3 %	3,6 %
Royaume-Uni	2,0 %	1,2 %
Bureaux	-5,5 %	15,5 %
Bruxelles CBD	-4,4 %	11,3 %
Autres*	-8,3 %	4,2 %
Immobilier de réseaux de distribution	2,0 %	7,8 %
Portefeuille total	-1,9 %	100 %

* Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.

¹⁾ Hors effet initial des variations de périmètre.

Situation locative du portefeuille consolidé

La gestion commerciale du portefeuille du groupe est entièrement internalisée : la proximité avec le client permet de construire une relation de confiance sur le long terme, un élément essentiel pour assurer un taux d'occupation élevé, une longue maturité des baux et des locataires de qualité.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille consolidé (hors actifs détenus en vue de la vente), calculé sur base des loyers contractuels pour les surfaces louées et des valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants pour les surfaces inoccupées, s'élève à 98,5 % au 31.12.2024. Il se présente comme suit pour chaque secteur immobilier :

Segment immobilier et pays	Taux d'occupation	Commentaire
Immobilier de santé	99,4 %	
Belgique	100,0 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, généralement avec lesquels Cofinimmo conclut des baux d'une durée initiale de 27 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
France	99,4 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, généralement sous des baux d'une durée initiale de 12 ans. Au 31.12.2024, la durée résiduelle moyenne des baux est de 7 ans dont deux actifs vides, 1 actif qui a été vendu à la valeur de marché et 1 actif qui est entré en portefeuille (Livraison).
Pays-Bas	99,4 %	Cofinimmo détient 17 centres de consultations médicales qui sont loués directement à des professionnels de soins de santé, qui y reçoivent leurs patients. Au 31.12.2024, le taux d'occupation de ces établissements s'élevait à 97,7%. Tous les autres actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale entre 10 et 25 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
Allemagne	97,7 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 15 à 30 ans.
Autres ¹	100,0 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 12 à 35 ans.
Bureaux	93,8 %	La grande majorité des baux conclus par Cofinimmo dans ce segment sont de type 3/6/9. Le risque de vacance locative auquel le Groupe fait face chaque année représente en moyenne 10% à 15% de son portefeuille de bureaux. À titre de comparaison, le taux de vacance moyen sur le marché des bureaux bruxellois s'élève à 8,47% au 31.12.2024 (source: Cushman & Wakefield).
Immobilier de réseaux de distribution	99,6 %	Ce secteur est composé du portefeuille Pubstone ainsi que de deux actifs: la réserve foncière Tenreuken située à Bruxelles et le commissariat de la police fédérale situé à Kroonveldlaan 30 à Termonde. Depuis la septième année du Bail (2014), AB InBev a la possibilité de renoncer chaque année à des cafés/restaurants pour une petite partie (initialement 1,75%) des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe a ainsi libéré 249 pubs depuis 2014, dont 13 ont été reloués, 228 vendus et 8 sont vides.
TOTAL	98,5 %	



Maison de repos et de soins Neo - Rocourt (BE)

13 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

98,5 %

Taux d'occupation

¹ Cette catégorie reprend les pays suivants : Espagne, Finlande, Irlande, Italie et le Royaume-Uni.

Échéancier des baux

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élève à 13 ans au 31.12.2024, dans le cas où chaque locataire mettrait fin à son bail à la première option de résiliation possible. Le graphique ci-dessous reprend la maturité des baux par secteur immobilier au 31.12.2024.

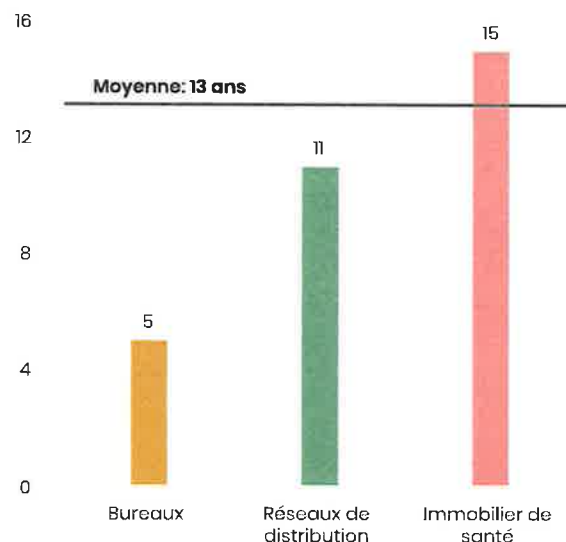
La durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait également à 13 ans si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires continuaient d'occuper leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Par ailleurs, au 31.12.2024, près de 67 % des baux conclus par le groupe ont une durée résiduelle supérieure à neuf ans (voir tableau ci-dessous).

Répartition du portefeuille consolidé en fonction de la maturité des baux (au 31.12.2024 – en loyers contractuels)

Maturité des baux	Part du portefeuille
Baux > 9 ans	66,7 %
Immobilier de santé	56,2 %
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	9,5 %
Bureaux – secteur public	0,8 %
Bureaux – secteur privé	0,2 %
Baux 6-9 ans	15,9 %
Immobilier de santé	11,0 %
Bureaux	4,9 %
Baux < 6 ans	17,4 %
Bureaux	8,7 %
Immobilier de santé	8,2 %
Immobilier de réseaux de distribution – Autres	0,5 %
TOTAL	100,0 %

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux par secteur immobilier (au 31.12.2024 – en nombre d'années)¹



Locataires

Le portefeuille consolidé du groupe compte environ 250 locataires ou exploitants issus de secteurs d'activité variés, dont près de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé. Une diversification qui contribue à son profil de risque modéré. Le groupe français Clariane, coté en bourse, expert des services de soins et d'accompagnement aux seniors, est le principal locataire du groupe. Il est suivi par AB InBev, qui loue le portefeuille de cafés/restaurants Pubstone.

Évolution des revenus locatifs

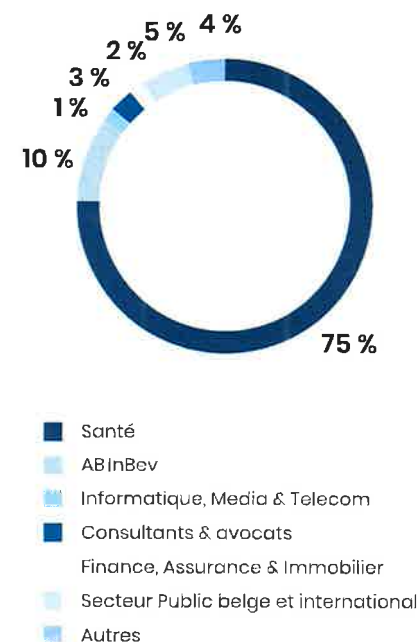
Les revenus locatifs bruts ont augmenté de 353 millions EUR en 2023 à 358 millions EUR en 2024, soit une hausse de 1,4 %. À portefeuille constant* (like-for-like), le niveau des loyers est en hausse de près de 2 % (+1,7 %) entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 : l'effet positif des nouvelles locations (+0,5 %) et de l'indexation (+2,8 % au total, comprenant notamment +2,8 % pour l'immobilier de santé dont +3,2 % par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date

anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,5 %) et des renégociations (-1,1 %).

Revenus locatifs

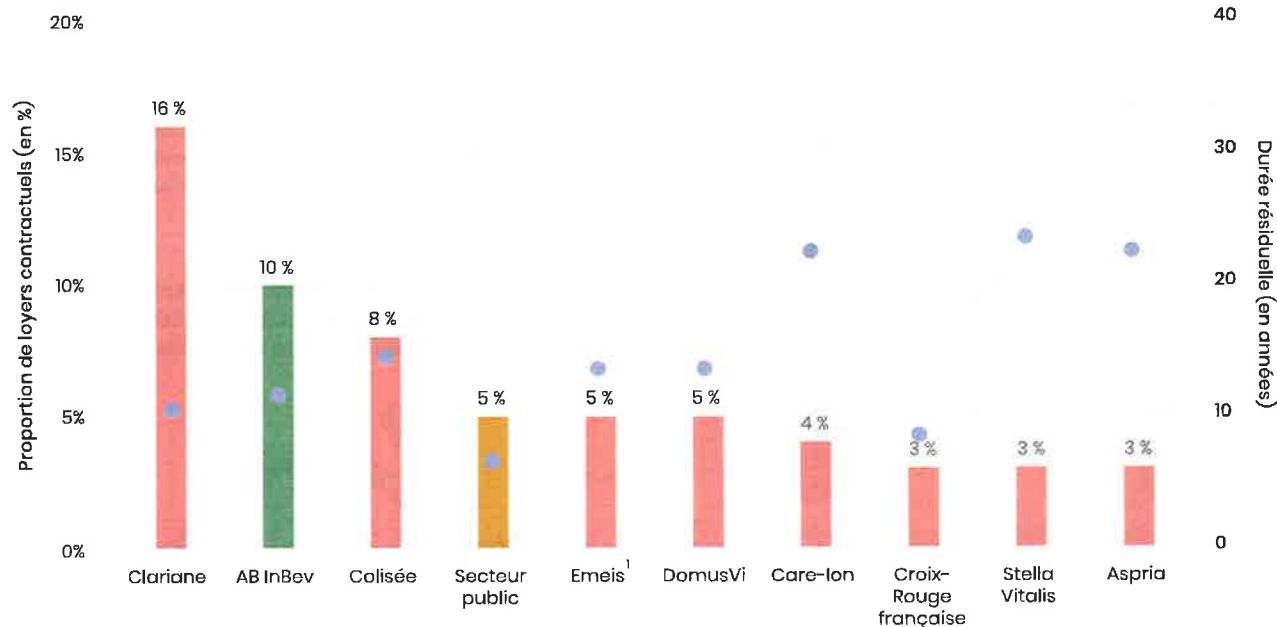
Grâce à la stratégie de diversification du portefeuille et à une gestion commerciale active, le groupe Cofinimmo est en mesure de sécuriser ses revenus à long terme. Ainsi, plus de 86 % de ses revenus locatifs sont contractuellement assurés jusqu'en 2029. Ce pourcentage atteint 90 % dans le cas où aucune option de résiliation ne serait exercée et où tous ses locataires resteraient dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Répartition du portefeuille consolidé par secteur d'activité du locataire (au 31.12.2024 – sur base des loyers contractuels de 351 millions EUR – en %)



¹ Pour le secteur 'Immobilier de santé', la durée résiduelle moyenne des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (17), France (7), Pays-Bas (10), Allemagne (19), Espagne (20), Finlande (17), Irlande (13), Italie (6) et Royaume-Uni (32).

Top 10 des principaux locataires (au 31.12.2024 – en loyers contractuels – en %) et durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'à la première option de résiliation possible (au 31.12.2024 – en nombre d'années)



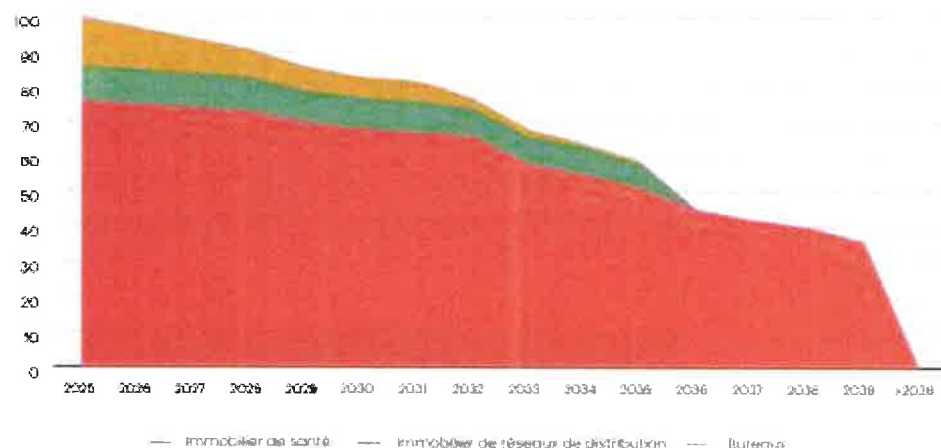
► Maison de repos et de soins – Twello (NL)

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant* par secteur immobilier en 2024

Secteur immobilier	Revenus locatifs bruts au 31.12.2024 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2023 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)*	Part dans le portefeuille consolidé en juste valeur
Immobilier de santé	264,0	248,0	+6,5 %	+1,6 %	76,7 %
Bureaux	59,9	70,8	-15,4 %	+1,5 %	15,5 %
Immobilier de réseaux de distribution	34,6	34,7	-0,1 %	+2,9 %	7,8 %
TOTAL	358,5	353,4	+1,4 %	+1,7 %	100,0 %

¹ Dont 1,4% en France, 1,6% en Belgique, 1,8% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 26,3%, détient 9 sites loués à Emeis en Belgique représentant approximativement moins de la moitié de ses loyers.

Revenus locatifs (au 31.12.2024 – en loyers contractuels – en %)

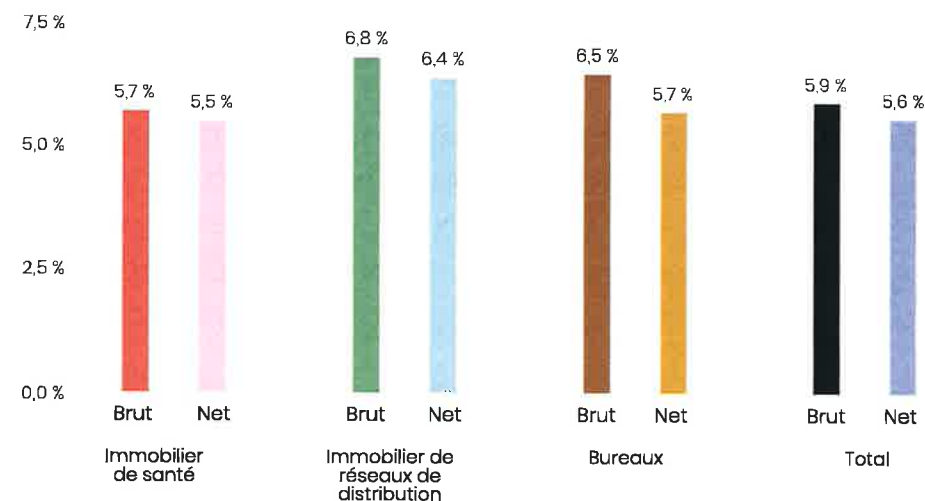


Rendement locatif

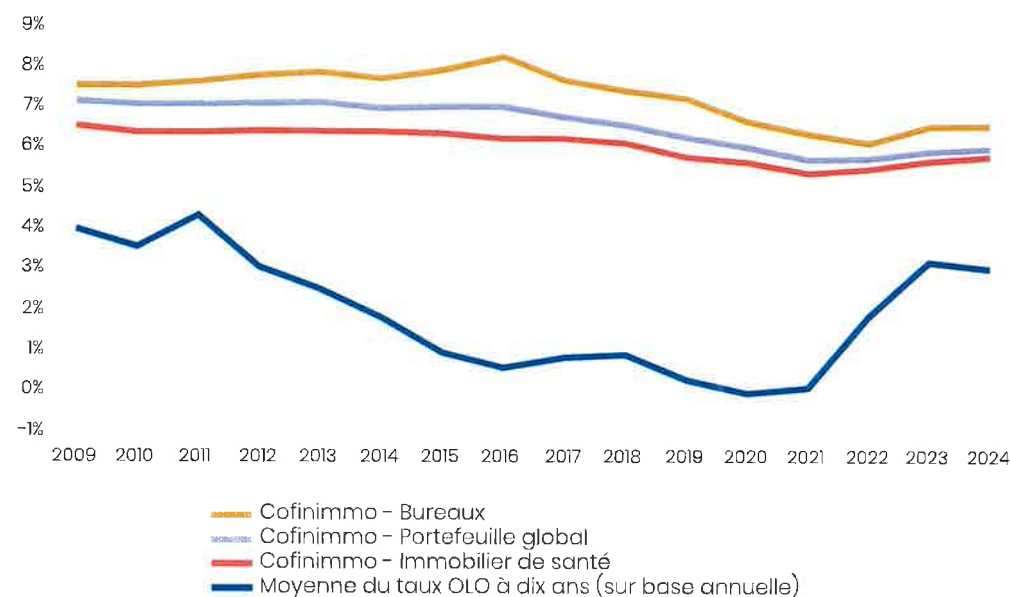
Le rendement locatif est défini comme les loyers pour les surfaces louées et les valeurs locatives estimées pour les surfaces vides, divisés par les valeurs d'investissement des immeubles (hors actifs détenus en vue de la vente) à dire d'expert. Ce rendement locatif est aussi le taux de capitalisation des revenus locatifs appliqué au patrimoine immobilier.

La différence entre les rendements locatifs bruts et nets correspond aux coûts directs : frais techniques (maintenance, réparations, etc.), frais commerciaux (commissions d'agents, frais de marketing, etc.) et charges et taxes sur les surfaces vides. Dans le secteur de l'immobilier de santé, la grande majorité des baux en Belgique, en Espagne, en Irlande et au Royaume-Uni sont de types triple net tandis qu'en France, en Allemagne, aux Pays-Bas et en Finlande, les baux sont majoritairement de type double net (Dach und Fach – voir Lexique). Le type de bail triple net implique que les frais de maintenance et d'assurance, ainsi que les taxes sont à charge du locataire contrairement au type de bail double net. Ainsi, dans le secteur de la santé, les rendements locatifs bruts et nets sont pratiquement identiques.

Rendements bruts/nets par secteur immobilier (au 31.12.2024)



Rendement locatif brut du portefeuille de Cofinimmo et moyenne annuelle du taux OLO à 10 ans (au 31.12.2024 – en %)



Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs de durabilité (voir 'Stratégie'). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de 2024 composé principalement (environ 72%) de financements durables souscrits ces dernières années.

La dette et les lignes de crédit confirmées du groupe ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé ou de variation de marge liée à sa notation financière. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

- le respect de la réglementation SIR ;
- le respect des niveaux de ratio d'endettement et de couverture des charges financières par le cash-flow ;
- la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 31.12.2024 et tout au long de la période ayant débuté le 01.01.2024, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir. Le non-respect d'un de ces ratios ou de certaines obligations découlant des contrats d'emprunts entraînerait, après une période de recours, un défaut sur le contrat d'emprunt ainsi que l'exigibilité des montants perçus au titre du contrat d'emprunt.

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022) et a continué sur cette voie en 2023 (augmentations de capital cumulées de 247 millions EUR et nouveaux financements pour un total de 230 millions EUR) et en 2024 (augmentation de capital de 75 millions EUR et 365 million EUR de nouveaux financements bancaires). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier

des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles. Les différentes opérations réalisées depuis le début de l'exercice sont décrites ci-dessous.

Opérations de financement en 2024 Augmentations de capital depuis le 01.01.2024

En 2024, Cofinimmo a procédé à une seule augmentation de capital (dividende optionnel au 2^e trimestre totalisant 75 millions EUR).

Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 a entériné la distribution, pour l'exercice 2023, d'un dividende brut de 6,20 EUR par action¹.

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2023 en actions nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement. Le prix de souscription d'une action nouvelle a été établi à 56,42 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2024 (premier dividende payable en 2025). Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 15.05.2024 et le 29.05.2024.



► Immeuble de bureaux Arts 47 – Bruxelles CBD (BE)

¹ Après retenue du précompte mobilier de 30%, ceci correspond à un dividende net de 4,34 EUR par action.

Un total de 47% des coupons de dividende 2023 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 1.330.742 actions nouvelles pour un montant total de 75,1 millions EUR. Le prix de souscription de 56,42 EUR par action nouvelle se situe 7,3 % en-deçà de la moyenne pondérée du cours de l'action durant la période de souscription¹.

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 84,4 millions EUR². Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 03.06.2024. La date effective de la cotation des actions nouvelles a également été le 03.06.2024.

Par conséquent, le capital de Cofinimmo est désormais représenté par 38.096.217 actions. Les fonds qui n'ont pas été versés en espèces seront utilisés par la société dans le cadre du financement d'acquisitions et de rénovations d'immeubles.

Opérations de financement depuis le 01.01.2024

Évolution de l'ensemble des financements

- 08.01.2024 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale à caractère social de 50 millions EUR échéant en 2029 ;
- 27.03.2024 : Augmentation de 50 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' échéant en 2028 ;

- 18.04.2024 : Signature de la prolongation de 260 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' pour une année supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2029 ;
- 03.06.2024 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale 'sustainability-linked' de 100 millions EUR échéant en 2029 ;
- 31.10.2024 : Prolongation d'une ligne de crédit d'un montant total de 50 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2030 ;
- 04.12.2024 : Prolongation et augmentation de 15 millions EUR de deux lignes de crédit totalisant actuellement 40 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2035 ;
- 05.12.2024 : Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant mi-mars 2025 pour porter son échéance à 2033 ;
- 24.12.2024 : Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant fin janvier 2025 pour porter son échéance à 2031 ;
- 24.12.2024 : Conversion et refinancement d'une ligne de crédit classique échéant en avril 2025 en une ligne de crédit 'sustainability-linked' de 50 millions EUR échéant en 2033.

Les conditions de marge sur ces instruments sont en baisse par rapport à celles des (re)financements conclus au cours de l'exercice précédent.

Couverture de taux d'intérêt

En avril 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 125 millions EUR portant sur l'année 2028.

En août 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2028-2030.

Début décembre 2024, Cofinimmo a de nouveau augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2029-2031.

En janvier 2025, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur l'année 2029.

Structure de la dette

Dettes financières consolidées

Au 31.12.2024, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.587 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités bancaires et des obligations émises sur le marché financier.

Les obligations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Simple (S) / Convertible (C)	Courantes (C) / Non courantes (NC)	Financement durable	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission (%)	Prix de conversion (EUR)	Coupon (%)	Date d'émission	Date d'échéance
S	NC	—	70	99,609	0	1,700	26.10.2016	26.10.2026
S	NC	Durable	500	99,222	0	0,875	02.12.2020	02.12.2030
S	NC	Durable	500	99,823	0	1,000	24.01.2022	24.01.2028

¹ Le cours moyen pondéré de l'action durant la période de souscription étant de 80,85 EUR.

² Montant dont a été déduit le précompte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis.

Dettes financières non courantes

Au 31.12.2024, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.753 millions EUR, dont :

Marché des capitaux d'emprunt (‘debt capital market’, ou ‘DCM’)

- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark au sein de la communauté Euronext ESG bonds ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark faisant partie de la communauté Luxembourg Green Exchange au même titre que de nombreux émetteurs internationaux mais également un développeur immobilier belge et la Région wallonne ;
- 76 millions EUR de billets de trésorerie à long terme.

Facilités bancaires

- 590 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués confirmés, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une quinzaine d'établissements financiers ;
- 6 millions EUR de dettes financières liées à un droit d'utilisation ;
- 11 millions EUR de garanties locatives reçues.

Dettes financières courantes

Au 31.12.2024, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 834 millions EUR, dont :

Marché des capitaux d'emprunt (‘debt capital market’, ou ‘DCM’)

- 715 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement au cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable.

Facilités bancaires

- 119 millions EUR, principalement de crédits bancaires bilatéraux arrivant à échéance dans les 12 prochains mois.

Disponibilités

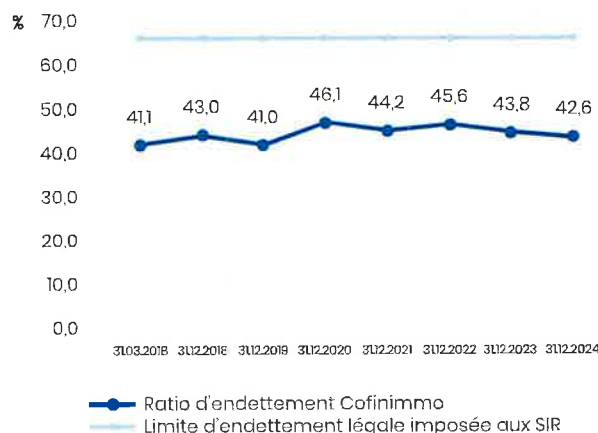
Au 31.12.2024, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.806 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 1.091 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

Ratio d'endettement consolidé

Au 31.12.2024, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Son ratio d'endettement réglementaire (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif) atteint 42,6 % (à comparer à 43,8 % au 31.12.2023 et à 44,7% au 30.09.2024). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60 %.

Ratio d'endettement Cofinimmo vs. Limite d'endettement légale imposée aux SIR

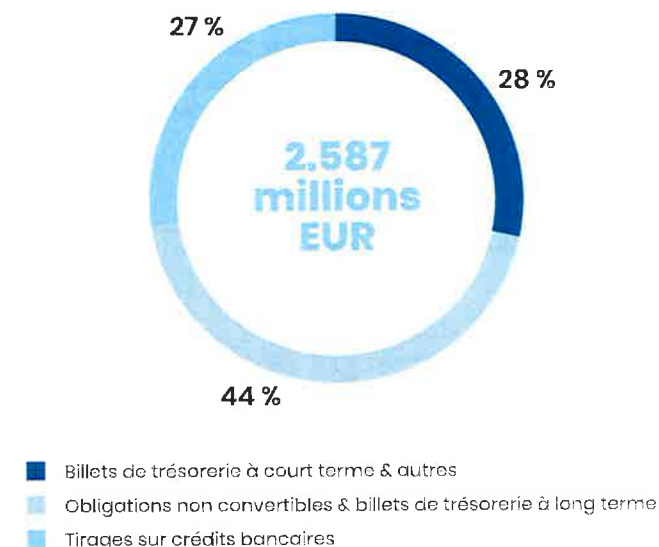


Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières est restée stable à 4 ans entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 3.585 millions EUR à ce jour, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2035, comme représenté dans le graphique figurant à la page suivante. À ce titre, les échéances de 2025 ont déjà été quasi-totalement refinancées.

Composition de la dette (au 31.12.2024)



Coût moyen de la dette* et couverture de taux d'intérêt

Le coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, reste quant à lui très bas à 1,4 % pour l'exercice 2024, stable par rapport à celui de l'exercice complet de 2023 (1,4 %), et est inférieur aux prévisions¹.

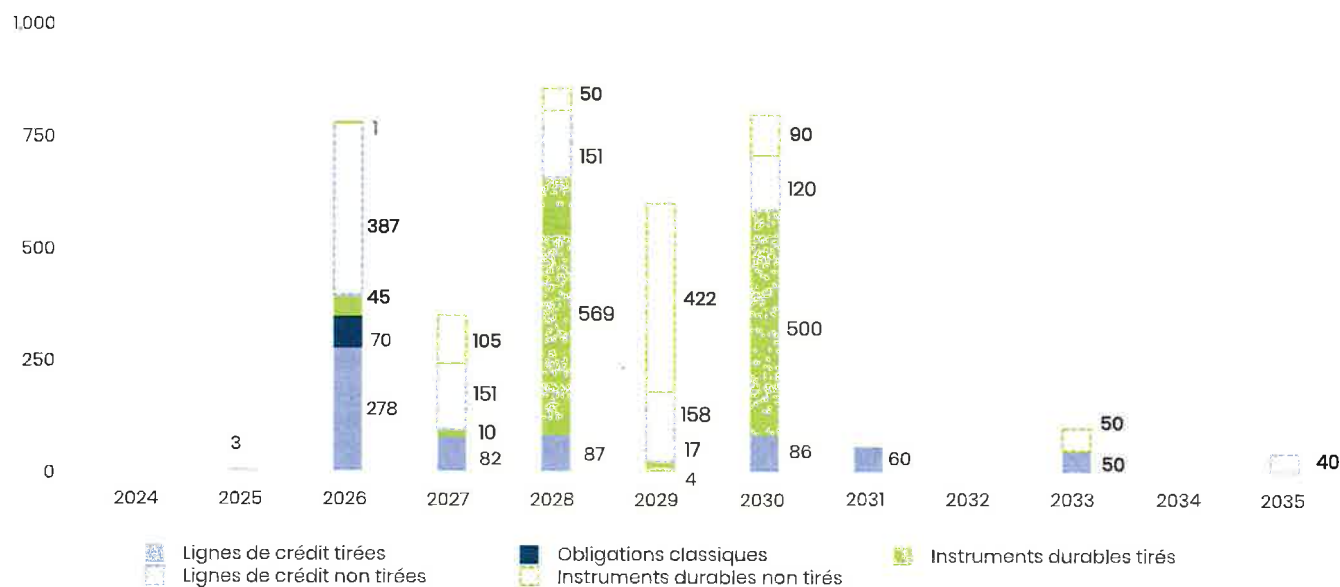
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swap de taux d'intérêts (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50 % à 100 % de l'endettement prévisionnel. Dans ce contexte, le groupe utilise une approche globale (couverture macro). Par conséquent, il ne couvre pas individuellement chacune des multiples lignes de crédit à taux variable.

À ce jour, la répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe et de la dette à taux flottant couverte ainsi que de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphique figurant à la page suivante.

Au 31.12.2024, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 88 % (ou plus) d'ici à fin 2028 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100 % à fin 2024, 99 % fin 2025, 95 % à fin 2026, 92 % à fin 2027 et 88 % à fin 2028). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève à 4 ans au 31.12.2024. Dès lors, le coût moyen de la dette* devrait monter graduellement d'année en année

pour atteindre environ 2,2% en 2028, sur base des projections d'endettement, de l'échéancier des instruments financiers en place (dettes à taux fixe et couvertures) et de la courbe des taux d'intérêt. La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique que Cofinimmo reste sujette aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition réduite ou supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché. Une analyse de sensibilité est fournie dans le facteur de risque 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt'.

Échéancier des engagements financiers à long terme au 31.12.2024² (X 1.000.000 EUR)

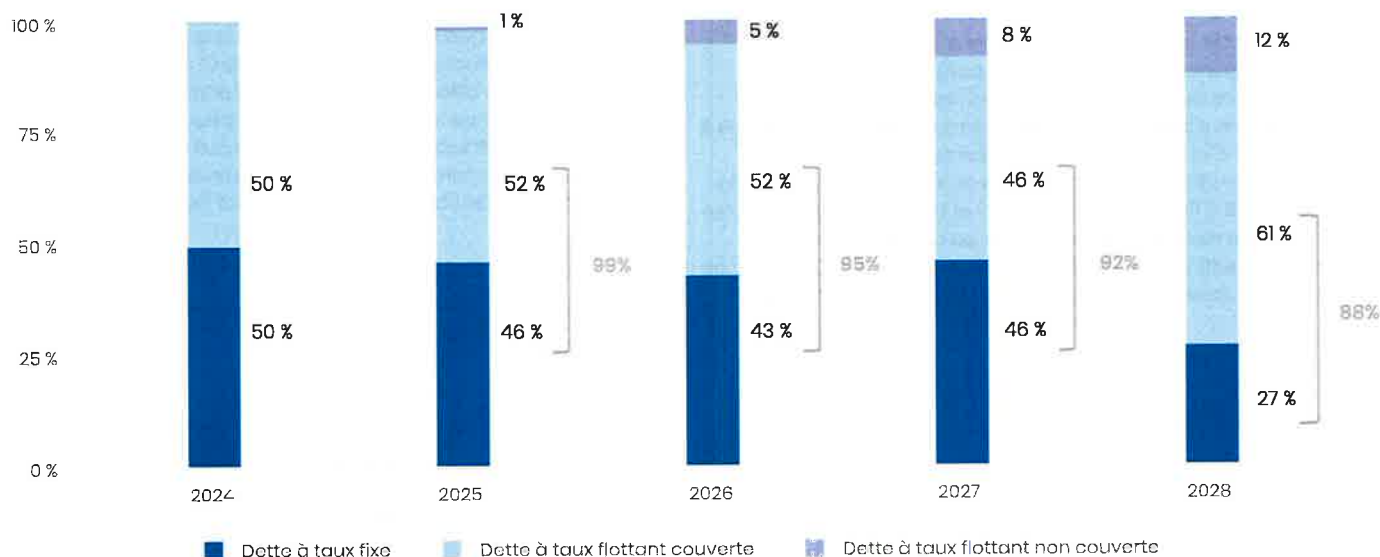


► Maison de repos et de soins - Oleiros (ES)

¹ C'est-à-dire inférieur aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.

² En tenant compte de l'utilisation des lignes de crédits au 31.12.2024 et des remboursements anticipés de 75 millions EUR opérés en janvier 2025.

Répartition de la dette à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte (en %)



Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 18.03.2024, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. Son rapport a été publié le 29.04.2024, montrant que la liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate.

Actions propres

L'article 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du nouveau Code des sociétés et des associations stipule que toute aliénation d'actions propres doit être rendue publique.

En vertu de cet article, Cofinimmo déclare qu'à la suite des exercices d'options par son personnel dans le cadre de la rémunération via options sur actions de Cofinimmo (Stock Option Plan ou 'SOP'), elle a aliéné hors bourse (OTC) des actions Cofinimmo qu'elle détenait en vue de la livraison de ces actions aux membres du personnel concernés.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2024 et le 31.12.2024 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
12.03.2024	2014	200	88,75
06.06.2024	2014	2.050	88,75
17.06.2024	2014	300	88,75

En vertu de ce même article, Cofinimmo déclare qu'elle a également aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse (OTC) en vue de la livraison de ces actions aux membres du comité exécutif. Cette opération fait partie de la rémunération variable à long terme (plan LTI) qui a été approuvée dans le cadre de la politique de rémunération par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020. Les acquéreurs ne pourront pas disposer des actions concernées pendant les trois années à venir.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2024 et le 31.12.2024 dans le cadre de la rémunération variable à long terme (plan LTI) :

Date de la transaction	Plan LTI	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
02.05.2024	Plan LTI – exercice 2023	1.663	51,92

Un aperçu reprenant toutes les transactions relatives aux actions propres de Cofinimmo depuis le 01.01.2020 est disponible sur le site Internet de Cofinimmo.

Rapport des indicateurs du portefeuille green & social

Utilisation innovante de financements durables

Cofinimmo est la première foncière européenne émettrice d'obligations green & social. En effet, le 09.12.2016, elle a procédé avec succès au placement privé d'une émission d'obligations green & social pour un montant de 55 millions EUR sur une durée de huit ans, assorties d'un coupon de 2,00 %. En novembre 2020 et en janvier 2022, Cofinimmo a renforcé davantage son bilan avec l'émission de deux obligations publiques durables de taille benchmark de 500 millions EUR sur une durée de dix ans et de six pour la plus récente, assortie d'un coupon de 0,875 % et de 1 % respectivement. Les obligations, dont le produit est destiné à (re)financer des actifs contribuant positivement au développement durable conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo de mai 2020 (détaillé ci-dessous), ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Par ailleurs, Cofinimmo continue de diversifier ses financements notamment à travers la souscription de lignes de crédit 'sustainability-linked' (692 millions EUR à travers 7 opérations entre 2021 et 2024). Ces différentes lignes de crédit 'sustainability-linked' ne sont pas liées à des actifs spécifiques green & social du portefeuille immobilier, mais incitent Cofinimmo à atteindre entre autres chaque année son objectif de réduction de l'intensité énergétique de son patrimoine (projet 30³). En effet, la marge de crédit diminue marginalement si l'objectif annuel est atteint. Dans le cas contraire, la marge de crédit augmente symétriquement.

Au total, Cofinimmo bénéficie d'environ 2,6 milliards EUR de financements durables représentant plus de 70% de l'ensemble de ses financements.

Lien entre finances et stratégie de durabilité

La profitabilité permet de mesurer l'efficacité de la société ainsi que la valeur que les clients voient dans les produits et services de Cofinimmo. Elle est un facteur déterminant pour l'allocation des ressources et la protection des investissements dont dépendent la croissance de l'entreprise et la poursuite de ses prestations de service. En l'absence de bénéfices suffisants et d'une base financière stable, Cofinimmo ne serait pas en mesure de remplir pleinement ses rôles financier et sociétal. Les instruments financiers durables sont dès lors devenus un moyen de survivre, et non de croître.

Cofinimmo porte dès lors une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs de durabilité. Dans ce contexte, elle a revu en mai 2020 son cadre de financement durable afin d'y intégrer les dernières tendances en matière de financement spécifique des actifs durables qui contribuent à sa stratégie en matière de durabilité. Vigeo Eiris (devenu entre-temps Moody's Investors Services 'MIS') a confirmé dans son 'Second Party Opinion' que ce cadre de financement était conforme aux 'green bond principles', 'social bond principles' et 'green loan principles' de 2018. Dans ce cadre, Cofinimmo peut émettre une variété d'instruments de financement durable, y compris des obligations, des obligations convertibles, des placements privés et des facilités de prêts bancaires (syndiqués).

Suite à l'approbation finale du Conseil de l'Union européenne, l'application de la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD) devient obligatoire pour Cofinimmo pour la publication des informations relatives à l'exercice 2025 qui aura lieu en 2026 (sous réserve de l'évolution de la législation en la matière). Cependant, Cofinimmo intègre déjà des indicateurs de durabilité dans son rapport de gestion depuis 2010. Le groupe soutient l'évolution vers un reporting standardisé et continuera, comme il a commencé à le faire sur base volontaire, à fournir l'assurance des informations sur la durabilité par un auditeur externe.

Procédure de sélection conforme à la stratégie de durabilité

Le cadre d'évaluation et de sélection a été rendu public sur le site internet de Cofinimmo. Il a été soutenu par des expertises interne et externe.

Les actifs précis ont été sélectionnés et alloués aux financements green & social. Leur sélection s'est appuyée sur des critères définis, tels que des critères d'attribution des fonds et des critères de durabilité. La procédure de sélection est basée, d'une part, sur l'expertise des équipes internes de Cofinimmo en charge de ces actifs et, d'autre part, sur des études d'évaluation d'impact, des prescriptions BREEAM et d'autres facteurs techniques collectés en externe. Chaque étape de l'évaluation a été validée par le comité exécutif et s'est inscrite dans une vision d'analyse de cycle de vie d'un immeuble (voir également le rapport de durabilité, section 'Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur' de ce document). Tous les actifs sélectionnés étaient en opération au moment de l'acquisition ou ont été livrés entre la date d'acquisition et le moment de refinancement.

Le nombre d'actifs inclus dans les portefeuilles durables est détaillé par instrument aux pages suivantes, accompagné de l'âge (moyen) des actifs par instrument ainsi que des indicateurs d'impact en lien avec le cadre de financement durable. Pour tous les nouveaux actifs verts, Cofinimmo déclare que les certifications environnementales ont été obtenues au cours des 3 dernières années ou seront obtenues dans l'année qui suit.

Allocation des fonds

Le département Trésorerie de Cofinimmo veille à ce que, dans l'année qui suit l'émission et pendant toute la durée des financements green & social, les fonds réunis dans ce cadre soient attribués, exclusivement, aux actifs qui constituent le portefeuille green & social. La répartition des fonds émis avant la publication du cadre de financement durable s'établit comme suit : 50 % sont alloués aux bureaux bénéficiant d'une certification environnementale et durable ; les autres 50 % étant alloués aux actifs de santé dédiés à l'hébergement de personnes vulnérables ou dépendantes nécessitant des soins spécifiques. Depuis mai 2020, la catégorie environnementale s'est élargie à tous les secteurs. Un actif de santé peut donc à la fois être green et social. Le portefeuille alloué contient 8 % d'actifs verts, 54 % d'actifs sociaux et 38 % d'actifs verts et sociaux.

Vérification

Jusqu'à l'échéance des financements durables, une vérification de l'allocation des fonds, de la conformité des actifs sélectionnés aux critères d'éligibilité et des indicateurs de bénéfices durables est annuellement réalisée par l'auditeur externe, actuellement KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL.

Le rapport de vérification est consultable dans le rapport du commissaire (voir pages 313 à 314). Les indicateurs vérifiés dans la section Sustainability Management (voir pages 60 à 61 de ce document) sont indiqués avec l'icône suivant ✓.

Communauté engagée

Cofinimmo fait partie de la communauté 'SBTi-validated' Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green répondant à différents critères objectifs (revues externes, adéquation aux normes internationales, mise à jour fréquente du cadre de financement green & social, etc.). Cofinimmo est actuellement un des 20 émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée.

Composants du cadre de financement durable

Attribution des fonds

Sélection des actifs

Gestion des fonds

Rapport annuel des indicateurs

Révision externe

Critères et objectifs

Deux catégories d'actifs admissibles

Les fonds sont destinés à (re)financer des actifs contribuant positivement à la stratégie en matière de durabilité.
Les immeubles retenus dans le cadre de financement green & social ont des objectifs environnementaux et/ou sociaux.

Green

Investissements en actifs verts existants/futurs dans le portefeuille de Cofinimmo bénéficiant d'une certification environnementale et durable (BREEAM New Construction ou BREEAM In-Use Very Good au minimum, LEED, HQE ou encore un certificat PEB de niveau B minimum).

Objectifs

- Atténuer le changement climatique par la réalisation d'économies d'énergie et l'élimination ou la réduction des émissions de GES.
- Conception et gestion environnementale des actifs à travers :
 - une fiche de rendement énergétique ;
 - une amélioration des équipements et installations ;
 - une extension des certificats BREEAM New Construction et/ou BREEAM In-Use.

Social

Investissements en actifs existants/futurs permettant et/ou favorisant l'accès aux services essentiels de santé pour des groupes de personnes vulnérables et dans certaines spécialisations médicales.

Objectifs

- Rénover et/ou agrandir le portefeuille immobilier de santé afin de répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'hébergement et de soins pour personnes vulnérables.
- Encourager les opérateurs de santé à réduire l'empreinte énergétique des immeubles en intégrant une architecture durable, des matériaux écologiques et des installations moins énergivores (construction ou rénovation des immeubles).

Bénéfices durables

Atténuation du changement climatique : réduction des émissions de GES.

Protection des ressources naturelles : économies d'eau et d'énergie, utilisation de matériaux durables, etc.

Amélioration des services de santé : offre accrue de lits et services de santé.

Procédures de sélection

En ligne avec la stratégie

- Améliorer l'empreinte environnementale du portefeuille et de l'entreprise ;
- Assurer la sécurité des occupants ;
- Sélectionner des projets citoyens et responsables.

Cadre d'évaluation et de sélection

- Critères environnementaux ;
- Critères sociaux ;
- Critères de gouvernance ;
- Expertise des équipes internes ;
- Études et prescriptions externes ;
- Approbation par le comité exécutif ;
- Allocation de trésorerie ;
- Vérification par l'auditeur externe.



Portefeuille Green Loan 2019

► 40 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Date d'émission	Date d'échéance	
Cofinimmo SA	40	13.03.2019	31.01.2027	
Intensité énergétique	Intensité de GES	Intensité d'eau	Certification	Âge
101 kWh/m²/an	16,9 kg CO ₂ e/m²/an	0,24 m³/m²	BREEAM New Construction Excellent	6 ans

Belliard 40 – Bruxelles CBD (BE)

Cofinimmo a fait l'acquisition de cet immeuble de bureaux, situé le long d'une des artères les plus fréquentées de Bruxelles, en 2001. Elle l'a redéveloppé en 2016 en un immeuble passif d'environ 20.000 m², illustrant son approche 'cycle de vie'. Grâce aux matériaux utilisés et aux équipements techniques installés, cet immeuble, de haute qualité environnementale, a obtenu une certification BREEAM New Construction Excellent.

Dès sa conception, il a été reconnu comme 'Bâtiment exemplaire' par la Région de Bruxelles-Capitale. Cet immeuble emblématique a apporté un renouveau architectural grâce à sa structure singulière composée d'un bloc posé sur deux autres, et à la présence d'un atrium transparent de cinq étages, permettant aux passants de voir, depuis l'esplanade longeant l'immeuble, un jardin intérieur situé à l'arrière du bâtiment.

100 %

Refinancement d'une partie de la totalité des
coûts d'un immeuble

100 %

Bureaux

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique **27 %** en-dessous de l'intensité
énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Intensité de GES **35 %** en-dessous de l'intensité de GES
moyenne du portefeuille total en kg CO₂e/m²/an.

Catégorie
green

100 %

Portefeuille Sustainable Bonds 2020

► 500 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	500	99,222 %	0,875 %	02.12.2020	02.12.2030
Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Certification green (% d'immeubles)		Âge moyen
123 kWh/m²/an	26,5 kg CO ₂ e/m²/an	0,50 m³/m²	57 % A/36 % B/5 % BREEAM New Construction Excellent/2 % BREEAM New Construction Very Good		9 ans

Maternitat d'Elna 1- Tarragone (ES)

Cofinimmo a fait l'acquisition du terrain sur lequel cette maison de repos et de soins a été construite en janvier 2020. La résidence, dont la livraison a eu lieu au troisième trimestre 2023, offre 172 lits répartis dans un bâtiment moderne de cinq étages. Le complexe propose des chambres simples, des chambres doubles et des suites organisées en 11 unités de vie réparties sur une superficie d'environ 6.800 m². Située à Tarragone, la résidence est adjacente à l'hôpital universitaire Joan XXIII et au CAP Tarraco, garantissant un accès aisé aux services médicaux. Les environs offrent un environnement paisible avec des espaces verts et des zones de loisirs à proximité. La maison de repos et de soins fournit des services de soins complets ainsi que des espaces conçus pour améliorer la qualité de vie des résidents. Le bâtiment a obtenu une certification BREEAM New Construction Excellent, garantissant des normes élevées de qualité et de durabilité, grâce à des mesures visant à optimiser l'utilisation de l'énergie et à réduire l'impact environnemental.



100 %
Refinancement d'une partie ou de la totalité des
coûts de 42 immeubles

69 %
Immobilier de santé

31 %
Bureaux

Amélioration des services de santé

1.936 des 30.500 lits dans les catégories maisons de repos et de soins (1.013 lits), cliniques de réadaptation (483 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (61 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (379 lits) dans 6 pays (Belgique, Finlande, France, Allemagne, Espagne et Pays-Bas).

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique **11 %** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

**Catégorie
green**

100 %

**Catégorie
social**

69 %



Portefeuille Sustainable Bonds 2022

► 500 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	500	99,826 %	1%	24.01.2022	24.01.2028
Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Certification green (% d'immeubles)		Âge moyen
131 kWh/m²/an	30,1 kg CO ₂ e/m²/an	0,73 m³/m²	38 % A/50 % B/4 % BREEAM New Construction Excellent/8 % BREEAM In-Use Very Good		12 ans

Dreeskamp 5 - Kaarst (DE)

Cofinimmo a signé l'accord relatif au développement de ce site de soins écoresponsable innovant en novembre 2020. La livraison du campus a eu lieu en mars 2023. Situé à Kaarst, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le campus de soins 'Am Dreeskamp' offre 92 lits, 15 places en soins de jour et 55 appartements sur une surface totale d'environ 12.500 m².

Le projet est conçu comme un campus de soins de santé respectueux de l'environnement (performance énergétique de niveau A) et offre une variété de soins et d'options de vie pour les résidents.

100 %

Refinancement d'une partie ou de la totalité des
coûts de 29 immeubles

100 %

Immobilier de santé

Amélioration des services de santé

3.080 des 30.500 lits dans les catégories maisons de repos et de soins (2.109 lits), cliniques de réadaptation (301 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (39 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (631 lits) dans les neuf pays où le groupe est actif.

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique 5 % en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Catégorie
green

83 %

Catégorie
social

100 %

Portefeuille Social Loan 2024

► 50 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	50	08.01.2024	08.01.2030
Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Âge moyen
86 kWh/m²/an	14,8 kg CO ₂ e/m²/an	0,69 m³/m²	2 ans

Villa Batavia – Grimbergen (BE)

Cofinimmo a fait l'acquisition de cette maison de repos et de soins en décembre 2022. La réception de ce site, dont la construction avait démarré en 2021, a eu lieu en janvier 2023. Situé à Grimbergen, dans la périphérie verte de Bruxelles, le bâtiment a une superficie d'environ 5.600 m² et offre 82 lits réservés aux patients âgés nécessitant des soins importants.

Ses infrastructures de soins modernes permettent d'offrir un confort de vie accru aux résidents. Les bonnes performances énergétiques du bâtiment sont assurées par un système de chauffage hybride (gaz et pompes à chaleur air/eau qui alimentent également le système de refroidissement), un système de ventilation 'système D' généralisé à l'ensemble du bâtiment, des panneaux photovoltaïques. Le parking est en outre équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques.



100 %

Refinancement d'une partie ou de la totalité des
coûts de 3 immeubles

100 %

Immobilier de santé

Amélioration des services de santé

400 des 30.500 lits dans les catégories maisons de repos et de soins (82 lits) et établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (318 lits) en Belgique.

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique 38 % en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Catégorie
social

100 %



Portefeuille Sustainable Treasury Notes 2021

► 1.250 millions EUR

Société émettrice	Montant max. du programme (x 1.000.000 EUR)		Date mise à jour du programme	Date d'échéance
Cofinimmo SA	1.250		07.12.2021	Indéterminée
Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Certification green (% d'immeubles)	Âge moyen
142 kWh/m²/an	27,0 kg CO ₂ e/m²/an	0,86 m³/m²	38 % A/31 % B/8 % BREEAM New Construction Excellent/23 % BREEAM In-Use Very Good	17 ans

Erich - Sanders - Weg 4-16 - Viersen (DE)

Cofinimmo a signé l'accord relatif au développement de ce site de soins écoresponsable innovant en novembre 2020. La livraison du campus a eu lieu en mars 2023. Situé à Viersen, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, le campus de soins 'Am Fritzbruch' offre 90 lits, 15 places en soins de jour et 96 appartements sur une surface totale d'environ 16.400 m².

Le projet est conçu comme un campus de soins de santé respectueux de l'environnement (performance énergétique de niveau A) et offre une variété de soins et d'options de vie pour les résidents.

100 %

Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 91 immeubles

100 %

Immobilier de santé

Amélioration des services de santé

10.295 des 30.500 lits dans les catégories maisons de repos et de soins (8.036 lits), cliniques de réadaptation (891 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (294 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (1.074 lits) dans 7 pays (Belgique, France, Allemagne, Irlande, Italie, Espagne et Pays-Bas).

Catégorie
green

10 %

Catégorie
social

100 %

Sustainability Management

Environnement

	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
Stratégie environnementale			
Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans ✓	5,5 %	9,5 %	6,0 %
Efficacité énergétique des immeubles			
Intensité énergétique par an (normalisée à surface) ✓	143 kWh/m²/an	135 kWh/m²/an	138 kWh/m²/an
Émissions de GES par an, basées sur la localisation (normalisée à surface) ✓	27,6 kg CO ₂ e/m²/an	23,5 kg CO ₂ e/m²/an	26,2 kg CO ₂ e/m²/an
MWh estimé (production d'énergie solaire) ✓	3.345 MWh	487 MWh	4.015 MWh
Coopération avec les locataires en vue de réduire l'impact environnemental des bâtiments			
Bâtiments équipés de compteurs relevables à distance (en % des surfaces)	71 %	75 %	65 %
Nombre d'accords de collaboration durable (en % des surfaces)	88 %	100 %	80 %
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects liés à l'environnement ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	100 %	100 %	89 %
Intégration de facteurs environnementaux dans la chaîne logistique			
Nombre de projets avec analyse du cycle de vie	Depuis 2016, l'analyse du cycle de vie a été réalisée sur 24 projets. La valeur moyenne de carbone incorporé est de 452 kg CO ₂ e/m².		
Nombre de contrats de fournisseurs avec des clauses environnementales concernant des projets majeurs de développement et de rénovation	Le code de conduite pour fournisseurs renvoie intégralement vers la politique environnementale. Par fournisseur, il convient d'entendre tout fournisseur, vendeur et prestataire de services, ainsi que les entreprises générales, conseillers, agents, etc. Les engagements concernent le respect des réglementations, le changement climatique, la pollution, la consommation d'eau et la circularité.		



La société immobilière belge Cofinimmo acquiert, développe et gère des immeubles de location dans toute l'Europe depuis plus de 40 ans. En collaboration avec Urbanite Advisors, partenaire d'ActiveScore, Cofinimmo a obtenu pour 18 de ses projets belges la certification ActiveScore.

Social

	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
Relations responsables avec les clients			
Nombre de contrats flexibles (espace, durée)	s/o	En 2024, 2 contrats ont été signés dans les Flex Corners (voir page 35) pour des surfaces brutes comprises entre 86 m² et 242 m² et des durées de 9 mois à 1 an.	s/o
Nombre de demandes	s/o	En 2024, le service desk a traité 6.422 demandes.	s/o
Avancement de la détection et de l'enlèvement de l'amiante	62 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	58 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	64 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects sociaux ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	100 %	100 %	89 %
Intégration de facteurs sociaux dans la chaîne logistique			
Nombre de controverses liées aux aspects sociaux dans la chaîne logistique ✓	Aucune controverse liée aux aspects sociaux dans la chaîne logistique n'a été détectée.		
Promotion du développement social et économique			
Bâtiments avec commodités à distance de marche (Walk Score® > 49) ✓	68 %	77 %	69 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Accessibilité des immeubles			
Nombre d'audits ayant trait à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite ✓	89 % des projets.	100 % des projets.	89 % des projets dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Bâtiments avec connectivité à moins de 10 minutes à pied (moins de 800 mètres) d'au moins un transport public à haute fréquence (bus, métro, RER, train) ✓	89 %	100 %	90 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux

Gouvernance

Prévention de la corruption et du blanchiment d'argent

Nombre d'audits externes et de controverses ✓	En 2024, deux audits externes ont été effectués par KMPG sur les comptes. Lors de l'audit financier, il y a eu un audit IT des systèmes principaux.
---	---

Audit et contrôle interne

Nombre d'audits internes et résultats ✓	En 2024, plusieurs missions de suivi ont été effectuées par l'auditeur interne parmi lesquelles une concernant la gestion des liquidités et de la trésorerie ou encore une autre concernant la cybersécurité. Par ailleurs, au 31.12.2024, 23 recommandations sont ouvertes provenant des missions d'audit interne et externe de 2024 et des années précédentes et 26 recommandations ont été clôturées en 2024.
---	--

Commentaires sur les états financiers consolidés

Compte de résultats consolidés résumé – schéma analytique

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	350.924	348.222
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	559	1.385
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-4.994	-6.179
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-935	-945
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-247	-1.505
Résultat immobilier	345.307	338.958
Frais techniques	-6.633	-4.555
Frais commerciaux	-4.060	-6.531
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.054	-2.762
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	331.559	325.111
Frais généraux de la société	-44.736	-47.407
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	286.823	277.703
Revenus financiers	12.661	13.327
Charges d'intérêts nettes	-39.532	-39.550
Autres charges financières	-1.214	-1.258
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	-740	1.458
Impôts	-7.122	-7.040
Résultat net des activités clés*	250.876	244.640
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	7.036	3.921
Résultat net des activités clés – part du groupe*	243.840	240.719

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-28.345	-79.480
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	-28.345	-79.480
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	0
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-28.345	-79.480
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-15.582	-4.052
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-123.290	-181.653
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-2.998	-8.983
Autre résultat sur portefeuille	-7.514	-24.643
Résultat sur portefeuille*	-149.384	-219.332
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	2.222	-2.596
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-151.606	-216.735
Résultat net	73.147	-54.172
Intérêts minoritaires	9.258	1.325
Résultat net – part du groupe	63.889	-55.497

Nombre d'actions

	31.12.2024	31.12.2023
Nombre d'actions émises	38.096.217	36.765.475
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	38.077.919	36.742.964
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action*	37.523.642	34.067.897

Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 358 millions EUR, à comparer à 353 millions EUR au 31.12.2023, en hausse de 1,4 % notamment sous l'effet des indexations et des variations de périmètre. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de près de 2 % (+1,7 %) entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 (voir page 46). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 351 millions EUR, à comparer à 347 millions EUR au 31.12.2023, en hausse de 1,4 % par rapport à 2023. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (-0,5 million EUR), les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* atteignent 351 millions EUR, à comparer à 346 millions EUR au 31.12.2023, en hausse de 1,4 % et supérieurs aux prévisions¹ annoncées en février 2024.

En 2024, seul l'immeuble Colonel Bourg 124 génère encore des reprises de loyers cédés et escomptés (pour un montant annuel de l'ordre de 0,6 million EUR réparti linéairement sur l'exercice). Elles sont conformes aux prévisions.

Le résultat immobilier atteint 345 millions EUR (contre 339 millions EUR au 31.12.2023), en augmentation de 6 millions EUR découlant principalement de la croissance des revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*, tempérée par la diminution des reprises de loyers cédés et escomptés. Il est supérieur aux prévisions.

Les frais d'exploitation directs représentent 14 millions EUR (stables par rapport au 31.12.2023 et conformes aux prévisions). La variation des frais généraux sur la même période (-3 millions EUR) provient quant à elle des économies réalisées, les amenant à un niveau inférieur aux prévisions.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) atteint dès lors 287 millions EUR (contre 278 millions EUR un an plus tôt), ce qui est supérieur aux prévisions, et la marge d'exploitation* s'inscrit à 83,1 % (supérieure aux prévisions et au niveau de 81,9 % atteint en 2023).

Les revenus financiers s'élèvent à 13 millions EUR (supérieurs aux prévisions, contre 13 millions EUR au 31.12.2023) et comprennent notamment les redevances de location-financement et les intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours. Les charges d'intérêts nettes (-40 millions EUR) sont stables sous l'effet de l'évolution du volume de dette moyen et du coût moyen de la dette*, et sont inférieures aux prévisions. Le coût moyen de la dette* reste quant à lui très bas, à 1,4 %. Il est stable par rapport au 31.12.2023 grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place, et inférieur aux prévisions.

Les impôts sont stables à 7 millions EUR par rapport au 31.12.2023. Ils sont inférieurs aux prévisions.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 244 millions EUR au 31.12.2024, supérieur aux 235 millions EUR des prévisions et à comparer aux 241 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2023 (soit une augmentation de 1,3 %), notamment grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) s'élève à 6,50 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 7,07 EUR au 31.12.2023) et tient compte des

émissions d'actions de 2023 et 2024. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 34.067.897 à 37.523.642. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,28 EUR par action et de -0,62 EUR par action, soit -0,90 EUR par action au total sur l'exercice 2024.

Au niveau du résultat sur instruments financiers*, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -28 millions EUR au 31.12.2024, contre -79 millions EUR au 31.12.2023. Cette variation s'explique par la diminution de la juste valeur des instruments financiers de couverture, générant des résultats non réalisés ('non-cash items') directement intégrés au compte de résultats vu que Cofinimmo n'applique pas de 'comptabilité de couverture' au sens de la norme IFRS 9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 montre une diminution des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2024 une réévaluation négative des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 avait montré une diminution plus prononcée des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2023 une réévaluation négative plus significative desdits instruments.

Au sein du résultat sur portefeuille*, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'élève à -16 millions EUR au 31.12.2024 (contre -4 millions EUR au 31.12.2023 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2023 des actifs désinvestis au cours de la période et du prix net obtenu, c'est-à-dire après prise en compte des éventuelles commissions d'agents, frais de notaire et autres frais accessoires). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' est négative au 31.12.2024 (-123 millions EUR contre -182 millions EUR au 31.12.2023). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement (voir page 43) est de (1,9 %) sur l'exercice 2024 (la variation de juste valeur sur le 4^e trimestre étant limitée à -0,2 %, après -0,3 % au 3^e trimestre et -1,4 % au 1^{er} semestre). Ceci provient principalement :

- d'une variation de (1,6 %) en immobilier de santé (provenant principalement de réévaluations négatives en ligne avec l'évolution des conditions de marché) ;
- conjuguée à une variation de (5,5 %) dans le secteur des bureaux ne représentant plus que 15 % du portefeuille consolidé (en ligne avec l'évolution des conditions de marché dans chacun des sous-secteurs où le groupe est actif) ;
- et partiellement compensée par une variation de 2,0 % en immobilier de réseaux de distribution.

La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -8 millions EUR au 31.12.2024 (contre -25 millions EUR au 31.12.2023 qui comprenaient les réductions de valeurs sur la dernière tranche du goodwill), et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre (à savoir la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net des sociétés acquises) et les variations des impôts différés².

Le résultat net – part du groupe s'élève à +64 millions EUR (soit +1,70 EUR par action) au 31.12.2024, contre -55 millions EUR (soit -1,63 EUR par action) au 31.12.2023. Cette augmentation (+119 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+3 millions EUR) couplée aux effets positifs des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024.

¹ C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.
² Impôts différés portant sur les plus-values latentes des immeubles détenus par certaines filiales.

Bilan consolidé résumé

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
ACTIF		
I. Actifs non courants	6.303.882	6.512.921
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.814	2.128
C. Immeubles de placement	5.993.928	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	2.936	2.111
E. Actifs financiers non courants	110.284	121.649
F. Créances de location-financement	156.944	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	3.732	6.719
H. Impôts différés	9.664	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	24.579	23.626
II. Actifs courants	136.165	178.500
A. Actifs détenus en vue de la vente	6.400	43.111
B. Actifs financiers courants	2.066	642
C. Créances de location-financement	4.542	4.419
D. Créances commerciales	38.904	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	40.824	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	25.802	19.958
G. Comptes de régularisation	17.628	19.390
TOTAL DE L'ACTIF	6.440.048	6.691.421

Commentaires sur le bilan consolidé résumé

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants par application de la norme IAS 40 et reprise dans le bilan consolidé, s'élève à 6.000 millions EUR au 31.12.2024, à comparer à 6.231 millions EUR au 31.12.2023. Sa valeur d'investissement s'obtient en majorant la juste valeur des droits de mutation. Au 31.12.2024, elle atteint 6.314 millions EUR, à comparer à 6.539 millions EUR au 31.12.2023.

La proportion de loyers dus relatifs au 4^e trimestre effectivement encaissée au 20.02.2025 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 20.02.2024.

La rubrique 'Participations dans des entreprises associées et co-entreprises' concerne la participation de 51 % de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA, ainsi que les participations dans des entreprises associées (Aldea Group NV pour 26,3 % et les participations dans les quatre sociétés qui développent des campus de soins écoresponsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). La rubrique 'Intérêts minoritaires' provient de sept filiales.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	3.614.437	3.698.985
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.534.991	3.623.262
A. Capital	2.041.523	1.970.211
B. Primes d'émission	849.053	896.826
C. Réserves	580.526	811.723
D. Résultat net de l'exercice	63.889	-55.497
II. Intérêts minoritaires	79.446	75.723
Passif	2.825.611	2.992.436
I. Passifs non courants	1.854.598	1.891.516
A. Provisions	25.765	26.426
B. Dettes financières non courantes	1.753.269	1.791.325
a. Établissements de crédit	590.186	630.977
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.163.082	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	19.749	20.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	55.813	53.744
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	55.813	53.744
II. Passifs courants	971.015	1.100.919
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	834.068	953.187
a. Établissements de crédit	119.068	111.169
b. Location-financement	0	0
c. Autres	715.000	842.018
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	114.273	128.645
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	114.273	128.645
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	22.674	19.088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.440.048	6.691.421

¹ Y compris les immeubles à usage propre, les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente.

Valeur intrinsèque de l'action

(en EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Valeur intrinsèque de l'action		
Actif net par action* (IFRS)	92,84	98,61
Valeur intrinsèque diluée de l'action		
Actif net dilué par action (IFRS)	92,81	98,58

Commentaires sur la valeur intrinsèque de l'action

Les comptes IFRS sont présentés avant affectation. L'actif net par action* du 31.12.2023 comprenait donc le dividende 2023 proposé pour paiement en 2024. La variation de l'actif net par action* entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 découle principalement de l'effet du résultat net susmentionné (1,70 EUR par action), du paiement du dividende ainsi que de l'augmentation de capital relative au dividende optionnel.

Les 8.750 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2024, car elles ont un impact dilutif.

Les 11.300 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2023, car elles avaient un impact dilutif.



➤ Maison de repos et de soins Sauvegarde – Puurs (BE)



➤ Maison de repos et de soins Prinsenpark – Genk (BE)

Résultats et bilans trimestriels¹

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

A. RÉSULTAT NET (x 1.000 EUR)	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	2024
I. Revenus locatifs	86.970	87.536	88.643	88.301	351.450
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	140	140	140	140	559
III. Charges relatives à la location	-109	-79	-158	-181	-526
Résultat locatif net	87.001	87.597	88.625	88.260	351.484
IV. Récupération de charges immobilières	59	227	-92	6	200
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24.229	8.817	5.333	4.869	43.247
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-140	-156	-8	-143	-447
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28.834	-9.145	-6.018	-5.180	-49.177
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	82.315	87.340	87.840	87.812	345.307
IX. Frais techniques	-1.458	-941	-515	-3.718	-6.633
X. Frais commerciaux	-1.458	-601	-1.112	-889	-4.060
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.955	-597	-204	-299	-3.054
XII. Frais de gestion immobilière	-8.618	-7.538	-7.592	-7.568	-31.315
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0	0	0
Charges immobilières	-13.489	-9.677	-9.423	-12.473	-45.063
Résultat d'exploitation des immeubles	68.826	77.663	78.416	75.339	300.244
XIV. Frais généraux de la société	-3.693	-3.231	-3.254	-3.243	-13.421
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	65.133	74.432	75.163	72.095	286.823
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	7.253	66	472	-23.374	-15.582
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-45.812	-45.348	-21.167	-10.963	-123.290
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-5.451	632	-2.680	64	-7.434

¹ Le groupe n'a pas publié d'informations trimestrielles entre le 31.12.2024 et la date d'arrêté de ce document. Les données semestrielles et annuelles sont soumises à un contrôle de la part du commissaire KPMG, Réviseurs d'Entreprises.

A. RÉSULTAT NET (x 1 000 EUR)

	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	2024
Résultat d'exploitation	21.124	29.782	51.788	37.823	140.517
XX. Revenus financiers	3.295	3.290	3.150	2.925	12.661
XXI. Charges d'intérêts nettes	-9.233	-9.642	-10.771	-9.886	-39.532
XXII. Autres charges financières	-323	-265	-260	-366	-1.214
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	10.609	7.171	-43.144	-2.980	-28.345
Résultat financier	4.349	554	-51.025	-10.308	-56.430
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-4.284	-874	2.661	-1.243	-3.739
Résultat avant impôt	21.189	29.463	3.425	26.272	80.348
XXV. Impôts des sociétés	-2.315	-1.828	-2.152	-826	-7.122
XXVI. Exit tax	0	0	0	-80	-80
Impôt	-2.315	-1.828	-2.152	-906	-7.201
RÉSULTAT NET	18.873	27.635	1.273	25.366	73.147
Attribuable aux :					
Intérêts minoritaires	1.398	3.004	1.546	3.309	9.258
Actionnaires de la société mère	17.475	24.631	-273	22.057	63.889

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

I. Résultat net	18.873	27.635	1.273	25.366	73.147
II. Autres éléments du résultat global	328	218	300	180	1.027
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0	0	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	328	218	300	180	1.027
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0	0	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0	0	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0	0	0	0
RÉSULTAT GLOBAL (I+II)	19.201	27.853	1.573	25.547	74.174
Attribuable aux :					
Intérêts minoritaires	1.398	3.004	1.546	3.309	9.258
Actionnaires de la société mère	17.803	24.849	27	22.237	64.916

État de la situation financière consolidée (bilan)

ACTIF	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
I. Actifs non courants	6.480.495	6.454.336	6.440.465	6.303.882
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	2.048	1.934	1.821	1.814
C. Immeubles de placement	6.155.759	6.112.695	6.120.014	5.993.928
D. Autres immobilisations corporelles	2.008	2.137	2.045	2.936
E. Actifs financiers non courants	128.060	143.192	122.033	110.284
F. Créances de location-financement	158.033	157.694	157.236	156.944
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	7.117	3.654	3.654	3.732
H. Impôts différés	7.995	8.331	8.243	9.664
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	19.475	24.698	25.419	24.579
II. Actifs courants	181.978	200.360	193.642	136.165
A. Actifs détenus en vue de la vente	31.539	60.936	57.397	6.400
B. Actifs financiers courants	5.099	3.479	1.608	2.066
C. Créances de location-financement	4.861	4.499	4.520	4.542
D. Créances commerciales	49.563	46.229	40.471	38.904
E. Créances fiscales et autres actifs courants	32.978	38.262	42.712	40.824
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	28.319	21.878	26.720	25.802
G. Comptes de régularisation	29.619	25.077	20.213	17.628
TOTAL DE L'ACTIF	6.662.473	6.654.696	6.634.107	6.440.048

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Capitaux propres	3.718.199	3.587.612	3.589.176	3.614.437
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.641.079	3.512.736	3.512.755	3.534.991
A. Capital	1.970.211	2.041.523	2.041.523	2.041.523
B. Primes d'émission	896.826	900.424	900.424	849.053
C. Réserves	758.568	528.684	528.976	580.526
D. Résultat net de l'exercice	17.475	42.106	41.832	63.889
II. Intérêts minoritaires	77.120	74.876	76.421	79.446
Passif	2.944.273	3.067.084	3.044.931	2.825.611
I. Passifs non courants	1.904.059	2.049.756	1.878.162	1.854.596
A. Provisions	26.174	26.769	26.723	25.765
B. Dettes financières non courantes	1.804.656	1.953.845	1.775.396	1.753.269
a. Établissements de crédit	644.198	790.727	608.503	590.186
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	1.160.459	1.163.117	1.166.893	1.163.082
C. Autres passifs financiers non courants	17.860	15.108	20.752	19.749
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	55.368	54.035	55.292	55.813
a. Exit Tax	0	0	0	0
b. Autres	55.368	54.035	55.292	55.813
II. Passifs courants	1.040.215	1.017.328	1.166.769	971.015
A. Provisions	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	881.438	871.041	1.018.550	834.068
a. Établissements de crédit	54.438	71.041	146.548	119.068
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	827.000	800.000	872.002	715.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	127.441	122.690	125.266	114.273
a. Exit Tax	0	0	0	0
b. Autres	127.441	122.690	125.266	114.273
E. Autres passifs courants	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	31.336	23.597	22.952	22.674
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.662.473	6.654.696	6.634.107	6.440.048

Affectation des résultats statutaires

Le conseil d'administration du groupe Cofinimmo proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14.05.2025 d'approuver les comptes annuels au 31.12.2024, d'affecter le résultat tel que dans le tableau à la page suivante et de distribuer un dividende de 6,20 EUR brut, soit 4,34 EUR net par action.

Les dates et modalités de mise en paiement d'un dividende sont mentionnées dans le 'Calendrier de l'actionnaire' (voir page 78).

La retenue de précompte mobilier est de 30 % (voir aussi la section 'Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier' du chapitre 'Prévisions 2025' du présent document).

Au 31.12.2024, le groupe Cofinimmo détenait 18.298 actions en autocontrôle. Pour l'exercice 2024, le conseil d'administration propose d'annuler le droit aux dividendes de ces actions propres.

La rémunération du capital est basée sur le nombre d'actions en circulation à la date d'arrêté des comptes 2024 (31.12.2024). Toute vente d'actions détenues par le groupe ou toute émission d'actions nouvelles est susceptible de modifier la rémunération du capital.

Après la rémunération du capital de 236 millions EUR proposée au titre de l'exercice 2024, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA ressortira

à 178 millions EUR, tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'article 7:212 du CSA (anciennement article 617 du Code des sociétés) atteindra 748 millions EUR (voir également le chapitre 'Comptes statutaires abrégés' du présent document).

En 2024, le résultat net consolidé des activités clés - part du groupe* s'est élevé à 244 millions EUR et le résultat net consolidé - part du groupe à 64 millions EUR. Le pay-out ratio* s'élève à 95,4 %, à comparer à 87,7 % en 2023.

6,20 EUR

Dividende brut par action proposé au titre de l'exercice 2024

95 %

Pay-out ratio* proposé au titre de l'exercice 2024



► Maison de repos et de soins - Sarriuren (ES)

Affectations et prélèvements

(x 1.000 EUR)	2024	2023
A. RÉSULTAT NET	66.795	-51.866
B. TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES (-/+)	169.654	280.096
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	130.278	181.803
Exercice comptable	130.278	181.803
Exercices antérieurs	0	0
Réalisation de biens immobiliers	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
3. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	0	0
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	0	0
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
5. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	0	0
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0

(x 1.000 EUR)	2024	2023
6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	19.621	67.596
Exercice comptable	19.621	67.596
Exercices antérieurs	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-154	-85
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	19.909	30.782
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	-135.607	-97.527
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1er, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-135.607	-97.527
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.	-100.842	-130.703
Dividendes	-100.476	-130.291
Plan de participation	-366	-412
E. RÉSULTAT À REPORTER	178.311	188.041

Événements intervenus après le 31.12.2024

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2024 n'est survenu après la date de clôture.

Désinvestissement d'un site de santé en France

En janvier 2025, Cofinimmo a cédé un actif de santé à Louviers (vide, anciennement exploité par Emeis), dans le département de l'Eure, en région Normandie. Ce désinvestissement représente un montant total de 1 million EUR. Cet immeuble figurait au bilan du 31.12.2024 parmi les actifs non courants détenus en vue de la vente.

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins aux Pays-Bas

Le projet de développement annoncé à Vlijmen en septembre 2023 a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 30 lits répartis sur une superficie totale d'environ 2.100 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 9 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 15 ans avec l'opérateur Martha Flora (groupe DomusVi). Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A+++.

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins en Espagne

Le projet de développement à Vicálvaro, annoncé le 20.09.2021, a été réceptionné et le bail a pris effet le 28.01.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 132 lits répartis sur une superficie totale d'environ 5.300 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 11 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Amavir. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A.

Réception provision de la rénovation d'un immeuble de bureaux en Belgique

La rénovation complète de l'immeuble de bureaux Stationsstraat 100 à Malines, qui compte près de 15.000 m² et est loué à 'Het Facilitair Bedrijf' (Communauté flamande), a été réceptionné fin

janvier 2025. Après travaux, sa performance énergétique est bien au-delà des exigences légales actuelles, grâce à d'importantes améliorations énergétiques, à l'accent mis sur la circularité des matériaux et à la rénovation complète des espaces intérieurs. Le site, pour lequel Cofinimmo envisage de recevoir les labels de durabilité belges 'GRO Excellent' et Accessibilité A+, offre également d'excellentes options de mobilité en transports publics, à vélo, à pied et en voiture. Un renouvellement de bail de 18 ans a été signé avec le locataire et le loyer sera indexé sur l'indice belge des prix à la consommation.



► Maison de repos et de soins - Vlijmen (NL)

Cofinimmo en bourse

Cofinimmo propose deux types d'instruments cotés en bourse qui présentent chacun des profils de risque, de liquidité et de rendement différents.

L'action Cofinimmo

L'action Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (ticker: COFB) depuis 1994. Elle est reprise dans les indices BEL20, Bel ESG, Euronext Vigeo Euro 120, Benelux 120 et Euronext Next 150, ainsi que dans les indices immobiliers EPRA Europe et GPR 250. Au 31.12.2024, Cofinimmo affichait une capitalisation boursière de 2,1 milliards EUR.

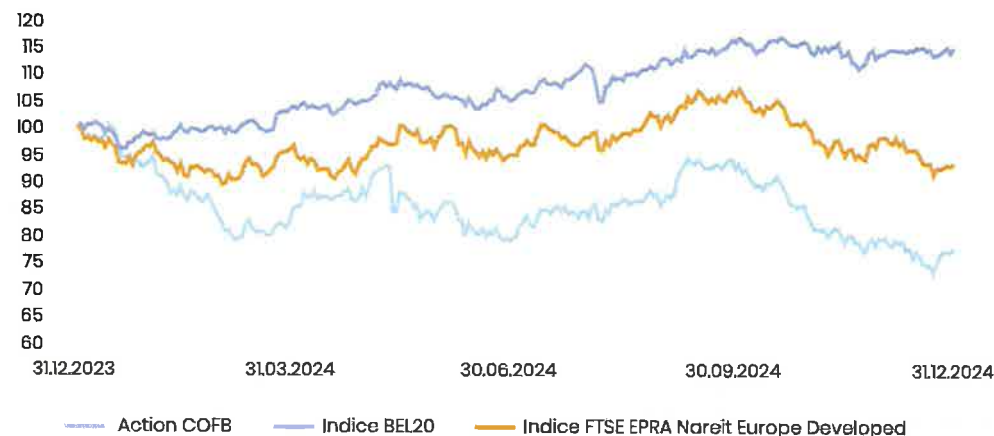
36 %

Décote moyenne de l'action sur la valeur intrinsèque (IFRS) en 2024

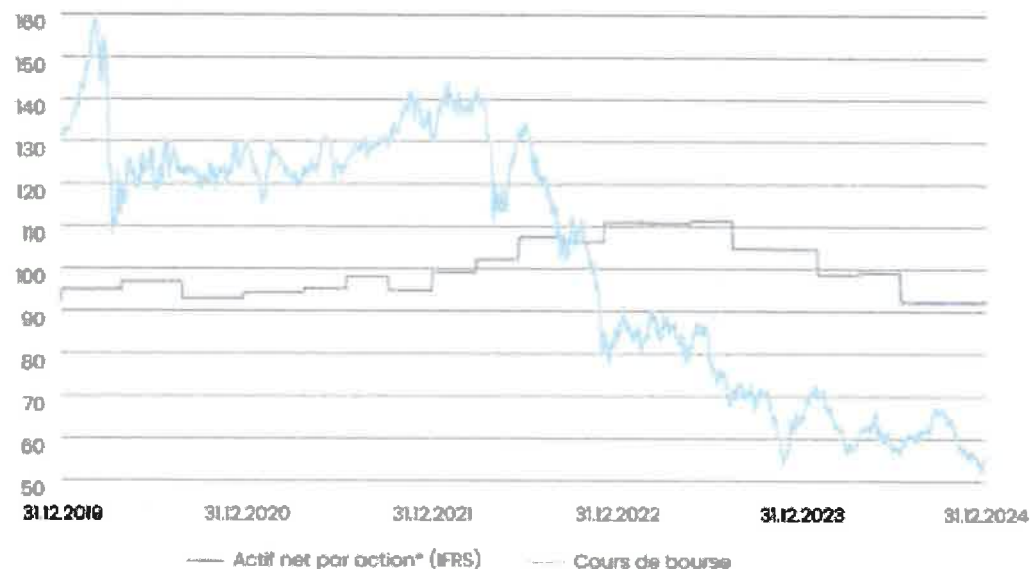
2,1 milliards EUR

Capitalisation boursière au 31.12.2024

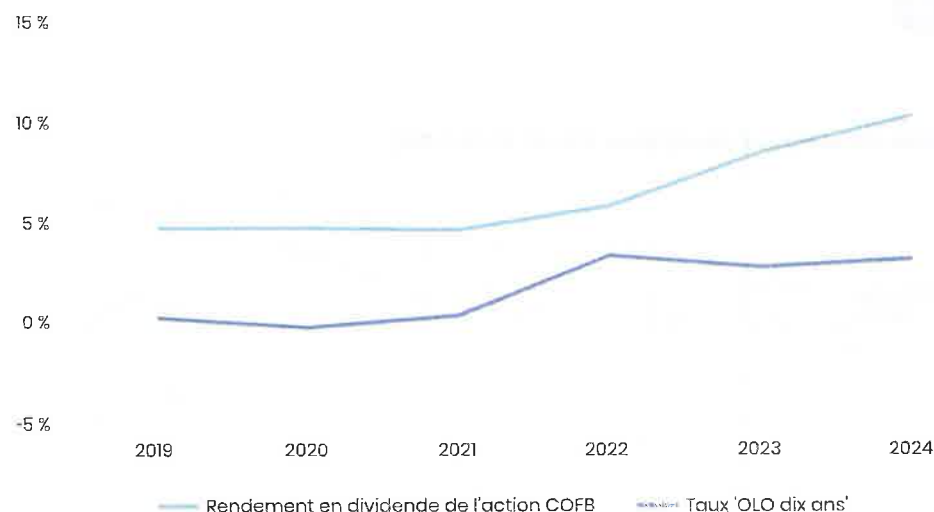
Performance boursière (base 100 au 31.12.2023)



Comparaison du cours et de l'actif net par action* (en EUR)



Comparaison du rendement en dividende et du taux OLO 10 ans



Rendements totaux (base 100 au 31.12.2019)



Contexte boursier

L'année 2024 a été marquée par une inflation en baisse vers les cibles des banques centrales et dès lors un assouplissement monétaire.

La croissance mondiale s'est stabilisée à 3,2 % en 2024, le ralentissement de la Chine et de la zone euro ayant été compensée par la vigueur de l'activité sur le continent américain. Les perspectives économiques mondiales pour 2025 sont anticipées (début 2025) identiques à celles de 2024 malgré le nouvel environnement américain et les incertitudes géopolitiques. Selon la Banque centrale européenne ('BCE'), la croissance du produit intérieur brut ('PIB') en zone euro est estimée (début 2025) à 0,7 % en 2024 puis à 1,1 % en 2025. En 2024, l'activité économique est restée faible, marquée par de fortes disparités au sein de la zone euro et freinée par une politique budgétaire restrictive. En 2025, la politique protectionniste américaine pourrait peser sur l'économie européenne compte tenu des taxes à l'importation envisagées.

L'inflation a reculé partout dans le monde. En zone euro, l'inflation en 2024 a baissé de 2,8 % en janvier à 2,3 % en novembre (plus bas niveau annuel en septembre à 1,7 %). Aux États-Unis, elle a diminué de 3,1 % en janvier à 2,6 % en novembre (plus bas annuel en septembre à 2,4 %).

La BCE a ajusté sa politique monétaire en 2024 compte tenu du reflux de l'inflation et de la faiblesse de la croissance économique. Elle a procédé à quatre baisses de taux en juin, septembre, octobre puis décembre, ramenant son taux de dépôt à 3,00 %. En 2024, la Réserve fédérale américaine ('Fed') a commencé son cycle d'assouplissement monétaire en septembre en réponse à une économie résiliente et au ralentissement de l'inflation. Une première baisse de 50 bps suivie de deux autres baisses de 0,25 % ont ramené le taux des

fonds fédéraux dans une fourchette de 4,25 % - 4,50 % en fin d'année. En 2024, l'eurobor 3 mois a baissé de près de 4,0 % à 2,7 % en fin d'année, en ligne avec l'assouplissement monétaire engagé par la BCE. Les investisseurs s'attendent à plusieurs baisses des taux directeurs de la BCE d'ici la mi-2025. Le SOFR 3 mois (dollar) a nettement baissé sur l'année 2024, passant de 5,4 % en janvier à 4,5 % en décembre. Lors de sa dernière réunion de 2024, la Fed a adopté un ton prudent pour 2025 compte tenu des conséquences vraisemblablement inflationnistes de la mise en œuvre des projets de la nouvelle administration. La Fed envisageait à ce moment-là seulement deux baisses de taux pour 2025.

Au cours de l'année 2024, les indices actions ont connu des fortunes diverses. Outre-Atlantique, le Nasdaq Composite a progressé de 29 %, le S&P 500 de 23 % et le Dow Jones de 13 %. Les indices américains ont été soutenus par l'essor de l'intelligence artificielle, les résultats d'entreprises dépassant les prévisions et le résultat de l'élection. Les GAFAM (Google, Apple, Facebook, Amazon et Microsoft) représentent 26 % de la capitalisation boursière du S&P 500 et 41 % de celle du Nasdaq Composite. En Europe, l'EuroStoxx 50 a affiché une hausse de 8 %, freiné par le contexte politique français, le ralentissement de la demande chinoise qui pèse sur les valeurs du luxe et de l'automobile, ainsi que par les craintes d'une escalade des tensions commerciales entre les États-Unis et l'Europe. Malgré une économie allemande à la peine et une crise politique, le DAX enregistre une progression de 19 %.

En Belgique, l'indice BEL20 (bourse de Bruxelles) a clôturé l'année dans le vert avec une performance annuelle positive de 15,0 % (recouvrant des réalités très différentes entre les secteurs d'activité, les cours des sociétés immobilières réglementées ayant baissé de

12% à 33 %) et l'indice FTSE EPRA Nareit Europe Developed a connu une baisse de 6,5 %.

Évolution du titre

Le premier graphique à la page 73 illustre la performance boursière de l'action Cofinimmo en 2024 par rapport aux indices BEL20 et FTSE EPRA Nareit Europe Developed. Le cours de l'action Cofinimmo a oscillé entre 52,15 EUR et 71,65 EUR, avec une moyenne annuelle de 61,15 EUR. Le cours de clôture au 31.12.2024 s'élevait à 55,60 EUR, soit un cours de bourse en baisse de 22 % par rapport au cours de clôture de l'année précédente, notamment sous l'influence de facteurs macro-économiques d'une part, et, d'autre part, de la perception qu'ont certains investisseurs de l'immobilier de bureaux et de santé (qui s'est entre-temps améliorée) et de l'incertitude quant au niveau des dividendes futurs (qui a été levée par la publication du communiqué de presse annuel du 21.02.2025).

Le deuxième graphique à la page 73 montre le cours de bourse de l'action Cofinimmo par rapport à sa valeur intrinsèque (IFRS) sur les cinq dernières années. L'action affiche une prime moyenne de 3,8 % sur cinq ans ou une décote de 35,9 % sur l'année 2024. Si l'on compare le cours de bourse à l'EPRA NTA*, la prime moyenne est de 0,4 % sur cinq ans et la décote est de 35,6 % sur l'année 2024. Au 31.12.2024, la décote était de 40,1 % par rapport à la valeur intrinsèque (IFRS) et de 40,3 % par rapport à l'EPRA NTA*.

Liquidité du titre de Cofinimmo

En 2024, Cofinimmo a poursuivi ses efforts visant à favoriser la liquidité de l'action. La société a participé tout au long de l'année à près d'une vingtaine de roadshows, de conférences et d'autres événements rassemblant la société et des investisseurs. Cofinimmo a également investi dans des campagnes visant à renforcer sa notoriété, tant auprès des investisseurs institutionnels qu'individuels.

Avec une capitalisation boursière de 2,1 milliards EUR au 31.12.2024 et un volume journalier moyen de 4,3 millions EUR ou environ 74.200 titres, Cofinimmo dispose d'un niveau de liquidité suffisant pour capter l'attention des investisseurs institutionnels de premier rang.

Rendements totaux (en %)

Le rendement total pour l'actionnaire est mesuré en fonction de l'évolution du cours de bourse et inclut la distribution du dividende ou toute autre distribution réalisée ou payée. En supposant le réinvestissement du dividende 2023 mis en paiement en mai 2024, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de -14,1 % sur l'année 2024, inférieur à l'évolution de l'indice FTSE EPRA Nareit Europe Developed (-2,7 %) et de l'indice BEL20 (+18,5%). Le deuxième graphique à la page 74 illustre les performances de l'action Cofinimmo par rapport aux indices BEL20 et EPRA FTSE EPRA Nareit Europe Developed au cours des cinq dernières années, rendement en dividende inclus. Sur cette période, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de -42,0 %, ce qui correspond à un rendement annuel moyen de -8,4 %. Les indices BEL20 et EPRA ont enregistré respectivement une variation totale de +24,0 % et -22,8 %, ce qui correspond respectivement à des rendements annuels moyens de +4,8 % et -4,6 %.

Actionnariat/profil de l'investisseur

Cofinimmo compte un large panel d'investisseurs aux profils diversifiés. Il s'agit, d'une part, d'une large base d'investisseurs institutionnels répartis notamment en Belgique, en Allemagne, en France, au Luxembourg, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Suisse et en Amérique du Nord et, d'autre part, d'actionnaires individuels, principalement situés en Belgique.

Au 31.12.2024, un seul actionnaire franchissait le seuil de détention de 5 % entraînant une obligation de notification de dépassement de seuil. Il s'agissait du fonds d'investissement américain BlackRock, qui détenait 5,53 % du capital de Cofinimmo.



▶ Immeuble de bureaux Belliard 40 – Bruxelles CBD (BE)

Dividende

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025 la distribution d'un dividende conforme à la prévision publiée dans le rapport financier annuel 2023, soit 6,20 EUR brut par action. Ce dividende correspond à un rendement brut de 10,1 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action pendant l'exercice 2024 (contre un rendement brut de 8,3 % en 2023).

Le premier graphique à la page 74 illustre le rendement en dividende de l'action Cofinimmo par rapport au taux OLO 10 ans au cours des cinq dernières années. Sur cette période, l'action Cofinimmo a offert un rendement en dividende moyen de +6,7 % contre un taux OLO 10 ans moyen de +1,7 %.

Précompte mobilier

Depuis le 01.01.2017, le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués s'élève à 30 %.

La loi belge prévoit toutefois des exonérations. Pour pouvoir en profiter, les bénéficiaires de dividendes doivent au préalable remplir certaines conditions. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

Il convient aussi de se référer à la 'Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier' du chapitre 'Prévisions' 2025 du présent document, pour les considérations actuelles en matière de perspectives de précompte mobilier réduit.

10 %

Rendement en dividende en 2024

ISIN BE0003593044	2024	2023	2022
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	71,65	90,00	142,40
Le plus bas	52,15	54,15	77,90
À la clôture	55,60	71,40	83,70
Moyen	61,15	74,36	108,78
Rendement en dividende¹	10,1 %	8,3 %	5,7 %
Rendement brut (sur 12 mois)²	-14,1 %	-8,0 %	-37,5 %
Dividende³			
Brut	6,20 ⁴	6,20	6,20
Net	4,34 ⁴	4,34	4,34
Volume			
Volume journalier moyen	74.232	65.404	54.466
Volume total	19.003.435	16.678.036	13.997.682
Nombre d'actions	38.096.217	36.765.475	32.877.729
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	2.118.150	2.625.055	2.751.866
Free float⁵	100 %	100 %	100 %
Vélocité⁵	49,9 %	45,4 %	42,6 %
Pay-out ratio*	95,4 %	87,7 %	89,2 %

¹ Dividende brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse.

² Donnée fournie par Bloomberg. Elle peut être approchée de la manière suivante : Cours de bourse de clôture plus coupon (ajusté pour tenir compte de l'évolution du cours de bourse entre la date de détachement du coupon et la date de clôture), divisé par le cours de bourse d'ouverture.

³ Le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30 %.

⁴ Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.

⁵ Selon la définition d'Euronext.

Les obligations non convertibles

Cofinimmo est émettrice de trois obligations non convertibles, dont deux obligations durables de taille benchmark émises en 2020 et 2022 (voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce document), le green & social bond émis en 2016 étant échu depuis le 09.12.2024.

ISIN BE0002267388 (Cofinimmo SA 2016-2026)	2024	2023	2022
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)			
À la clôture	96,75	93,25	89,25
Moyen	94,27	90,42	95,49
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,6 %	4,3 %	4,8 %
Rendement effectif à l'émission	1,7 %	1,7 %	1,7 %
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,70	1,70	1,70
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,19	1,19	1,19
Nombre de titres	700	700	700

ISIN BE0002269380 (Cofinimmo SA 2016-2024)	2024	2023	2022
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)			
À la clôture	—	98,17	95,94
Moyen	—	96,78	100,28
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	— %	4,0 %	4,2 %
Rendement effectif à l'émission	— %	2,0 %	2,0 %
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	—	2,00	2,00
Net (par tranche de 100.000 EUR)	—	1,40	1,40
Nombre de titres	—	550	550

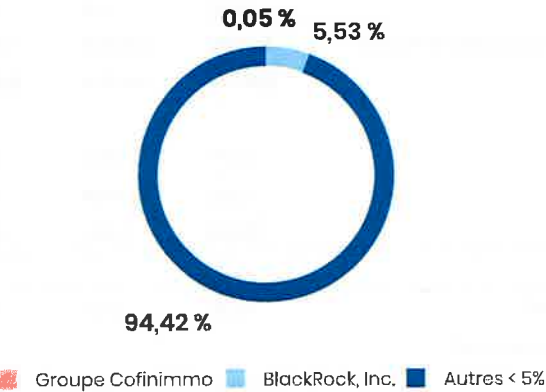
ISIN BE6325493268 (Cofinimmo SA 2020-2030)	2024	2023	2022
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)			
À la clôture	85,65	81,39	72,61
Moyen	80,52	74,16	79,77
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,610 %	4,008 %	5,179 %
Rendement effectif à l'émission	0,957 %	0,957 %	0,957 %
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	0,875	0,875	0,875
Net (par tranche de 100.000 EUR)	0,613	0,613	0,613
Nombre de titres	5.000	5.000	5.000

ISIN BE0002838192 (Cofinimmo SA 2022-2028)	2024	2023	2022
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)			
À la clôture	93,46	90,67	80,79
Moyen	90,18	84,09	87,88
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,279 %	3,502 %	5,439 %
Rendement effectif à l'émission	1,030 %	1,030 %	1,030 %
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,00	1,00	1,00
Net (par tranche de 100.000 EUR)	0,70	0,70	0,70
Nombre de titres	5.000	5.000	5.000

Structure de l'actionnariat au 31.12.2024

Le graphique ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5 % du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site Internet. À la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 25.12.2024. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

Actionnariat



Fin décembre 2024, Cofinimmo a fait procéder à une analyse de son actionnariat. Au total, 97 % des détenteurs d'actions en circulation ont été identifiés, dont 47 % d'actionnaires institutionnels, 45 % d'actionnaires particuliers et 5 % d'actionnaires 'corporates' (entreprises). Par conséquent, 3 % des actions n'ont pas été identifiées.

Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Publication du document d'enregistrement universel 2024 incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité	11.04.2025 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2025	25.04.2025 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2024	14.05.2025
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2024 ¹	
Coupon	N° 40
Date de détachement de coupon (Ex-date) ²	19.05.2025
Date d'arrêté (Record date) ³	20.05.2025
Date de paiement du dividende	À partir du 22.05.2025
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2025	25.07.2025 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2025	24.10.2025 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2025	20.02.2026 (avant bourse)

1. Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.
2. Date à partir de laquelle la négociation en bourse s'effectue sans droit au versement de dividende à venir.
3. Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende.

Prévisions 2025

Hypothèses – facteurs internes

Valorisation du patrimoine

La juste valeur du portefeuille immobilier reprise dans le bilan consolidé prévisionnel du 31.12.2025 correspond à la juste valeur du portefeuille global au 31.12.2024, majorée des dépenses de rénovation lourde et des investissements nets prévus en 2025.

Entretiens, réparations et rénovations lourdes

Les prévisions, produites par immeuble, incluent les dépenses d'entretien et de réparation qui sont comptabilisées comme charges d'exploitation. Elles comprennent également les dépenses de rénovation lourde qui sont immobilisées et couvertes par autofinancement ou par recours à l'endettement. Ces dépenses sont incluses dans les investissements et désinvestissements ci-après.

Investissements et désinvestissements

Dans le cadre de la préparation de son budget 2025, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissement, qui devraient représenter pour l'exercice 2025 :

- des investissements bruts de l'ordre de 170 millions EUR (y compris les investissements en matière de durabilité), ventilés comme suit :
 - investissements en immobilier de santé pour un montant de 160 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé dans le cadre de projets de développement en cours d'exécution (79 millions EUR), de nouveaux investissements sous due diligence (26 millions EUR) et aussi d'autres investissements (54 millions EUR) ;
 - investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 5 millions EUR ;

- investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 5 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone ;
- des désinvestissements de l'ordre de 100 millions EUR, ventilés comme suit :
 - 6 millions EUR d'actifs non courants détenus en vue de la vente et 45 millions EUR sous due diligence au 31.12.2024 ;
 - et environ 48 millions EUR additionnels ;
- et dès lors des investissements nets de l'ordre de 70 millions EUR ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement.

Les chantiers futurs sont détaillés en page 29 pour l'immobilier de santé et en page 37 pour les bureaux.

Loyers

La prévision de loyers tient compte, pour chaque bail, des hypothèses de départ des locataires, analysées au cas par cas. Les contrats en cours sont indexés.

La prévision inclut également des frais de remise en état, une période de vide locatif, des charges locatives et des taxes sur les surfaces inoccupées qui s'appliquent en cas de départ d'un locataire, ainsi que des commissions d'agents au moment de la relocation. Les prévisions en matière de relocation sont fondées sur la situation actuelle du marché, sans anticiper une reprise éventuelle, ni une détérioration de celui-ci.

Le résultat immobilier comprend également les reprises des loyers cédés et escomptés relatives à la reconstitution progressive de la valeur pleine des immeubles dont les loyers ont été cédés.

Une variation, positive ou négative, de 1 % du taux d'occupation du portefeuille de bureaux sur une année complète entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net des activités clés* de 0,02 EUR par action.



► Maison de repos et de soins – Oleiros (ES)

Charges

Les frais techniques sont estimés par immeuble, en fonction des besoins identifiés et de l'âge des bâtiments ainsi que du type de contrat dont ils font l'objet.

Les frais généraux sont évalués par catégorie de frais et tiennent compte de la croissance du groupe.

La prévision de la charge d'impôt reprend, d'une part, l'estimation de la charge fiscale récurrente par société, et, d'autre part, une anticipation de l'évolution des risques fiscaux identifiés.

Hypothèses - facteurs externes

Inflation

Les contrats en cours sont indexés. Le taux d'inflation utilisé pour l'évolution des loyers est compris entre 0 % et 4,0 % (données externes) selon les pays pour les baux à indexer en 2025.

L'indexation moyenne entre 2024 et 2025 est de l'ordre de 2 %.

La sensibilité des prévisions aux variations du taux d'inflation est faible sur la période considérée. Une variation, positive ou négative, de 50 points de base de l'inflation prévue entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net des activités clés* de 0,05 EUR par action.

Taux d'intérêt

Le calcul des charges financières s'appuie sur la courbe des taux futurs (données externes) et sur les contrats de financement en cours au 31.12.2024. Compte tenu des instruments de couverture prévus, le coût moyen de la dette* attendu pour 2025 est de l'ordre de 1,5 %. L'évolution attendue du coût moyen de la dette* pour les années ultérieures est commentée dans le chapitre 'Gestion des ressources financières', section 'Coût moyen de la dette*' et couverture de taux d'intérêt' en page 51.

Les variations de juste valeur des instruments de couverture de la dette financière ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur le résultat net des activités clés – part du groupe*, et ne sont pas paramétrables. Elles sont donc reprises pour zéro dans les prévisions ci-dessous.

Prévisions consolidées

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 170 millions EUR et désinvestissements de 100 millions EUR en 2025, ces investissements nets ayant un effet quasiment

neutre sur le taux d'endettement), et des désinvestissements réalisés en 2024, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 347 millions EUR (comportant l'effet des désinvestissements réalisés en 2024 et prévus en 2025 à hauteur d'environ 20 millions EUR), menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 236 millions EUR (contre 244 millions EUR au 31.12.2024), soit 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action). Le coût moyen de la dette* attendu pour 2025 est de l'ordre de 1,5 %.

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 43 % au 31.12.2025. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Une projection de la valeur de marché future des immeubles du groupe est incertaine. Il serait dès lors hasardeux de proposer une prévision chiffrée du résultat non réalisé sur portefeuille. Celui-ci dépendra en effet de la tendance des loyers de marché, de l'évolution des taux de capitalisation de ceux-ci, ainsi que des frais anticipés de rénovation des immeubles. Pour rappel, le résultat net des activités clés – part du groupe* ne comprend ni le résultat sur instruments financiers – part du groupe*, ni le résultat sur portefeuille – part du groupe*.

L'évolution des capitaux propres du groupe dépendra principalement du résultat net des activités clés*, du résultat sur instruments financiers* et du résultat sur portefeuille*, ainsi que de la distribution de dividendes.

Dividende par action

Ces prévisions permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2025, payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un niveau représentant un pay-out ratio* de 84 % (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés dans la section 'Facteurs de risque' de ce document.

Le dividende devra respecter l'article 13 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, en ce sens que le montant du dividende distribué devra être au minimum de 80 % du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) réalisé en 2025. Dans certains cas, cet article prévoit cependant une réduction de l'obligation de distribution, voire une absence d'obligation de distribution. La société utilisera néanmoins en ces circonstances la faculté de procéder à une distribution, dans les limites prévues par l'article 7:212 du CSA.

Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo prévoit que la part de l'immobilier de santé dans la juste valeur du portefeuille devrait se situer aux alentours de 78 % en fin d'exercice 2025 (par rapport à 77 % à la fin 2024). Ce pourcentage n'est toutefois pas le critère pertinent en matière de précompte mobilier.

Depuis la publication du document d'enregistrement universel 2020 en date du 09.04.2021, la Loi-programme du 27.12.2021 a augmenté à 80 % (contre 60 % précédemment) le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit (article 20 de la Loi-programme modifiant l'article 171, 3° quater du Code des impôts sur les revenus).

Ce seuil n'est actuellement pas atteint ; le pourcentage estimé au 31.12.2024 est de l'ordre de 68 %. La Loi-programme définit la méthode de calcul du pourcentage : il se calcule en additionnant les valeurs des évaluations et actualisations aux différents moments de référence et en les divisant par la valeur totale de ces évaluations et actualisations aux différents moments de référence.

Programme d'investissements en 2025 (x 1.000.000 EUR – par secteur)

► CAVEAT

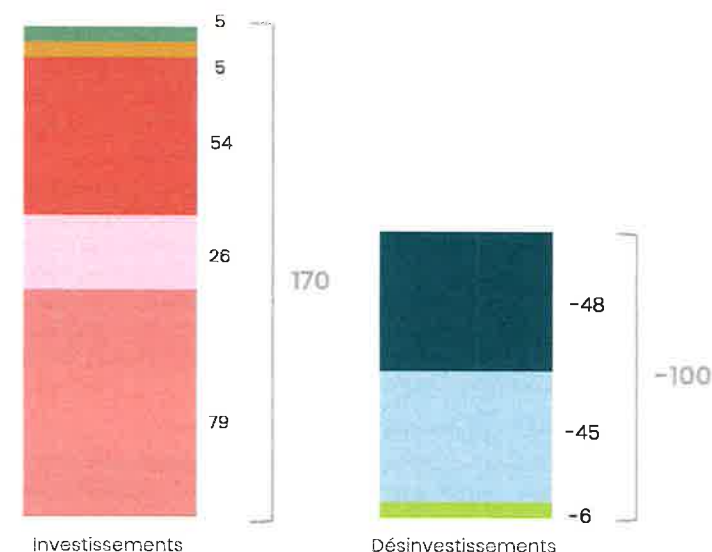
Le bilan et le compte de résultats consolidé prévisionnels constituent des projections dont la réalisation effective dépend, notamment, de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent pas un engagement et ne font pas l'objet d'une certification révisoriale.

Toutefois, le commissaire KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représenté par Monsieur Jean-François Kupper, a confirmé que, à son avis, la prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du conseil d'administration, et que la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le groupe.

Le cas échéant, Cofinimmo se conformera à l'article 24 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, qui prévoit l'obligation d'élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés, dès que ce taux dépasse le seuil de 50 %. Ce plan doit être adressé à la FSMA (voir également page 50).

6,20 EUR/action

Prévision de résultat net des activités clés -
part du groupe* de 2025



- Santé – Engagés (projets de développement)
- Santé – Due diligence
- Santé – Autres
- Bureaux (capex)
- Réseaux de distribution (capex)

- Désinvestissements – Actifs non courants détenus en vue de la vente
- Désinvestissements – Due diligence
- Désinvestissements – Autres

5,20 EUR/action

Prévision de dividende brut pour l'exercice 2025 (payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un niveau représentant un pay-out ratio* de 84 % (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé.

Rapport du commissaire sur les prévisions

Rapport du commissaire à l'attention de l'organe d'administration de Cofinimmo SA relatif à la prévision de résultat net des activités clés – part du Groupe pour la période de 12 mois se terminant au 31 décembre 2025.

Mission

Nous vous faisons rapport sur la prévision consolidée de résultat net des activités clés – part du Groupe de Cofinimmo SA (la Société) et ses filiales (ensemble 'le Groupe'), pour la période de 12 mois se terminant au 31 décembre 2025 (la « Prévision »). La Prévision et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées aux pages 79 à 81 du rapport annuel 2024 du Groupe (le 'Rapport Annuel'). Nous ne faisons pas rapport sur les autres éléments du compte de résultats, ni sur la prévision de dividende ou sur le bilan consolidé prévisionnel.

Ce rapport est préparé suite à la demande sur base volontaire de l'organe d'administration de la société afin de confirmer que les prévisions de résultat ont été établies et préparées conformément aux éléments (a) et (b) tels que définis au point 11.2 de l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne le format, le contenu, le contrôle et l'approbation du prospectus à publier lorsque des titres sont offerts au public ou admis à négociation sur un marché réglementé, et abrogeant le règlement CE n° 809/2004 de la Commission (le 'règlement sur les Prospectus'). Ce rapport ne peut être utilisé à d'autres fins.

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration de la Société est responsable de l'établissement et de la présentation de la Prévision, conformément à l'annexe 1 section 11 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission, y compris les hypothèses sur lesquelles elle repose ainsi que de la préparation et de la présentation des prévisions basées sur les principes comptables du Groupe.

Responsabilités du commissaire

Notre responsabilité est d'examiner la Prévision incluse dans le rapport annuel du Groupe conformément à la Norme internationale de missions d'assurance applicable à l'examen d'informations financières prévisionnelles (ISAE 3400). Par conséquent, nous devons planifier et exécuter nos travaux de manière à obtenir un niveau d'assurance limité que les hypothèses sous-jacentes aux prévisions sont raisonnables.

Étant donné que le niveau d'assurance obtenu dans une mission avec un niveau d'assurance limité est nettement inférieur à celui obtenu dans une mission avec un niveau d'assurance raisonnable, la nature et le calendrier des procédures que le commissaire exécute dans le cadre d'une mission avec un niveau d'assurance limité varient et ont une portée inférieure à celles mise en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable.

Sur cette base, nous avons effectué les travaux que nous estimons nécessaires dans les circonstances données afin de formuler une conclusion. Dans le cadre de cette mission d'assurance limitée, nous accordons une plus grande importance aux requêtes d'informations formulées auprès du personnel de la Société et aux procédures analytiques, et moins d'importance aux tests des contrôles internes et à l'obtention d'éléments probants provenant de sources externes que dans le cas d'une mission avec un niveau raisonnable d'assurance.

Nous devons également planifier et réaliser nos travaux de manière à obtenir un degré raisonnable d'assurance que la Prévision a été correctement préparée sur la base des hypothèses sous-jacentes et que sa présentation est conforme aux principes comptables du Groupe.

Nous estimons que, sur base des procédures mises en œuvre et des éléments probants recueillis, ces travaux constituent une base raisonnable pour exprimer notre conclusion.

Nous nous sommes conformés aux exigences déontologiques applicables à cette mission en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance. Notre cabinet applique l'International Standard on Quality Management (ISQM) 1, Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements, qui exige de notre cabinet de concevoir, de mettre en œuvre et d'assurer le fonctionnement du système de gestion de la qualité, y compris les politiques ou procédures concernant la conformité avec les exigences éthiques, les normes professionnelles et les dispositions légales et réglementaires applicables.

Conclusion

Sur la base de notre examen des éléments probants corroborant les hypothèses, tel que décrit dans la section « Responsabilités du commissaire » du présent rapport, nous n'avons rien relevé qui nous amène à conclure que ces hypothèses ne constituent pas une base raisonnable pour la Prévision. De plus, à notre avis, la Prévision est correctement établie sur la base des hypothèses et est présentée conformément aux principes comptables du Groupe.

Les résultats réels sont susceptibles d'être différents des prévisions puisque celles-ci sont basées sur des événements anticipés qui souvent ne se déroulent pas tel que prévu et l'écart pourrait être significatif.

Zaventem, le 8 avril 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper

Réviseur d'Entreprises

Facteurs de risque

À la suite de l'entrée en vigueur, le 21.07.2019, du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du conseil du 14.06.2017, dit Règlement 'Prospectus' et en particulier des dispositions dudit Règlement en ce qui concerne la présentation des facteurs de risque, cette section reprend uniquement les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels le groupe Cofinimmo est confronté, en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur le groupe. Ils sont classés en catégories (numérotées de F.1 à F.5) et sous-catégories (numérotées de F.1.1 à F.5.2) en fonction de leur nature, les risques les plus importants étant mentionnés en premier lieu au sein de chaque catégorie. La numérotation des facteurs de risque permet de faciliter les renvois d'un facteur à un autre, et de mettre en évidence leur éventuelle interdépendance. Afin de guider le lecteur dans l'interprétation des impacts chiffrés des différents facteurs de risque, il est rappelé que le groupe a réalisé en 2024 un résultat net – part du groupe de 64 millions EUR et un résultat net des activités clés – part du groupe* de 244 millions EUR, que l'actif net représentait 3.535 millions EUR (soit 92,84 EUR par action) au 31.12.2024, que le taux d'endettement s'élevait à 42,6 % et que les loyers contractuels atteignaient 351 millions EUR à cette même date.

F.1 Risques liés aux activités de Cofinimmo et à ses secteurs d'activité

F.1.1 Conjoncture

F.1.1.1 Contexte global

Les activités de Cofinimmo se déploient dans le cadre d'un contexte global qui a subi de multiples bouleversements ces dernières années : après l'apparition de la pandémie de coronavirus COVID-19 dès le début de l'année 2020, l'inflation a commencé à augmenter en Europe au second semestre 2021, pour atteindre des niveaux élevés en 2022 (puis ralentir en 2023 et 2024), entraînant une augmentation généralisée des taux d'intérêts nominaux (en reflux depuis le 4^e trimestre 2023, les taux à court terme s'étant clairement inscrits en baisse en 2024, et les taux à long terme étant restés relativement stables sur cette dernière période), et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen depuis 2022, suivie par le conflit en et autour d'Israël à partir du 4^e trimestre 2023.

À ce propos, la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie, ainsi que la situation en et autour d'Israël n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers, le groupe n'étant pas actif dans ces zones géographiques (il est à noter que la Finlande, pays ayant une frontière commune avec la Russie, représente 2,6 % des immeubles de placement du groupe). Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend un commentaire général sur la volatilité actuelle des marchés et les tensions géopolitiques, ou soulignent l'importance de la date d'évaluation. Les effets indirects de la situation dans ces zones géographiques peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants :

- inflation élevée et augmentation du prix de l'énergie : facteurs de risque 'F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif', 'F.1.3.2 Vacance locative' ;

- retards ou dépassement de budget dans l'exécution des projets de développement : facteur de risque 'F.1.2.2 Investissements soumis à conditions' ;
- augmentation des taux d'intérêt : facteurs de risque 'F.1.1.3 Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif', 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt', 'F.1.2.1 Variation négative de la juste valeur des immeubles', 'F.2.1 Risque de liquidité', 'F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux', 'F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe'.

Par ailleurs, bien que le COVID-19 ne soit plus une urgence mondiale, une nouvelle crise sanitaire reste de l'ordre du possible. Pour rappel, pendant toute la période "COVID", les équipes opérationnelles sont restées en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile suivie d'une période d'inflation élevée. Depuis lors, Cofinimmo continue à revoir la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée.

Dans ce cadre, Cofinimmo a comptabilisé des réductions de valeur sur créances commerciales de 2,0 millions EUR en 2020, sans équivalent en 2021, celles-ci s'étant élevées à 1,4 million EUR en 2022, 0,3 million EUR en 2023, et 0,5 million EUR en 2024.

F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif

Le marché de la location dans les deux principaux secteurs dans lesquels le groupe est actif (immobilier de santé en Europe, immobilier de bureaux en Belgique et principalement à Bruxelles) pourrait connaître une baisse de la demande, une suroffre ou un affaiblissement de la situation financière de ses locataires. Les effets d'un niveau élevé d'inflation en Europe pourraient notamment (voir aussi F.1.3.2) s'apprécier sous l'angle de l'affaiblissement de la situation financière des locataires, dans l'hypothèse où l'inflation serait telle qu'elle rendrait les loyers indexés (ou les charges, notamment d'énergie) non supportables par certains locataires.

Effets potentiels :

1. Diminution des revenus nets à la suite d'une augmentation de la vacance locative et des frais y afférents. Au 31.12.2024, une augmentation de la vacance locative de 1 % dans le secteur de l'immobilier de santé aurait eu un impact de l'ordre de -2,7 millions EUR sur le résultat net – part du groupe. Pour les bureaux, l'impact aurait été de -0,6 million EUR.
2. Affaiblissement de la solvabilité des locataires et augmentation des clients douteux réduisant l'encaissement des loyers et/ou des charges refacturées aux locataires par le propriétaire. Au 31.12.2024, les créances commerciales s'élèvent à 39 millions EUR (voir Note 28 des états financiers consolidés). Au cours de l'exercice 2024, des réductions de valeur de 0,5 million EUR ont été comptabilisées, en augmentation par rapport à l'exercice 2023, où elles s'élevaient à 0,3 million EUR. Une augmentation des réductions de valeur de 1 million EUR aurait représenté une diminution du résultat net – part du groupe de 1 million EUR.
3. Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (voir F.1.2.1 ci-dessous).

F.1.1.3 Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif

Le marché de l'investissement dans les deux principaux secteurs dans lesquels le groupe est actif (immobilier de santé en Europe, immobilier de bureaux en Belgique et principalement à Bruxelles) connaissent actuellement une baisse d'activité (réduction du nombre de transactions, due notamment à un écart entre les attentes des investisseurs immobiliers positionnés à l'achat ou à la vente). Ceci peut avoir pour effet de réduire le prix de marché observé par les experts évaluateurs indépendants pour des biens immobiliers comparables à ceux détenus par le groupe, ce qui se répercuterait sur la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe.

Effet potentiel :

1. Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (voir F.1.2.1 ci-dessous).

F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt de référence à court et/ou à long terme peuvent être soumis à de fortes variations sur les marchés financiers internationaux, notamment dans un contexte d'évolution de l'inflation. Au 31.12.2024, la dette financière de 2,6 milliards EUR est pour moitié conclue à taux fixe, et pour moitié à taux variable. La dette à taux variable fait l'objet de couvertures. Compte tenu desdites couvertures et des dettes à taux fixe, le risque de taux était totalement couvert en fin d'exercice (situation au 31.12.2024). Néanmoins, vu que la dette financière fluctue quotidiennement tandis que la dette à taux fixe ainsi que les couvertures sont déterminées par les contrats de financements et de couverture en place au 31.12.2024, le groupe reste sensible aux variations de taux d'intérêt de marché sur la partie de la dette financière à taux variable non couverte. De plus, les investissements immobiliers sont généralement des investissements à (très) long terme et le groupe doit dès lors régulièrement refinancer ses dettes financières (ceci en tenant compte du taux d'endettement cible du groupe) qui sont souscrites sur un horizon plus court que celui des investissements, et/ou souscrire de nouvelles couvertures (aussi sur un horizon plus court). Ainsi, au 31.12.2024,

le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 88 % (ou plus) d'ici à fin 2028 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100 % à fin 2024, 99 % fin 2025, 95 % à fin 2026, 92 % à fin 2027 et 88 % à fin 2028). La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique dès lors que Cofinimmo reste sujette aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché.

Effets potentiels :

1. Augmentation des charges financières en cas d'augmentation des taux d'intérêt, sur la partie de la dette qui a été conclue à taux variable et qui ne ferait pas l'objet d'une couverture, et partant d'une diminution de l'actif net par action*. En 2025, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux du 31.12.2024, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une augmentation de 27 points de base du coût de financement, une diminution du résultat net – part du groupe de 7,1 millions EUR et une diminution de l'actif net par action* de 0,19 EUR. En tenant compte des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base n'aurait pas d'impact perceptible.
2. Variation de la juste valeur des instruments financiers en cas de variation des taux d'intérêt, et partant d'une variation du résultat net – part du groupe et de l'actif net par action*. En 2025, une variation négative de la juste valeur des instruments financiers de 1 million EUR représenterait une diminution du résultat net – part du groupe de 1 million EUR et une diminution de l'actif net par action* de 0,03 EUR. Une variation positive aurait un effet inverse et de même ampleur.

F.1.1.5 Situation de certains opérateurs de santé

Les effets de la situation de certains opérateurs de santé, principalement en France et en Allemagne (voir pages 40-41 du document d'enregistrement universel 2023), peuvent s'apprécier sous différents angles s'intégrant dans l'analyse des facteurs de risque :

- au niveau du risque de marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif (voir F.1.1.2), dans l'hypothèse où le taux d'occupation desdits opérateurs serait durablement affecté, et/ou sous l'effet d'un accroissement de leurs charges opérationnelles ou financières ;
- au niveau du risque de concentration (voir F.1.3.1), dans l'hypothèse où certains des locataires actuels du groupe seraient amenés à réaliser un regroupement d'entreprises ;
- au niveau du risque de vacance locative (voir F.1.3.2), dans l'hypothèse où des baux seraient rompus de manière anticipée ;
- au niveau du risque de modification des régimes de sécurité sociale (voir F.3.2), dans l'hypothèse où le cadre légal dans lequel ces opérateurs agissent évoluerait de manière défavorable à leur développement ou au respect de leurs engagements existants vis-à-vis des propriétaires de biens qu'ils exploitent ;
- au niveau du risque de manque de transparence en matière de durabilité (voir F.5.2), dans l'hypothèse où l'on assisterait à un effet de contagion au niveau de la réputation de Cofinimmo et/ou des autres propriétaires de biens exploités par ces locataires.

En sa qualité de société immobilière réglementée, Cofinimmo n'est aucunement impliquée dans l'exploitation des sites loués à des opérateurs de santé. Le taux d'occupation est géré par l'opérateur des sites et les loyers sont indépendants du taux d'occupation local ou des performances financières dans le cadre de contrats à long terme (voir pages 44 à 47 du chapitre 'Composition du portefeuille consolidé' pour plus de détails concernant la diversification en termes de locataire et de géographie).

F.1.2 Portefeuille immobilier

F.1.2.1 Variation négative de la juste valeur des immeubles

La valeur de marché des immeubles de placement du groupe, telle que reflétée par la juste valeur comptabilisée au bilan, est soumise à des variations et dépend de différents facteurs, dont certains sont en dehors du champ d'action du groupe (comme par exemple une baisse de la demande et du taux d'occupation dans les secteurs de l'immobilier dans lesquels le groupe est actif, une variation des taux d'intérêt sur les marchés financiers, ou encore une augmentation des droits de mutation pris en compte dans les zones géographiques dans lesquelles le groupe est présent). D'autres facteurs jouent aussi un rôle dans la valorisation des immeubles de placement, tels que leur état technique, leur positionnement commercial, les budgets d'investissement nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur bonne commercialisation. Une variation négative importante de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à une autre représenterait une perte importante dans le compte de résultats du groupe, ayant un effet défavorable sur son actif net et sur son taux d'endettement. Un niveau d'inflation élevé en Europe, entraînant une augmentation des taux d'intérêts nominaux, serait de nature à générer des variations de la juste valeur des immeubles qui pourraient être positives (sous l'effet de l'inflation) ou négatives (sous l'effet des taux d'intérêts nominaux).

Effets potentiels :

1. Au 31.12.2024, une variation de valeur de 1 % aurait eu un impact de l'ordre de 60,0 millions EUR sur le résultat net (contre 62,3 millions EUR au 31.12.2023), de 1,58 EUR sur la valeur de l'actif net par action* (contre 1,70 EUR au 31.12.2023) et de 0,41 % sur le ratio d'endettement (contre 0,42 % au 31.12.2023).
2. Si les variations cumulées de la juste valeur des biens immobiliers (représentant une plus-value cumulée non réalisée de 99 millions EUR au 31.12.2024) devaient être réduites de manière à représenter une moins-value cumulée non réalisée de -748 millions EUR (ce qui signifierait une réduction de valeur de 847 millions EUR), le groupe serait alors dans l'incapacité partielle ou totale de verser un dividende. Le montant de 748 millions EUR découle de l'application de l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations (voir page 254 du présent

document). Il comprend notamment les primes d'émission distribuables (à hauteur de 572 millions EUR) et s'entend après effet de la distribution en 2025 du dividende proposé au titre de l'exercice 2024.

F.1.2.2 Investissements soumis à conditions

Certains investissements annoncés par le groupe Cofinimmo sont soumis à conditions, notamment lorsqu'il s'agit de projets de (re)construction, de rénovation d'extension ou d'acquisitions qui n'ont pas encore été formellement réalisés. Le programme d'investissements engagés représente 120 millions EUR encore à réaliser en 2025 (79 millions EUR) et après (41 millions EUR), principalement en immobilier de santé (détaillés en page 29 pour l'immobilier de santé et en page 37 pour les bureaux). La principale condition pour que chacun de ces projets contribue au résultat conformément aux annonces faites au moment de sa conclusion est que le projet soit achevé. Un projet dont la construction n'a pas encore démarré est généralement aussi sous condition d'obtention des permis nécessaires.

Effet potentiel :

1. Dans la mesure où le rendement généré par ces investissements est déjà reflété dans les prévisions (voir aussi F.4 ci-après) et dans le cours de bourse de l'action Cofinimmo, les prévisions et le cours sont exposés à un risque en cas de retard important ou de non-réalisation desdits investissements.

F.1.3 Clients

F.1.3.1 Risque de concentration

Le risque de concentration s'apprécie au niveau des immeubles, des localisations et des (groupes de) locataires ou exploitants. Au 31.12.2024, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 240 locataires ou exploitants), dont près de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé. En 2024, les cinq principaux (groupes de) locataires ou exploitants du groupe ont généré 43,7 % des revenus locatifs bruts. Les deux principaux (groupes de) locataires ou exploitants ont quant à eux représenté respectivement 15,7 % (groupe Clariane) et 9,5 % (AB InBev) de ces revenus. Par ailleurs, le secteur public a généré 5,4 % des revenus locatifs bruts.

Effets potentiels :

1. Diminution sensible des revenus locatifs, et partant du résultat net – part du groupe et de l'actif net par action*, en cas de départ de locataires ou exploitants importants.
2. Effet collatéral sur la juste valeur des immeubles de placement (voir F.1.2.1 ci-dessus).
3. Non-respect des obligations de diversification prévues par la réglementation SIR, qui prévoit que 'aucune opération effectuée par une SIR publique ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers (...) qui forment un seul ensemble d'actifs, ou d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage'. Un ensemble d'actifs se définit comme 'un ou plusieurs immeubles ou actifs (...) dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la SIR publique' (article 30 de la loi SIR). La juste valeur des immeubles de placement exploités par des entités des groupes Clariane et AB InBev représente respectivement 13,7 % et 8,9 % de l'actif consolidé.

F.1.3.2 Vacance locative

De la vacance locative peut apparaître en cas de non-renouvellement des contrats de location arrivant à échéance, de résiliations anticipées, ou d'événements imprévus tels que des faillites de locataires/exploitants (cf. chapitre 'Composition du portefeuille consolidé'). Étant donné le haut taux d'occupation observé au 31.12.2024 dans les secteurs d'activité du groupe (immobilier de santé : 99,4 % ; bureaux : 93,8 % ; immobilier de réseaux de distribution : 99,6 % ; groupe : 98,5 %), le risque de vacance locative futur est naturellement plus prégnant que l'opportunité d'augmentation du taux d'occupation, et ce, dans chacun de ces secteurs. Les effets d'un niveau élevé d'inflation en Europe pourraient aussi (voir F.1.1.2) s'apprécier sous l'angle de la vacance locative, dans l'hypothèse où l'inflation serait telle qu'elle rendrait les loyers indexés non supportables par certains locataires et aurait pour effet d'augmenter la vacance locative.

Effet potentiel :

1. Au 31.12.2024, une hausse de la vacance locative de 1 % au niveau du groupe aurait eu un impact de l'ordre de 3,6 millions EUR sur le résultat net – part du groupe, hors prise en charge par le groupe des montants normalement pris en charge par les locataires/exploitants, et frais de commercialisation.

F.2 Risques liés à la situation financière de Cofinimmo**F.2.1 Risque de liquidité**

La stratégie de Cofinimmo en matière d'investissement repose en grande partie sur sa capacité à lever des fonds, qu'il s'agisse de capitaux empruntés ou de capitaux propres. Cette capacité dépend notamment de circonstances que Cofinimmo ne contrôle pas (comme l'état des marchés internationaux des capitaux, la capacité des banques à accorder du crédit, la perception des intervenants de marché quant à la solvabilité du groupe, la perception des intervenants de marché quant à l'immobilier en général, et aux secteurs de l'immobilier dans lesquels le groupe est actif en particulier). Il pourrait donc advenir que le groupe rencontre des difficultés à obtenir les financements nécessaires à sa croissance ou à l'exercice de son activité. Cofinimmo surveille constamment le risque de liquidité par le suivi permanent du taux d'endettement, des disponibilités sur les lignes de crédits confirmées, de sa capacité à céder des actifs, des couvertures de taux d'intérêt, du coût de la dette et du résultat net des activités clés – part du groupe* (absolu et par action), tout en maintenant un dialogue permanent avec les investisseurs présents sur les marchés des capitaux ainsi qu'avec son réseau d'institutions bancaires. Au 31.12.2024, la dette financière de Cofinimmo était principalement répartie entre des obligations, des billets de trésorerie et des crédits bancaires. Cette dette était totalement couverte, permettant d'obtenir un coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, de 1,4 %. En outre, les échéances des financements pour les années 2025 et 2026 étaient limitées à environ 22 % de l'ensemble des financements. Le chapitre 'Gestion des ressources financières' du présent document détaille la stratégie de financement du groupe et la manière dont celle-ci est exécutée, et présente notamment la composition de la dette financière ainsi qu'un échéancier des engagements financiers.

Effets potentiels :

1. Incapacité à financer des acquisitions ou des projets de développement.
2. Financement à coût plus élevé que prévu, ayant un effet sur le résultat net – part du groupe, et partant sur l'actif net par action*.
3. Incapacité à honorer les engagements financiers du groupe (activité opérationnelle, intérêts ou dividendes, remboursement de dettes arrivant à échéance, ...).

F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux

Le groupe Cofinimmo est contractuellement ou réglementairement tenu de respecter certaines obligations et certains paramètres ou ratios, notamment dans le cadre des conventions de crédit qu'il a conclues. Le non-respect de ces engagements ou de ces paramètres ou ratios comporte des risques pour le groupe. Les principales obligations légales et les principaux paramètres ou ratios sont précisés dans la réglementation sur les sociétés immobilières réglementées (loi du 12.05.2014 et Arrêté royal du 12.07.2014).

Les éléments les plus pertinents pour les facteurs de risque sont constitués du taux d'endettement (limité à 65 % par la réglementation et à 60 % par les conventions de crédit) et de l'appréciation de la concentration (voir F.1.3.1 ci-dessus).

Effets potentiels :

1. Sanctions de la part du régulateur en cas de non-respect des obligations légales ou des paramètres ou ratios qui en découlent.
2. Perte de confiance de la part des fournisseurs de crédit du groupe, voire survenance de cas d'obligation de remboursement anticipé d'une partie ou de la totalité des crédits. La quasi-totalité des instruments de dette (représentant 3,6 milliards EUR au 31.12.2024) sont en effet soumis à des clauses d'accélération ou de défaut croisé.

F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe

Le groupe Cofinimmo bénéficie d'une notation financière publique déterminée par une agence de notation indépendante. Cette notation est susceptible d'être adaptée à tout moment. Standard & Poor's ('S&P') a accordé à Cofinimmo une note BBB entre mai 2012 et mai 2013. La note a ensuite été réduite à BBB- entre mai 2013 et mai 2015. Depuis 2015, Cofinimmo bénéficie d'une note BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme (confirmée le 18.03.2024 et ayant fait l'objet d'un rapport publié par S&P le 29.04.2024).

Effets potentiels :

1. Une dégradation de la notation aurait un effet direct sur le coût de financement du groupe, et donc sur le résultat net – part du groupe, et partant de l'actif net par action*.
2. Une dégradation de la notation pourrait aussi avoir un effet indirect sur l'appétit des fournisseurs de crédit pour la signature Cofinimmo, et avoir un effet indirect sur son coût de financement ou sur sa capacité à financer sa croissance et ses activités.

F.2.4 Risques liés à un éventuel changement de contrôle

La plupart des conventions de crédit (crédit syndiqué, crédits bilatéraux, obligations, ...) conclues par le groupe Cofinimmo comprennent une clause dite 'de changement de contrôle'. Celle-ci prévoit qu'en cas de changement de contrôle de Cofinimmo SA (ou plus exactement en cas de prise de contrôle de Cofinimmo SA, dont seul un actionnaire dépasse à l'heure actuelle le seuil de déclaration de transparence de 5 %), les prêteurs ont la faculté de dénoncer les crédits accordés et d'en exiger le remboursement anticipé. L'actionnariat de Cofinimmo étant très dispersé, un changement de contrôle est de l'ordre du possible. La Belgique, et les SIR en particulier, ont connu deux exemples récents : acquisition du contrôle de 100 % des actions et sortie de bourse de Befimmo le 06.01.2023, puis d'Intervest le 25.04.2024.

Effet potentiel :

1. Remboursement anticipé des crédits, devant être financé par d'importantes cessions d'actifs, des apports de capitaux propres en numéraire ou de nouveaux financements.

F.3 Risques juridiques et réglementaires

F.3.1 Régimes SIR, FIIS, SIIC et SOCIMI

Cofinimmo et certaines de ses filiales bénéficient d'un statut particulier dans certains pays. Ceci concerne le statut de société immobilière réglementée ('SIR', qualifiée de publique dans le cas de Cofinimmo SA, et d'institutionnelle dans le cas de certaines filiales), de fonds d'investissement immobilier spécialisé ('FIIS'), de société d'investissement immobilier cotée ('SIIC') et de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMI') qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour certaines activités du groupe en Belgique, en France et en Espagne. Ces statuts sont accordés sous réserve de toute une série de conditions déterminées notamment par la loi du 12.05.2014 ('loi SIR'), l'Arrêté royal du 12.07.2014 ('AR SIR'), formant ensemble la 'réglementation SIR', l'Arrêté royal du 09.11.2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés et les réglementations française et espagnole. Il existe donc un risque de non-conformité des activités du groupe avec les exigences réglementaires. De plus, les réglementations peuvent être sujettes à modification de la part du législateur (cf. section 'Renseignements généraux' en page 315).

Par ailleurs, lorsqu'une société belge de droit commun est absorbée par une SIR, ou obtient le statut de SIRI ou de FIIS, elle est redevable d'une exit tax sur ses plus-values latentes et réserves exonérées, à un taux inférieur au taux d'impôt de droit commun. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23.12.2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peut être modifiée à tout moment. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier (déterminée selon les normes IFRS) telle que mentionnée dans le bilan de Cofinimmo.

Effets potentiels :

1. En cas de non-conformité, les sanctions peuvent aller jusqu'à la perte du statut particulier, impliquant la perte du bénéfice de la transparence fiscale, provoquant une diminution importante du résultat net – part du groupe, et donc de l'actif net par action*, ainsi qu'une obligation de remboursement anticipé d'un nombre important de crédits.
2. En cas de modification défavorable des réglementations, diminution du résultat net – part du groupe, et donc de l'actif net par action*.
3. Augmentation de l'assiette sur laquelle se calcule l'exit tax, diminution du résultat net – part du groupe, et partant de l'actif net par action*.

F.3.2 Modification des régimes de sécurité sociale

En immobilier de santé (représentant 75 % des loyers contractuels et 77 % des immeubles de placement), les revenus des locataires/exploitants sont souvent dérivés au moins partiellement, directement ou indirectement, de subsides fournis par le régime local de sécurité sociale. Ces régimes, qui dépendent des autorités nationales, régionales ou locales, font de temps à autre l'objet de réformes.

Effets potentiels :

1. Réduction de la solvabilité des locataires/exploitants du secteur de l'immobilier de santé dans la zone géographique concernée par une réforme qui leur serait défavorable, ayant un impact défavorable sur leur capacité à honorer leurs engagements vis-à-vis de Cofinimmo (voir F.1.1.2 ci-dessus).
2. Diminution de la juste valeur d'une partie des immeubles de placement, et partant de l'actif net par action* (voir F.1.2.1 ci-dessus).

F.3.3 Régime FBI

Aux Pays-Bas, Cofinimmo bénéficie, par l'intermédiaire de sa filiale Superstone, du statut de 'fiscale beleggings-instelling' ('FBI') qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour ses activités aux Pays-Bas. Ce statut lui est accordé sous réserve qu'elle remplisse toute une série de conditions déterminées par la réglementation néerlandaise. Début 2020, l'administration fiscale néerlandaise a fait savoir à Cofinimmo SA qu'en tant qu'actionnaire de Superstone, qui bénéficie du statut de FBI, la société devrait se soumettre à un test d'actionariat (les conditions pour être considérée comme FBI dépendent notamment des activités et de la structure de l'actionariat).

Comme suite à une jurisprudence européenne (arrêt DEKA), le Ministère des Finances néerlandais a levé, en décembre 2021, une incertitude portant sur l'une des conditions formelles, celle ayant trait à l'objet social, à remplir dans le cadre du test d'actionariat de Cofinimmo. Superstone s'est ensuite vu confirmer au 4^e trimestre 2023 son statut 'FBI' pour les exercices 2021 et 2022, et a pris les mesures nécessaires pour qu'il en soit de même pour les exercices 2023 et 2024.

Par ailleurs, le gouvernement néerlandais a annoncé la suppression du statut FBI pour les sociétés immobilières à partir du 01.01.2025. Celle-ci fait partie du plan fiscal pour 2025 approuvé par les chambres législatives néerlandaises en novembre et décembre 2024. L'application du régime fiscal normal à l'impôt des sociétés et la limitation des intérêts fiscalement déductibles au-delà d'une certaine limite auront mécaniquement pour effet d'augmenter la charge fiscale des filiales néerlandaises du groupe (à hauteur d'environ 3 millions EUR selon les premières estimations).

Effets :

1. Les comptes 2024 comprennent l'effet favorable sur le résultat du statut FBI, à savoir l'absence d'impôts sur le résultat.
2. Le budget 2025 comprend l'effet défavorable sur le résultat net de la suppression du statut FBI et de la limitation des intérêts déductibles, pour un cumul de l'ordre de 5 millions EUR.

F.3.4 Convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France

La convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France signée le 09.11.2021 n'a pas été ratifiée par tous les niveaux de pouvoir compétents au 31.12.2024. L'effet de cette convention, une fois ratifiée, sera une augmentation de la 'branch tax' pour la porter à 25 % (contre 5 % actuellement) du résultat fiscal de la succursale française de Cofinimmo. La convention étant applicable l'année qui suit celle durant laquelle elle est ratifiée par toutes les parties, l'augmentation de la 'branch tax' ne sera pas due en 2025 sur le résultat 2024.

Effet potentiel :

1. Après ratification, au plus tôt en 2025, la nouvelle convention sera applicable (au plus tôt) en 2026 et l'augmentation de la 'branch tax' qui serait due en 2026 sur le résultat de 2025 pourrait représenter une charge additionnelle annuelle (non budgétée) de l'ordre de 5 millions EUR, soit 0,13 EUR par action.

F.4 Risques relatifs au contrôle interne

Un système de contrôle interne inadéquat peut empêcher les parties concernées (auditeur interne, compliance officer, risk officer, comité exécutif, comité d'audit, conseil d'administration) d'exercer leur mission, ce qui serait de nature à mettre en péril l'efficacité du contrôle interne (cf. 'Contrôle interne et gestion des risques' de la section 'Principes de gouvernance d'entreprise'). À cet égard, Cofinimmo publie une guidance (notamment au niveau du résultat net des activités clés – part du groupe – par action* et au niveau du dividende par action) sur base volontaire, et cette guidance est soumise aux risques relatifs au contrôle interne.

Effets potentiels :

1. La gestion de l'entreprise ne se ferait pas de manière ordonnée et prudente, mettant en péril une allocation optimale des ressources.
2. Des lacunes en matière de gestion des risques, en ce compris la cybersécurité, pourraient avoir pour conséquence une mauvaise protection du patrimoine de la société.
3. Manque d'intégrité et de fiabilité des données financières et des données de gestion.

4. Lacunes en termes de respect des réglementations (notamment au niveau de l'article 17 de la loi SIR), ainsi que des procédures et directives de gestion interne.

F.5 Risques relatifs à la durabilité

F.5.1 Caractère durable des immeubles

L'attractivité des immeubles du patrimoine du groupe Cofinimmo dépend notamment de leur caractère durable (localisation, intensité énergétique, proximité des moyens de transport, ...) et de leur résilience au changement climatique (voir 'Stratégie de durabilité' du présent document). Des manquements à ce niveau sont de nature à freiner les locataires/exploitants potentiels ou les éventuels acquéreurs. Les risques de transition et les risques physiques liés au climat sont susceptibles d'affecter la juste valeur des immeubles de manière positive (on parle alors de 'green premium') ou négative (on parle dans ce cas de 'brown discount').

Effets potentiels :

1. Vacance locative (voir F.1.3.2 ci-dessus).
2. Variation négative de la juste valeur des immeubles (voir F.1.21 ci-dessus), en cas de 'brown discount'.

F.5.2 Transparence en matière de durabilité

Les aspects relatifs à la durabilité d'une organisation (précédemment regroupés sous l'abréviation ESG) sont particulièrement importants, tant au niveau de l'opinion publique générale que des investisseurs privés ou institutionnels. Ceux-ci recouvrent de nombreux aspects, par exemple au niveau des effets des activités de l'entreprise sur l'environnement, la collectivité et la gouvernance, qui s'apprécient selon des cadres de référence qui ne sont pas encore totalement définis ou standardisés, ou qui ne sont pas encore reconnus par toutes les parties prenantes. Il peut dès lors exister un risque de perception de manque de transparence quant à certains de ces aspects.

Effets potentiels :

1. Dégradation de la réputation du groupe auprès des différentes parties prenantes.
2. Accès moins aisé au marché des capitaux (dette et capitaux propres).

Déclaration de gouvernance d'entreprise

Sommaire

Principes de gouvernance d'entreprise
Organes de décision
Règlements et procédures
Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007
Rapport de rémunération

► Siège – Immeuble de bureaux The Gradient – Bruxelles (BE)

Principes de gouvernance d'entreprise¹

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine. La conduite honnête et correcte des affaires est une priorité pour la société. En effet, outre la conformité à la réglementation applicable, des règles de gouvernance éthiques, transparentes et durables permettent de créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes (actionnaires, locataires, occupants, fournisseurs, employés, environnement, etc.).

Ces règles et principes se retrouvent dans divers chartes, codes et politiques qui constituent l'ensemble des principes de gouvernance de la société et sont disponibles sur le site internet de la société www.cofinimmo.com :

- les statuts ;
- la charte de gouvernance d'entreprise ;
- le code de bonne conduite ;
- le code de conduite pour fournisseurs ;
- le code de prévention en matière d'abus de marché ;
- la déclaration en matière de protection des données ;
- la politique de dénonciation ;
- la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent ;
- la politique de rémunération ;
- la politique des droits humains (y compris le droit du travail) ;
- la politique en matière de durabilité ;
- la politique environnementale ;
- les valeurs d'entreprise.

D'autres règles et principes sont en place dans des politiques et chartes internes tels que, entre autres, la politique IT de l'entreprise, la politique de traitement des violations de données personnelles, la charte de conformité, la politique en matière de ressources humaines, la politique fiscale, la politique de gestion des risques, et la politique de veille juridique.

I. Code de référence et charte de gouvernance d'entreprise

Cofinimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ('Code 2020') qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6 §2, 1^{er} du Code des sociétés et des associations ('CSA'). Le Code 2020 est disponible sur le site www.corporategovernancecommittee.be.

Le Code 2020 applique le principe 'se conformer ou s'expliquer (comply or explain)', selon lequel tout écart par rapport aux principes doit être justifié. Le conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la pratique de gouvernance d'entreprise est en conformité avec le Code 2020.

La charte de gouvernance d'entreprise, qui fournit une information complète sur les règles de gouvernance applicables au sein de la société peut être consultée sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

II. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques

Conformément aux règles de gouvernance d'entreprise et aux différentes lois applicables aux sociétés immobilières réglementées, Cofinimmo a mis en place un processus de contrôle interne et de gestion des risques.

Le processus de contrôle interne et de gestion des risques garantit notamment, avec une certitude raisonnable, la réalisation des éléments suivants : une conduite des affaires ordonnée et prudente avec des objectifs bien définis, une utilisation économique et efficace des ressources, une connaissance et un contrôle adéquats des risques en vue de protéger les actifs, l'intégrité et la fiabilité des informations financières et de gestion et le respect des lois et règlements ainsi que des politiques, plans et procédures internes.

Le conseil d'administration détermine une stratégie de risques sur base d'une proposition du comité exécutif et revoit l'analyse des risques majeurs. Il est également responsable du suivi de l'efficacité du contrôle interne, avec le support du comité d'audit, du comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise, ainsi que d'autres fonctions spécifiques :

- un **compliance officer** – Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General
- un **risk manager** – Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General
- un **auditeur interne** – Christophe Pleeck, sous la supervision et la responsabilité de Benoît Graulich, président du comité d'audit.

¹ Le présent chapitre fait partie intégrante du rapport de gestion statutaire et consolidé.

Méthode

Cofinimmo applique une approche intégrée de contrôle interne et de gestion des risques basée sur le Modèle des Lignes développé par l'Institut des Auditeurs Internes (The Three Lines of Defense Model). Ce modèle permet d'identifier les processus optimaux permettant d'atteindre les objectifs du groupe et améliorer leur gouvernance tout en maîtrisant les risques qui y sont associés.

Première ligne – gestion et contrôle des risques

Cofinimmo doit veiller à identifier et contrôler les risques de ses propres processus et doit veiller à ce que l'auto-évaluation de ces risques soit de qualité suffisante par une conscientisation adéquate et une culture du risque.

La gestion des risques fait partie intégrante de la gestion d'entreprise et est présente à tous les niveaux de responsabilités et d'organisation du groupe, de la gestion journalière financière et opérationnelle, à l'analyse des dossiers d'investissement, ainsi que dans la détermination de la stratégie et des objectifs.

Deuxième ligne – surveillance continue

Des fonctions au sein du groupe, telles que par exemple, le risk manager et le compliance officer, soutiennent l'entreprise et le management en apportant une expertise, une assistance, un suivi et des critiques constructives concernant la gestion des risques auxquels Cofinimmo est confrontée.

Ces fonctions éclairent l'entreprise et le management sur l'adéquation et l'efficacité de la maîtrise de ses risques au moyen d'identification, de mesure et de reporting de ces risques.

Troisième ligne – assurance indépendante

L'audit interne est une fonction d'évaluation intégrée à l'organisation qui fournit une assurance indépendante sur l'adéquation et l'efficacité de la gouvernance et de la gestion des risques en examinant et évaluant le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficacité des processus, procédures et activités de Cofinimmo.

Cadre de référence

La société a choisi comme cadre de référence le modèle d'Enterprise Risk Management (ERM) développé par COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – www.coso.org). COSO est une organisation qui émane du secteur privé. Son but est de promouvoir l'amélioration de la qualité du reporting financier et non financier par l'application de règles d'éthique des affaires, d'un système de contrôle interne efficace et de règles de gouvernance d'entreprise.

Le modèle d'ERM s'articule autour des composantes suivantes : l'environnement interne, l'évaluation des risques, les activités de contrôle, l'information et la communication interne, la surveillance et le suivi.

Composante 1 : l'environnement interne

La notion d'environnement interne recouvre la vision, l'intégrité, les valeurs éthiques, les compétences personnelles, la manière dont le comité exécutif assigne l'autorité et les responsabilités, organise et forme les membres du personnel, le tout sous le contrôle du conseil d'administration, avec :

- des règles de **gouvernance d'entreprise**, l'existence d'un comité d'audit et d'un comité de nomination, de rémunération et de corporate governance composés d'administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1 du CSA et du Code 2020 et des fonctions d'auditeur interne, de risk manager, de contrôleur de gestion et de compliance officer ;
- l'intégration de la **notion de risque** au sein du comité exécutif pour tout investissement, engagement ou toute transaction susceptible d'exercer un impact significatif sur les objectifs de l'entreprise ;
- l'existence d'une **politique de durabilité** traitant la vision et les obligations en termes de développement durable ;
- l'existence d'un **code de bonne conduite** traitant notamment des règles en matière de conflits d'intérêts, de secret professionnel, de transactions sur les instruments financiers, de corruption, fraude et blanchiment d'argent, de cadeaux d'affaires, de concurrence, de respect des données à caractère personnel, et de politique de dénonciation d'irrégularités. Certaines de ces matières font l'objet de politique ou de code spécifiques, comme par exemple, le **code de prévention en matière d'abus de marché**, la **déclaration en matière de protection des**

données, la politique de dénonciation et la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent ;

- le respect des principes de **ségrégation des fonctions**, par l'application de règles de délégation de pouvoirs clairement établies à tous les échelons du groupe et l'application de critères stricts en matière de gestion des ressources humaines, notamment pour tout ce qui concerne la sélection, les règles d'engagement du personnel, la politique de formation, le processus d'entretiens de fonctionnement et la fixation des objectifs annuels ;
- des **acteurs externes** participent également à cet environnement de contrôle des risques. Il s'agit notamment de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), des réviseurs d'entreprise, des conseillers juridiques, des experts évaluateurs indépendants, des institutions financières, de l'agence de notation, des analystes financiers et des actionnaires.

Composante 2 : l'évaluation des risques

L'évaluation des risques regroupe l'identification des événements à risque, leur analyse et les mesures choisies pour y répondre de manière efficace. Une stratégie est déterminée par le conseil d'administration sur base d'une proposition du comité exécutif, incluant les **risques et opportunités** ainsi que le changement climatique. La stratégie est ensuite traduite en objectifs opérationnels, de conformité et de reporting qui s'appliquent à tous les niveaux de fonctionnement de l'entreprise, du niveau le plus global jusqu'à leur mise en œuvre dans les entités fonctionnelles, avec :

- une **analyse globale et approfondie des risques** de l'entreprise réalisée périodiquement en collaboration avec tous les échelons hiérarchiques, chacun pour son domaine de compétence ;
- une **analyse sur base des choix stratégiques**, des contraintes légales et de l'environnement dans lequel l'entreprise évolue, y compris les risques liés au développement durable, tels que l'impact du changement climatique sur les activités de l'entreprise comprenant :
 - l'identification des risques possibles ;
 - la probabilité de survenance ;
 - l'impact sur les objectifs vu sous différents angles : risques liés aux activités de Cofinimmo et à ses secteurs

d'activité, risques liés à la situation financière de Cofinimmo, risques juridiques et réglementaires, risques relatifs au contrôle interne, risques en matière de durabilité ;

- une **analyse formalisée** dans un document présenté et discuté en comité exécutif qui fait l'objet d'une mise à jour tout au long de l'année en fonction de l'évolution des activités et des nouveaux engagements pris, en tenant compte des leçons du passé. Ce document est présenté une fois par an au comité d'audit qui s'en servira, entre autres, pour décider des missions d'audit confiées à l'auditeur interne. De plus, chaque projet majeur fait l'objet d'une analyse de risques spécifiques suivant un canevas organisé améliorant la qualité de l'information dans le processus de prise de décision. Ce canevas inclut les risques de transition liés au changement climatique comme la performance énergétique des projets, ainsi que les risques physiques liés au changement climatique comme le risque d'inondation ;
- un **audit externe du système de gestion des risques** a permis de mettre en lumière quelques points d'amélioration. Ces derniers ont été priorités et ont fait l'objet de plans d'actions internes pour la plupart déjà mis en œuvre.

Composante 3 : les activités de contrôle

Des contrôles sont mis en œuvre dans les différents départements en réponse aux risques identifiés.

Les activités de contrôle financier au niveau :

- **du budget** : un budget, qui est l'application chiffrée des objectifs de l'entreprise, est établi annuellement et vérifié chaque trimestre. Il reprend à la fois les prévisions de revenus, tels que les loyers pour l'année, mais également les frais liés à la gestion et au développement du patrimoine immobilier, ainsi que les frais financiers liés à la structure de financement des activités. Le budget est validé par le comité exécutif puis présenté au conseil d'administration, qui l'approuve. Les écarts entre le budget estimé et le résultat réalisé sont revus trimestriellement par le comité exécutif, le comité d'audit et le conseil d'administration ;
- **du crédit** : la solvabilité des clients les plus importants, parmi ceux qui ne bénéficient pas d'une notation financière, est analysée à différents moments clés. Les montants et la validité des garanties locatives constituées par l'ensemble des locataires sont contrôlés trimestriellement par les équipes opérationnelles ;

- **de la comptabilité** : l'utilisation d'un ERP (Enterprise Resource Planning, c'est-à-dire un progiciel de gestion intégrée), fourni par SAP, intègre un certain nombre de contrôles automatiques. SAP englobe tous les aspects comptables et financiers, ainsi que toutes les données liées aux activités immobilières (par exemple, le suivi des contrats de location, les appels de loyers, les décomptes de charges, les commandes, les achats, le suivi budgétaire des chantiers, etc.) ;
- **de la trésorerie** : l'appel à différentes sources de financement et institutions financières et l'étalement des échéances permet de limiter le risque de concentration des refinancements. Le risque de taux d'intérêt est limité par l'application d'une politique de couverture et l'utilisation d'un logiciel de trésorerie qui facilite le suivi au jour le jour des positions de trésorerie et les opérations de cash-pooling.

Les activités de contrôle opérationnel, avec, à titre d'exemple :

- la situation **locative** fait l'objet d'une analyse semestrielle de même que l'échéance des baux et les risques et opportunités en termes de revenus locatifs ;
- le **principe de la double signature** est appliqué dans les limites des délégations de pouvoirs pour tout engagement vis-à-vis de tiers, qu'il s'agisse d'acquisitions de biens, de locations de surfaces, de commandes de tout type, d'approbations de factures et de paiements ;
- l'évaluation dans le cadre de la **lutte contre le blanchiment d'argent** de la situation des clients, fournisseurs et contreparties aux opérations d'acquisitions et de ventes afin de s'assurer que les tiers présentent des garanties suffisantes en termes d'intégrité ;
- l'utilisation d'un logiciel de **workflow** lors des différentes étapes de l'activité commerciale (location de surfaces) renforce les contrôles lors des étapes clés du processus ;
- le **registre et les mouvements des actions nominatives COFB** sont intégrés dans une application informatique sécurisée (programme Capitrack) développée et mise à disposition par le dépositaire central de Belgique, Euroclear Belgium ;
- l'utilisation d'une **plateforme en ligne** qui permet le monitoring des obligations fiscales du groupe et facilite les échanges de données. De même, un dispositif de contrôle fiscal a été mis en place et permet le contrôle interne, conformément aux règles de l'Organisation de Coopération

et de Développement Économiques (OCDE), des processus et des transactions ayant des conséquences fiscales ;

- la mise en place d'un **système interne** de contrôle du **traitement des données à caractère personnel**. En 2021, ce système a fait l'objet d'un audit réalisé par un consultant externe spécialisé en la matière qui a conclu que le niveau de conformité mis en place était tout à fait satisfaisant.

Composante 4 : l'information et la communication interne

L'information et la communication vers les différents échelons de l'entreprise, ainsi que celles qui émanent de ceux-ci, reposent sur des réunions de travail et du reporting, avec :

- un rapport de gestion trimestriel, établi par le département Control, reprend la situation du compte de résultats et du bilan, les indicateurs clés, la situation des acquisitions/ventes et leur impact sur les résultats. Il comprend également l'inventaire du patrimoine, la situation des chantiers et les positions de trésorerie. Il est discuté en comité exécutif, en comité d'audit et au conseil d'administration ;
- un rapport de durabilité trimestriel, établi par le département Sustainability, reprend les indicateurs clés en matière de durabilité et leur évolution par rapport aux objectifs, le résultat des dernières notations/certifications. Il comprend également le tableau de bord de durabilité. Il est discuté en comité exécutif et en comité d'audit ;
- des rapports spécifiques que chaque département établit ponctuellement ;
- des réunions hebdomadaires du comité exécutif qui passe systématiquement en revue les points importants du fonctionnement et de l'activité de la société et discute plus en détails des dossiers immobiliers d'investissement et de désinvestissement, des constructions et des locations. Chacune de ces réunions fait l'objet d'un procès-verbal avec, si nécessaire, un plan d'actions pour la mise en œuvre des décisions actées en réunion.

Après l'attribution d'un certificat de niveau Gold par 'Investors in People®' en 2022 et d'un certificat 'Great Place To Work®' en 2024 dans tous les pays où elle est éligible (plus spécifiquement en Belgique et en Allemagne), une référence mondiale en matière de culture d'entreprise, de vécu des employés et de comportements de leadership, la société a décidé de renouveler l'expérience en lançant une enquête en 2025 afin

de mesurer la relation de ses employés à leur travail, à leur management et à leurs collègues. En mars 2025, Cofinimmo a été recertifiée 'Great Place To Work'® 2025-2026 (Belgique et Allemagne), et ce, pour la deuxième année consécutive.

Composante 5 : la surveillance et le suivi

L'entreprise effectue des évaluations continues et/ou ponctuelles pour vérifier si les composantes du contrôle interne ont été mises en place et si elles fonctionnent, avec :

- une **clôture trimestrielle** effectuée selon les mêmes procédures qu'en fin d'exercice. À cette occasion, des comptes consolidés sont établis. Des indicateurs clés sont calculés et analysés. Ces données sont rassemblées dans le rapport de gestion dont il est question au point précédent. Toutes ces données sont discutées et analysées en comité exécutif, en comité d'audit et en conseil d'administration ;
- des **analyses trimestrielles** de chaque département qui collecte à son niveau des informations pertinentes qui sont comparées aux objectifs fixés pour l'année. Le comité exécutif invite régulièrement des responsables de département pour faire le point sur l'évolution des activités propres à leur domaine de compétence ;
- des **missions de l'auditeur interne** qui couvrent différents processus. Les résultats des audits sont soumis au comité d'audit, qui s'assure de la mise en œuvre des recommandations, et relayés au conseil d'administration ;
- l'**intégrité des systèmes d'information et des données** (incluant les aspects liés à la cybersécurité) par le renforcement des contrôles des systèmes d'information et des mesures mises en place afin de prévenir et répondre à la survenance d'un incident de cybersécurité qui pourrait perturber l'activité de l'entreprise. Le comité exécutif prend en charge les questions stratégiques relatives à la cybersécurité, elles-mêmes contrôlées par le comité d'audit. Un plan de recouvrement après sinistre définit les mesures à mettre en œuvre en cas de crise. Il existe des gradations dans l'application de ces mesures en fonction du type et de la gravité de l'incident survenu. Ce plan de recouvrement contient également l'ordre de restauration des services en fonction de leur priorité, ceci pour permettre à la société de fonctionner au mieux sans ses ressources habituelles, afin de réagir rapidement, fournir les services indispensables et revenir au plus vite à une reprise normale des activités. Des

copies de sauvegarde des données sont organisées selon la stratégie 3-2-1, à savoir : trois copies d'un même fichier sur deux supports différents dont une sauvegarde hors site. Des mesures sont également prises pour sécuriser l'accès aux données de la société et plus particulièrement concernant l'outil informatique qui supporte le processus financier (SAP). Par ailleurs, cet outil fait l'objet d'un audit annuel par l'auditeur externe. En termes de couverture de risques, la société dispose d'une assurance couvrant les conséquences d'un incident de cybersécurité. Enfin, outre les formations organisées, des actions de sensibilisation aux risques de cybersécurité sont mises en place de façon régulière auprès des membres du personnel. En outre, la société organise un test d'intrusion annuel avec une rotation du partenaire en charge de ce test.

III. Structure de l'actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5 % du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site internet. À la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 25.12.2024. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

Ce tableau présente la situation sur la base des déclarations de transparence reçues en vertu de la loi du 02.05.2007. Les modifications éventuelles communiquées depuis le 31.12.2024 ont été publiées conformément aux dispositions de cette même loi et peuvent être consultées sur le site Internet de la société www.cofinimmo.com.

Le conseil d'administration déclare que les actionnaires mentionnés ne disposent pas de droits de vote différents.

Société	%
BlackRock, Inc.	5,53 %
Groupe Cofinimmo ¹	0,05 %
Autres < 5%	94,42 %
TOTAL	100,00 %

IV. Structure de gouvernance

Cofinimmo a opté pour une structure moniste ou one-tier telle que définie par les articles 7:85 et suivants du CSA. Elle est administrée par un conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception des actes pour lesquels l'assemblée générale est compétente.

Le conseil d'administration a délégué la gestion journalière de la société ainsi que certains pouvoirs spécifiques à l'administrateur-délégué qui est assisté par un comité exécutif, composé de membres administrateurs ou non.

Le conseil d'administration a constitué un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise, qui jouent un rôle consultatif, de supervision et de préparation de certaines décisions à prendre par le conseil d'administration. Le pouvoir de décision appartient au conseil d'administration dans son ensemble.

Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées et aux règles de gouvernance, la société dispose également d'une activité de contrôle assurée par les fonctions d'audit interne, de compliance et de gestion des risques. Elle est guidée par le Head of Sustainability dans ses décisions afin d'intégrer les objectifs en matière de durabilité, y compris les questions liées au climat, dans sa gestion quotidienne et d'en assurer le suivi et le développement.

¹ Les droits de vote attachés aux actions propres sont suspendus.

Conseil d'administration

- Arrête les orientations stratégiques de la société
- Surveille activement la qualité de la gestion et sa conformité à la stratégie
- Examine la qualité de l'information donnée aux investisseurs et au public
- Détermine la gouvernance d'entreprise
- Incorpore les risques et opportunités liés au changement climatique dans la stratégie globale
- Arrête les orientations en matière de durabilité et supervise leur mise en œuvre

Comité d'audit

- Assiste le conseil d'administration quant :
 - à l'indépendance du réviseur d'entreprise
 - au processus d'élaboration de l'information financière, non financière et de durabilité
 - à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques
 - à l'audit interne et à son efficacité
 - au contrôle légal des comptes annuels et consolidés
 - aux aspects environnementaux, sociaux, IT et de cybersécurité
 - au contrôle du respect des politiques et codes tels que la politique en matière de durabilité, la politique des droits humains, la politique environnementale et le code de conduite pour les fournisseurs

Administrateur-délégué, assisté par le comité exécutif

- Assure la gestion journalière et les ressources humaines de l'entreprise
- Propose au conseil d'administration la stratégie de la société, y compris en matière de durabilité
- Exécute la stratégie retenue par le conseil d'administration
- Assure la surveillance des risques et opportunités liés au changement climatique, et d'autres matières relatives à la durabilité

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance ('CNR')

- Conseille et assiste le conseil d'administration dans toute question relative à :
 - la composition du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif
 - la sélection, l'évaluation et la désignation des membres du conseil d'administration et du comité exécutif
 - la politique de rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif
- Assiste le conseil dans toute question liée à la gouvernance
- Contrôle le respect des politiques et codes tels que le code de prévention des abus de marché, le code de bonne conduite, la politique de dénonciation, les valeurs d'entreprise et la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent

Risk manager

- Veille au respect du cadre stratégique et opérationnel en matière de gestion des risques, tant au niveau de la tolérance que des rôles et responsabilités
- Définit les orientations, la méthodologie et la discipline à suivre pour une gestion systématique des risques
- Responsable de l'évaluation des risques liés notamment à la sécurité des produits et des services

Compliance officer

- Veille au respect du code de conduite : conflits d'intérêts, incompatibilité de mandats, respect des valeurs d'entreprise, abus et manipulations de marché
- Veille au respect de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur

Auditeur interne

- Effectue toutes les tâches de vérification selon les directives du comité d'audit
- Examine la fiabilité, la cohérence et l'intégrité de l'information et des procédures opérationnelles
- Examine les systèmes mis en place pour s'assurer que l'organisation se conforme aux règles, plans, procédures, lois et règlements susceptibles d'avoir un impact significatif sur les opérations

Head of Sustainability

- Assure une approche holistique des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance en intégrant ces aspects dans les activités des différents départements
- Favorise le dialogue avec toutes les parties prenantes afin de déterminer où les efforts doivent être poursuivis, et de développer des partenariats à long terme qui augmentent l'impact positif des actions menées
- Évalue et gère les risques et les opportunités liés au changement climatique et propose des mesures concrètes et économiquement raisonnables permettant d'améliorer les performances environnementales de la société, de son patrimoine et, par extension, des espaces occupés par ses locataires
- Suit sur le terrain, en collaboration avec les équipes opérationnelles, la mise en œuvre de la stratégie environnementale du groupe dans tous les secteurs d'activité

V. Politique de diversité

Respect des différences et de la diversité culturelle

Cofinimmo est convaincue de l'attrait, pour l'entreprise comme pour la communauté, de la diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) et favorise l'égalité des chances, qui est une valeur fondamentale de la démocratie.

Les mesures en matière de recrutement, de sélection et de gestion du personnel sont détaillées dans le chapitre 'Skilled and service-minded employees' du Rapport de durabilité (voir page 108).

La gouvernance a notamment comme objectif la qualité, le développement et la durabilité. Obtenir une qualité de gestion maximale est possible, entre autres, grâce à la diversité, l'équité et l'inclusion (DEI).

Diversité au sein du conseil d'administration et de ses comités

La diversité au sein du conseil d'administration, sous la responsabilité du CNR, se manifeste non seulement par la présence importante de femmes, mais également par la présence de quatre nationalités différentes et de backgrounds variés. Cette sélection au sein du conseil et de ses comités permet d'élargir les connaissances sur les différents pays et secteurs de marché dans lesquels la société opère. (voir page 135). Le 29.02.2024, le groupe Cofinimmo s'est vu attribuer la première place en Belgique en matière d'égalité des genres par Equileap. Le score est passé de 58 % en 2022 à 63 % en 2023.

Diversité au sein du management

Depuis de nombreuses années, le groupe a une majorité de collaboratrices et plusieurs d'entre elles occupent une fonction de management. Au total, 32 % des managers sont des femmes. L'ensemble des managers féminins assure ce rôle au sein des différents départements. Une flexibilité dans l'organisation de la vie professionnelle, offerte à tous les collaborateurs, est particulièrement utilisée par les femmes et se développe auprès des collaborateurs masculins. Lors d'un retour de congés de maternité, la possibilité de se développer et de croître au sein de Cofinimmo reste entière, le fil conducteur des promotions étant la valorisation des talents et des compétences, d'où qu'ils viennent.

Cofinimmo assume ainsi prendre sa responsabilité en termes de protection des droits des femmes (faisant partie intégrante de la politique des droits humains).

Diversité au sein des collaborateurs

La gestion de la diversité est indissociable de la gestion des ressources humaines. L'équité, attestée également par le renouvellement régulier du label 'Investors in People' et la certification 'Great Place to Work', fait partie intégrante de la gestion des ressources humaines et est recherchée dans tous les domaines et à tous les niveaux : accessibilité des formations, coaching et gestion du stress, transfert de compétences, gestion des carrières, etc.

Cofinimmo est l'une des rares entreprises immobilières belges où la présence des femmes est aussi importante. La stratégie de Cofinimmo consiste à maintenir un ratio hommes-femmes proche de 50 %. Ce ratio peut légèrement fluctuer au cours des années, sans que cela ne signifie nécessairement un changement de stratégie. Par ailleurs, les origines culturelles et le parcours académique des collaborateurs sont variés, stimulant ainsi la créativité interne et augmentant la performance des équipes. La diversité générationnelle, quant à elle, permet de réunir expérience et innovation, et dégage ainsi des solutions reproductibles.

Recrutement

En 2024, Cofinimmo a recruté 11 nouveaux collègues dont quatre en dehors de la Belgique. Parmi ceux-ci, une personne a plus de 50 ans et une personne a moins de 25 ans. Le concept de talent se veut diversifier et ouvert à tous les types de profil. Les performances en matière de ratios sensibles (âge, origine, etc.) continuent à faire l'objet de l'attention du département des ressources humaines du groupe.

Gestion du personnel

À l'arrivée de tout nouveau collaborateur, Cofinimmo lui présente la charte de gouvernance d'entreprise, qui fait partie intégrante de la farde d'accueil, et veille à ce qu'il exprime son adhésion à celle-ci avant de rejoindre Cofinimmo.

Communication

Aujourd'hui, la communication externe, ayant pour objet l'implication en matière de diversité, passe principalement par des documents tels que le document universel d'enregistrement et le site Internet.

Parallèlement, Cofinimmo est attentive à la communication interne en partageant avec toutes les parties prenantes sa volonté d'ouverture. Et surtout, la société réussit à créer au sein de ses collaborateurs une volonté partagée de s'impliquer pour faire toujours mieux.

'Notre engagement est de continuer à mesurer les progrès en matière d'égalité, de recruter et de développer les meilleurs talents, et d'éviter des promotions sur la seule base du genre ou de l'âge. Notre objectif ultime n'est autre que l'égalité de traitement.'

25

MANAGERS

150

EMPLOYÉS DONT 25 MANAGERS



Genre

68 %
Hommes32 %
FemmesAncienneté¹

32 % < 5 ans 8 % 6-10 ans 12 % 11-15 ans 48 % > 15 ans

Âge²

48 % 31-50 ans 52 % > 50 ans



Nationalité

88 %
Belge12 %
UE

Départements

48 % Immobilier 40 % Finance 12 % Corporate

47 %
Hommes53 %
Femmes

51 % < 5 ans 15 % 6-10 ans 6 % 11-15 ans 29 % > 15 ans

7 % < 30 ans 59 % 31-50 ans 35 % > 50 ans

75 % Belge 24 % UE 1 % Non-UE

48 % Immobilier 33 % Finance 19 % Corporate



'Cofinimmo a été désignée n° 1 en Belgique en termes d'égalité des genres par Equileap.'

¹ L'ancienneté moyenne des employés y compris managers est de neuf ans (femmes 11 ans, hommes sept ans). L'ancienneté moyenne des managers est de 12 ans (femmes 12 ans, hommes 12 ans).

² L'âge moyen est de 45 ans.

Organes de décision

Depuis 2020, Cofinimmo a opté pour une structure de gouvernance moniste ou one-tier, telle que prévue aux articles 7:85 et suivants du CSA. Le conseil d'administration a créé en son sein un comité d'audit et un comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise, qui jouent un rôle de conseil, de supervision et de préparation de certaines décisions à prendre par le conseil d'administration.

En 2024, et dans le cadre de la revue au moins une fois tous les cinq ans de la structure de gouvernance, le conseil d'administration a délégué la gestion journalière de la société à l'administrateur-délégué, qui est assisté par un comité exécutif nommé par le conseil d'administration.

Conseil d'administration

Composition actuelle

En vertu des principes généraux relatifs à la composition du conseil d'administration, tels qu'adoptés sur proposition du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance, le conseil compte actuellement 14 administrateurs, dont 10 non exécutifs et indépendants au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, un non exécutif non indépendant et trois administrateurs exécutifs.

Les administrateurs sont nommés pour une durée maximale de quatre ans par l'assemblée générale et sont révocables par celle-ci à tout moment, avec effet immédiat et sans motif. Ils sont rééligibles.

Les administrateurs indépendants, qui représentent toutes les parties prenantes y compris les employés, répondent aux critères d'indépendance, tels qu'exposés à l'article 7:87 § 1^{er} du CSA et du Code 2020 (voir page 128).

Les règles de fonctionnement du conseil d'administration sont reprises dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise disponible sur le site Internet de la société www.cofinimmo.com.

Diversité au sein du conseil d'administration

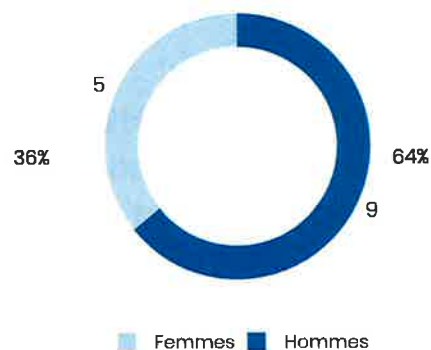
L'objectif d'atteindre le ratio d'au moins un tiers des membres du conseil dont le genre est différent de celui des autres membres, conformément à l'article 7:86 du CSA en matière de mixité des genres au sein du conseil d'administration, est atteint depuis 2016. Le conseil d'administration est en effet composé de 14 membres, portant à cinq le nombre minimum d'administrateurs de sexe féminin exigé par l'article 7:89 du CSA. Le conseil étant constitué de cinq femmes et de neuf hommes, il respecte le ratio de mixité fixé par la loi.

Cofinimmo sponsorise également l'activité de l'ASBL Women on Board, qui vise à promouvoir la présence des femmes au sein des conseils d'administration. Françoise Roels, administrateur et membre du comité exécutif, est d'ailleurs l'un des membres fondateurs de cette ASBL et en a assuré la présidence de mai 2016 à jusqu'en novembre 2022. En la matière, Cofinimmo fait partie des meilleurs élèves aux niveaux européen et mondial (voir page 133).

La proportion entre les genres varie en fonction des postes d'administrateurs vacants et la complémentarité entre les différents membres par rapport aux différents aspects de la diversité. Outre la diversité des genres, le conseil d'administration veille à porter une attention continue à sa dimension internationale et à maintenir un équilibre de diversité en sens large, tant en termes de compétences, que d'expériences, de nationalité, d'âge, et d'indépendance.

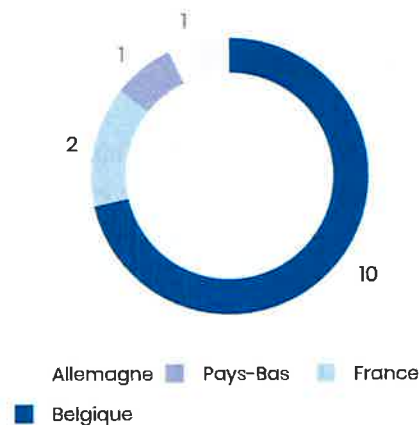
Les membres du conseil d'administration répondent ainsi à des besoins en compétences, expertises, connaissances et expériences dans les différents domaines que le conseil d'administration estime nécessaires.

Genre*

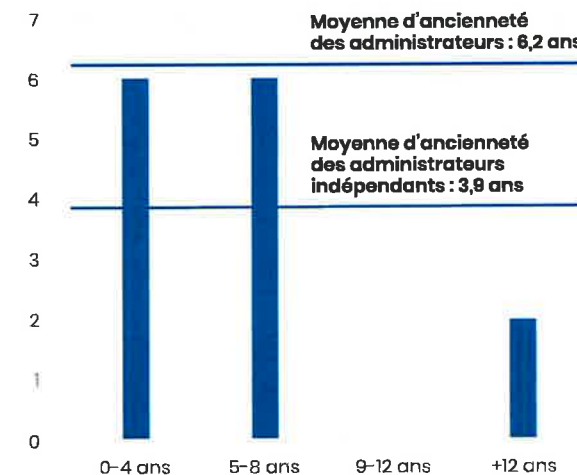


* Parmi les 10 membres indépendants du conseil d'administration, 6 sont des hommes et 4 sont des femmes.

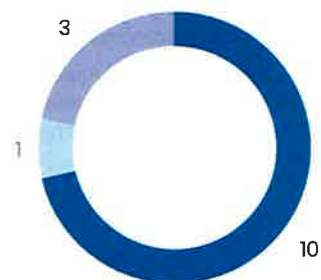
Nationalité



Ancienneté

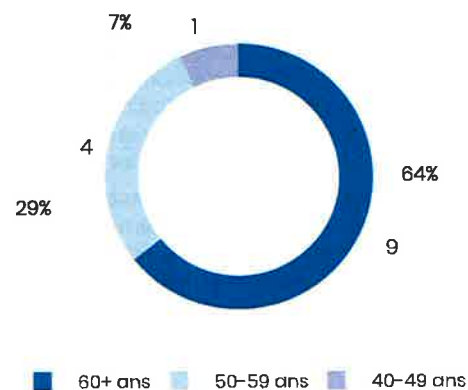


Statut



Indépendants
Exécutifs
Non indépendants

Âge



Renouvellements et nominations d'administrateurs à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024

Maurice Gauchot et Diana Monissen n'ayant pas sollicité le renouvellement de leur mandat, celui-ci a pris fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

L'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 a approuvé le renouvellement des mandats d'Oliver Chapelle comme administrateur non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 § 1^{er} du CSA et du Code 2020 et de Xavier de Walque comme administrateur non exécutif, pour une durée de quatre ans.

L'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 a approuvé la nomination de Nathalie Charles, Jan Suykens et Mirjam van

Velthuisen-Lormans comme administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 § 1^{er} du CSA et du Code 2020, pour une durée de quatre ans.

Nomination d'un administrateur à l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025

Le mandat de Jacques van Rijckevorsel, administrateur indépendant et président du conseil d'administration depuis 2017, arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025. Conformément à ses souhaits, le renouvellement de son mandat ne sera pas proposé à l'assemblée générale. Sur recommandation du CNR, le conseil d'administration a décidé le 24.10.2024 de confier la prochaine présidence à Jean Hilgers avec effet à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.

De même, les mandats de Françoise Roels, administrateur membre du comité exécutif depuis 2007, et d'Inès Archer-Toper, administrateur indépendant depuis 2013, arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025 et ne seront pas renouvelés conformément à leurs souhaits.

Le conseil d'administration a remercié chaleureusement Jacques van Rijckevorsel, Inès Archer-Toper et Françoise Roels pour leurs contributions à la société durant toutes ces années.

La société a identifié un nouveau candidat dont la nomination, sous condition d'approbation par la FSMA, comme administrateur non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 § 1^{er} du CSA et du Code 2020, sera proposée à l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.

Composition du conseil d'administration au 31.12.2024

Nom	Qualité	Indépendant	Genre	Nationalité	Année de naissance	Début de mandat	Dernier renouvellement	Fin de mandat
Jacques van Rijckevorsel	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1950	10.05.2017	12.05.2021	14.05.2025
Jean-Pierre Hanin	Administrateur exécutif		M	Belge	1966	08.02.2018	11.05.2022	13.05.2026
Jean Kotarakos	Administrateur exécutif		M	Belge	1973	01.06.2018	11.05.2022	13.05.2026
Françoise Roels	Administrateur exécutif		F	Belge	1961	27.04.2007	12.05.2021	14.05.2025
Inès Archer-Toper	Administrateur non exécutif	✓	F	Française	1957	08.05.2013	12.05.2021	14.05.2025
Olivier Chapelle	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1964	11.05.2016	08.05.2024	10.05.2028
Nathalie Charles	Administrateur non exécutif	✓	F	Française	1966	08.05.2024	-/-	10.05.2028
Anneleen Desmyter	Administrateur non exécutif	✓	F	Belge	1976	09.06.2022	-/-	13.05.2026
Xavier de Walque	Administrateur non exécutif		M	Belge	1965	24.04.2009	08.05.2024	10.05.2028
Benoit Graulich	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1965	05.05.2019	10.05.2023	12.05.2027
Jean Hilgers	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1963	10.05.2023	-/-	12.05.2027
Jan Suykens	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1960	08.05.2024	-/-	10.05.2028
Mirjam van Velthuisen-Lormans	Administrateur non exécutif	✓	F	Néerlandaise	1972	01.07.2024	-/-	10.05.2028
Michael Zahn	Administrateur non exécutif	✓	M	Allemande	1963	11.05.2022	-/-	13.05.2026



Jacques van Rijckevorsel

Président du conseil d'administration

Président du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa profonde connaissance des secteurs de la santé et hospitalier, des matières liées à la durabilité, y compris les questions liées au climat, et plus particulièrement des questions de gouvernance, ainsi que du monde de l'entreprise belge, notamment des sociétés cotées, et sa position de leadership sont des atouts majeurs dans l'exercice de ses fonctions de président du conseil d'administration et du comité de nomination, rémunération et de corporate governance.

- **Fonction actuelle :** Président du conseil d'administration de Cofinimmo
- **Mandats actuels :** Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Comité consultatif d'ING Bruxelles, Fondation Louvain, Fondation Médicale Reine Elisabeth, Institut de Duve, Louvain School of Management
- **Mandats précédents :** Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL), Fondation Saint-Luc, Guberna, N-Side



Jean-Pierre Hanin

Administrateur délégué – Chief Executive Officer
Dirigeant effectif

Jean-Pierre Hanin a rejoint Cofinimmo en février 2018 et exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Il est licencié en droit de la KUL et détenteur d'une Maîtrise en Gestion Fiscale de l'École de Commerce de Solvay et d'un LL.M. de Georgetown University. Il a débuté sa carrière comme avocat d'affaires. Il a ensuite rejoint des groupes internationaux pour y exercer successivement des fonctions financières et managériales variées, dont Chief Financial Officer et Chief Executive Officer du Groupe Lhoist, leader mondial en chaux et dolomie, et au cours des dernières années, Chief Financial Officer puis responsable de la division 'Building Performance' du Groupe de matériaux de construction Etex. Ses fonctions l'ont amené à opérer dans de nombreuses régions du monde depuis plus de 20 ans et d'y exercer tant des activités de consolidation que de développement. Il est devenu Président du conseil d'administration de l'EPRA en juin 2024. Au sein de Cofinimmo, il préside le comité exécutif et a également sous sa supervision directe les départements Sustainability et Data Management.

- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer de Cofinimmo
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo, Président du conseil d'administration EPRA,
- **Mandats précédents :** United Fund for Belgium



Jean Kotarakos

Administrateur directeur – Chief Financial Officer
Dirigeant effectif

Jean Kotarakos a rejoint Cofinimmo en juin 2018 en tant que Chief Financial Officer. Il est détenteur d'un diplôme d'ingénieur commercial de la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il enseigne depuis 2010 dans l'Executive Programme en Immobilier (ULB jusqu'en 2021, VUB depuis lors). Il exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Jean Kotarakos a assumé de nombreux postes financiers durant sa carrière au sein de sociétés. Après une dizaine d'années passées chez KPMG et D'Ieteren, il a rejoint Aedifica où il a exercé la fonction de Chief Financial Officer de 2007 à mai 2018. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions et Treasury.

- **Fonction actuelle :** Chief Financial Officer de Cofinimmo
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo
- **Mandats précédents :** -/-



Françoise Roels

Administrateur directeur – Chief Corporate Affairs & Secretary General

Dirigeant effectif

Françoise Roels a rejoint Cofinimmo en août 2004. Elle est titulaire d'une licence en droit (RUG 1984), candidate en philosophie (RUG 1984) et a obtenu un diplôme de maîtrise en fiscalité (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Elle exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Avant de rejoindre Cofinimmo, Françoise Roels a travaillé pour le bureau d'avocats Loyens, pour Euroclear/JP Morgan et pour le Groupe Belgacom. Elle y fut responsable des affaires fiscales et de la gouvernance d'entreprise. Elle est responsable du secrétariat général de la société et des fonctions de compliance et de gestion des risques de Cofinimmo. Elle est également en charge des matières liées à l'actionnariat et des interactions avec les autorités belges de contrôle financier. Elle est actuellement Présidente du conseil d'administration d'Inclusio et administrateur indépendant de Beobank. Au sein de Cofinimmo, elle supervise les départements Corporate Governance et Tax.

- **Fonction actuelle :** Chief Corporate Affairs & Secretary General de Cofinimmo
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo et comme représentant de Cofinimmo, Beobank, Guberna, Inclusio, PMH SA, Les Petits Riens ASBL
- **Mandats précédents :** Domicilia NV, Women on Board ASBL



Inès Archer-Toper

Administrateur

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa grande expertise de l'immobilier, des finances, notamment en France, son expérience en matière M&A et son esprit d'entreprise soutiennent la poursuite de croissance de la société.

- **Fonction actuelle :** Administrateur indépendant et Présidente du CNR de Merlin Properties SOCIMI (Espagne)
- **Mandats actuels :** Lapillus OPCI, Nimanimmo SAS, Vivenio
- **Mandats précédents :** Aina Investment Fund, Axcior Immo, Axcior Corporate Finance SA, Edmond de Rothschild Corporate Finance SA, Gecina SA, Orox Asset Management SA, Segro PLC SA



Olivier Chapelle

Administrateur

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Son expérience approfondie en investissement et gestion opérationnelle ainsi que son expérience en tant que Chief Executive Officer d'une société industrielle cotée en bourse, et ses connaissances sur les questions de gouvernance sont des atouts majeurs pour l'esprit entrepreneurial de Cofinimmo.

- **Fonction actuelle :** Président du conseil d'administration de Schröder SA (Belgique)
- **Mandats actuels :** Calyos SA, D'Ieteren Group, Isohemp, Schröder, Sofindev Equity Partners (advisor)
- **Mandats précédents :** Commission Corporate Governance, Fédération des Entreprises Belges (FEB), Innovation Fund, Recticel



Nathalie Charles

Administrateur

Son expertise professionnelle de plus de 35 ans, développée dans des fonctions opérationnelles et de direction au sein de groupes français et internationaux, spécialisés notamment en immobilier et sa connaissance approfondie des dynamiques du marché immobilier apporte une contribution significative à la prise de décision au sein du conseil d'administration.

- **Fonction actuelle :** Administrateur de Gecina (France)
- **Mandats actuels :** Gecina, Blackstone European Property Income Fund, SCI Foncière CRF
- **Mandats précédents :** AXA IM Real Estate, BNP Paribas Real Estate France, ULI Trustee



Anneleen Desmyter

Administrateur

Sa profonde connaissance de l'environnement économique belge et son excellent parcours professionnel contribueront en la croissance stratégique de la société.

- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer de Yally NV (Belgique)
- **Mandats actuels :** Christiaens Group, Cure Care Network, Pubstone, Pubstone Group, Think Together, Yally & Affiliates
- **Mandats précédents :** Aldea Group, Qrf City Retail, Quares & Affiliates, Thomas More University College



Xavier de Walque

Administrateur

Membre du comité d'audit

Sa connaissance des finances, des opérations M&A, de l'immobilier, des marchés boursiers et de l'environnement des sociétés cotées, ainsi que son esprit d'entreprise, représentent des atouts notables à la politique de financement et la pérennité de la société.

- **Fonction actuelle :** membre du comité exécutif et Chief Financial Officer de Cobepa SA (Belgique)
- **Mandats actuels :** Divers mandats dans les filiales du groupe Cobepa (AGLT 2024, Cobepa North America, Cobid, Cobip, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, RPLT 2023, Sophinvest, Ufran), AGEAS
- **Mandats précédents :** AG Insurance, BrunchCo 21, Degroof Equity, DSDC, JF Hillebrand AG, Guimard Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sophielux 1



Benoit Graulich

Administrateur

Président du comité d'audit

Outre son expérience en management général, son expérience en matière de gestion des risques et ses connaissances en finance et M&A sont des atouts majeurs dans l'exercice de ses fonctions de président du comité d'audit.

- **Fonction actuelle :** Managing partner de Bencis Capital Partners (Belgique)
- **Mandats actuels :** Bencis Capital Partners et ses filiales, Lotus Bakeries NV
- **Mandats précédents :** Van de Velde NV



Jean Hilgers

Administrateur

Membre du comité d'audit

Son expertise exceptionnelle en matière de gestion financière, de gestion des risques et de contrôle prudentiel apporte une valeur ajoutée significative à l'entreprise et constitue un atout majeur dans son rôle au sein du comité d'audit.

- **Fonction actuelle :** Président du Conseil d'administration de l'Université Catholique de Louvain (Belgique)
- **Mandats actuels :** AG Insurance, ING Belgique, Université Catholique de Louvain, Université Catholique de Lille, Senior Advisor de Deloitte Belgium, Wallonie Entreprendre
- **Mandats précédents :** Banque Nationale de Belgique, Belgian Audit Oversight Board, Fondation Roi Baudouin, Matexi, RTBF



Jan Suykens

Administrateur

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Ses 30 années d'expérience et d'expertise solides en matière de management et gestion d'investissements dans divers secteurs acquis au sein de grands groupes belges et internationaux apporte une contribution significative à la prise de décision au sein du conseil d'administration.

- **Fonction actuelle :** Président du Conseil d'administration de Guberna et d'Aliaxis (Belgique)
- **Mandats actuels :** Aliaxis, De Warande, Guberna, Mediahuis, Revive Fund Management
- **Mandats précédents :** Ackermans & van Haaren, Banque Van Breda, Banque Delen



Mirjam van Velthuisen-Lormans

Administrateur

Mirjam van Velthuisen-Lormans possède une vaste expérience de plus de 25 années, notamment dans le secteur des soins de santé, couvrant à la fois les soins directs et les infrastructures, acquise à l'UMC d'Utrecht, Rivas et l'hôpital Jeroen Bosch aux Pays-Bas.

- **Fonction actuelle** : Chief Financial Officer et administrateur de ProRail (Pays-Bas)
- **Mandats actuels** : Jeroen Bosch Ziekenhuis, The Railway Museum
- **Mandats précédents** : UMC Utrecht, Nictiz



Michael Zahn

Administrateur

Michael Zahn contribue à la croissance stratégique de l'entreprise de par sa vaste expérience professionnelle et sa connaissance approfondie du marché allemand.

- **Fonction actuelle** : Managing Partner, Hystake Investment Partners GmbH (Allemagne)
- **Mandats actuels** : Branicks Groupe AG (anciennement DIC Asset AG), Peach Property Group AG, Weisenburger Bau + Verwaltung GmbH
- **Mandats précédents** : Deutsche Wohnen SE, GSW Immobilien AG, Scout24, TLG Immobilien AG

Rapport d'activité du Conseil d'administration

Composition

11 membres non exécutifs (dont 10 membres indépendants)

3 membres exécutifs

Nombre de réunions	7
Taux de présence global	98 %
Jacques van Rijckevorsel	7/7
Jean-Pierre Hanin	7/7
Jean Kotarakos	7/7
Françoise Roels	7/7
Inès Archer-Toper	7/7
Olivier Chapelle	7/7
Nathalie Charles (début de mandat 08.05.2024)	4/4
Anneleen Desmyter	7/7
Xavier de Walque	7/7
Maurice Gauchot (fin de mandat 08.05.2024)	4/4
Benoît Graulich	7/7
Jean Hilgers	7/7
Diana Monissen (fin de mandat 08.05.2024)	4/4
Jan Suykens (début de mandat 08.05.2024)	4/4
Mirjam van Velthuisen-Lormans (début de mandat 01.07.2024)	3/3
Michael Zahn	5/7

Le conseil d'administration a accordé une attention particulière tout au long de l'année aux sujets liés à la durabilité, y compris les questions liées au climat, tant sur les volets environnemental, social que de gouvernance, et toujours dans le cadre d'une stratégie globale.

Comme chaque année, le conseil d'administration a passé en revue la cartographie des risques majeurs de la société afin de disposer d'une vision globale à jour et d'un plan d'actions et de contrôle adéquat.

En 2024, suite à la réévaluation de la structure de gouvernance de la société, le conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale, qui l'a approuvé, d'adapter les statuts de la société en vue d'aligner davantage la gouvernance sur le modèle moniste. L'administrateur délégué assure la gestion journalière et a reçu des pouvoirs spéciaux du conseil d'administration. Le comité exécutif agit en tant qu'organe collectif, pour soutenir l'administrateur délégué dans l'exercice de son mandat, en contribuant à enrichir le processus de prise de décision et à assurer la mise en œuvre efficace de la stratégie organisationnelle.

La société a continué d'assurer une formation continue à ses employés dans divers domaines tels que notamment la cybersécurité, les règles en matière de prévention d'abus de marché, la procédure de dénonciation, le code de bonnes conduites, la politique en matière de durabilité, de manière à s'assurer que tous les employés respectent les règles de l'entreprise, de veiller au maintien d'un environnement de travail de qualité, et de prévenir les pertes financières.

Outre ces thèmes, le conseil d'administration s'est prononcé sur différents dossiers dans les domaines suivants :

Stratégie

- la revue de la stratégie et le développement de Cofinimmo y compris de la stratégie de durabilité, y compris les questions liées au climat,

Immobilier

- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement, en ligne avec la stratégie de durabilité, y compris les questions liées au climat ;
- les cessions d'immobiliers de bureaux, de santé et de réseaux de distribution ;
- le suivi des locataires et des opérateurs ;
- le renouvellement de l'autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé.

Financier

- le suivi du financement de la société ;
- une augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé.

Durabilité

- le suivi de l'évolution du projet 3C³ incluant les risques générés par le changement climatique ;
- le suivi d'un cadre de financement durable ;
- le suivi de la mise en œuvre des politiques de gouvernance.

Contrôle interne

- les plans de contrôle interne et les reportings du compliance officer, du risk manager et de l'auditeur interne ;
- la revue des risques majeurs ;
- le rapport annuel, le rapport de durabilité, et le document de base de la direction effective concernant le contrôle interne.

Gouvernance

- l'évaluation du comité exécutif, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable ;
- le benchmark de la rémunération du comité exécutif ;
- l'élaboration d'un nouveau plan de rémunération à long terme du comité exécutif ;
- la revue quadri-annuelle de la politique de rémunération ;
- la réévaluation de la structure de gouvernance moniste par la désignation de l'administrateur délégué comme seul délégué à la gestion journalière ;
- le suivi de la mise en œuvre des politiques et chartes, tant externes qu'internes.

Composition du conseil

- la proposition de renouvellement à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 du mandat d'Olivier Chapelle en qualité d'administrateur non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 § 1^{er} du CSA et du Code 2020, et du mandat de Xavier de Walque en qualité d'administrateur non exécutif ;
- la proposition de nomination à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 de Nathalie Charles, Jan Suykens et de Mirjam van Velthuizen-Lormans, en qualité d'administrateurs non exécutifs indépendants au sens de l'article 7:87 § 1^{er} du CSA et du Code 2020 ;
- la désignation de Jean Hilgers comme président du conseil d'administration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.



Composition du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

- la désignation de Jan Suykens comme membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance en remplacement de Diana Monissen.

Composition du comité exécutif

- la désignation de deux nouveaux membres du comité exécutif, Roel Dumont en tant que Chief Human Resources Officer et Sophie Grulois en tant que General Counsel.

Comité d'audit

Composition

3 membres (dont 2 membres indépendants)

Nombre de réunions	5
Taux de présence global	100 %
Benoit Graulich – Président du comité d'audit	5/5
Xavier de Walque	5/5
Jean Hilgers	5/5

Le président du conseil d'administration et les membres du comité exécutif ne font pas partie du comité d'audit. Le Président du conseil d'administration ainsi que certains membres du comité exécutif sont cependant invités aux réunions sans prendre part aux votes.

Le président du comité d'audit est désigné par les membres du comité. Les membres du comité d'audit disposent d'une compétence collective dans le domaine d'activités de la société. Les membres du comité d'audit justifient de compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit.

La composition actuelle du comité d'audit et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la loi du 17.12.2008 concernant la création d'un comité d'audit au sein des sociétés cotées et des entreprises financières, et par la loi du 07.12.2016 portant sur l'organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises. Les règles de fonctionnement du comité d'audit sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.

➤ **Siège – Immeuble de bureaux The Gradient – Bruxelles (BE)**

Rapport d'activité du comité d'audit

Le comité d'audit a abordé les sujets qui s'inscrivent dans le cadre de sa mission, à savoir veiller à l'exactitude et à la sincérité du reporting des comptes annuels, trimestriels et semestriels de Cofinimmo, à la qualité du contrôle interne et externe, et de l'information délivrée aux actionnaires.

Il s'est également penché sur la revue des points suivants :

- la liste des recommandations de l'auditeur interne ;
- les rapports d'audit interne sur les sujets suivants : l'évaluation des actifs immobiliers, la trésorerie et la gestion des liquidités, le risque de cybersécurité ;
- le planning 2024 et 2025 des missions d'audit interne ;
- les risques majeurs ;
- les risques fiscaux ;
- la liste des incidents ;
- l'aperçu des litiges majeurs ;
- les prévisions financières, notamment dans le cadre de la préparation du budget 2024 finalisé en février 2024 ;
- le programme de billets de trésorerie ;
- la réalisation des objectifs de l'entreprise en matière de durabilité, y compris les questions liées au climat ;
- le rapport financier annuel, le rapport de durabilité et le document de base de la direction effective concernant le contrôle interne ;
- l'évaluation de la double matérialité (notamment sur base du dialogue avec les parties prenantes) dans le cadre de la directive CSRD et de la loi du 02.12.2024 relative à la publication, par certaines sociétés et groupe, d'informations en matière de durabilité et à l'assurance de l'information en matière de durabilité ;
- la réalisation des objectifs financiers des membres du comité exécutif ;
- la revue du contrôle en application de l'article 33 de la loi du 02.08.2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers ;
- la revue du règlement intérieur du comité d'audit inclus dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Composition

4 membres indépendants

Nombre de réunions

3

Taux de présence global

90 %

Jacques van Rijckevorsel – Président du comité

3/3

Inès Archer-Toper

3/3

Olivier Chapelle

3/3

Diana Monissen (fin de mandat 08.05.2024)

1/1

Jan Suykens (début de mandat 08.05.2024)

1/2

Les membres du comité exécutif ne font pas partie du CNR mais certains membres sont invités aux réunions sans prendre part aux votes.

La composition actuelle du CNR et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par l'article 7:100 du CSA. Les règles de fonctionnement du CNR sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Rapport d'activité du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

En 2024, le CNR a porté une attention particulière à la revue de la gouvernance et à la nouvelle politique de rémunération.

En outre, les principaux sujets traités lors des réunions du CNR ont couvert les thèmes suivants :

Composition du conseil d'administration

- la recommandation de renouvellement à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 du mandat d'Olivier Chapelle en qualité d'administrateur non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 § 1^{er} du CSA et du Code 2020, et du mandat de Xavier de Walque en qualité d'administrateur non exécutif ;
- la recommandation de nomination à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 de Nathalie Charles, Jan Suykens et de Mirjam van Velthuisen-Lormans, en qualité d'administrateurs non exécutifs indépendants au sens de l'article 7:87 § 1^{er} du CSA et du Code 2020 ;
- la recommandation de désignation de Jean Hilgers comme président du conseil d'administration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025;
- le processus de recrutement d'un nouvel administrateur non exécutif.

Composition du comité exécutif

- la recommandation de désignation de deux nouveaux membres du comité exécutif, Roel Dumont en tant que Chief Human Resources Officer et Sophie Grulois en tant que General Counsel.

Évaluation, objectifs et rémunération du comité exécutif

- l'évaluation des membres du comité exécutif et de leur rémunération ainsi que les critères d'attribution de la rémunération variable ;
- la préparation des objectifs 2025 des membres du comité exécutif ;
- l'approfondissement des objectifs en matière de durabilité y compris les questions liées au climat, dans le cadre de la rémunération à long terme ;
- le benchmark de la rémunération des membres du comité exécutif ;
- la revue annuelle de la rémunération fixe des membres du comité exécutif ;
- le benchmark et l'élaboration d'un nouveau plan de rémunération à long terme.

Gouvernance

- l'élaboration du rapport de rémunération ;
- la revue quadri-annuelle de la politique de rémunération ;
- la préparation de la déclaration de gouvernance d'entreprise ;
- le planning de succession ;
- la revue des nouveautés législatives.

Évaluation du conseil d'administration et du comité

- le suivi de l'exercice d'évaluation approfondie du conseil d'administration de 2022 avec un consultant externe.

Siège – Immeuble de bureaux The Gradient – Bruxelles (BE)



Comité exécutif

Composition

Le conseil d'administration a délégué la gestion journalière de la société ainsi que certains pouvoirs spécifiques à l'administrateur délégué qui est assisté par un comité exécutif nommé par le conseil d'administration.

Le comité exécutif est composé de sept membres. Outre son président, Jean-Pierre Hanin (administrateur délégué, Chief Executive Officer), il comprend les autres membres suivants : Jean Kotarakos (Administrateur, Chief Financial Officer), Françoise Roels (Administrateur, Chief Corporate Affairs &

Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer), Yeliz Bicici (Chief Operating Officer), Roel Dumont (Chief Human Resources Officer) et Sophie Grulois (General Counsel).

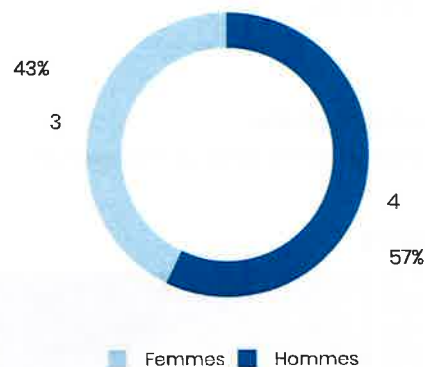
Le comité exécutif agit en tant qu'organe collectif pour soutenir l'administrateur délégué dans l'exercice de son mandat en contribuant à enrichir le processus de prise de décision et à assurer la mise en œuvre efficace de la stratégie de la société. Chaque membre est individuellement responsable des tâches opérationnelles et fonctionnelles qui

lui sont confiées par l'administrateur délégué, sous la direction de ce dernier.

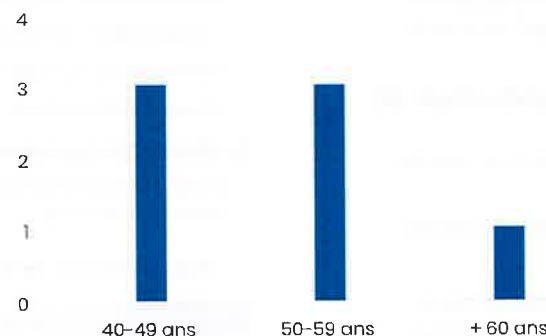
Conformément à l'article 14 de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les membres du comité exécutif sont des dirigeants effectifs au sens de cet article.

Les règles de fonctionnement de l'administrateur délégué et du comité exécutif sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.

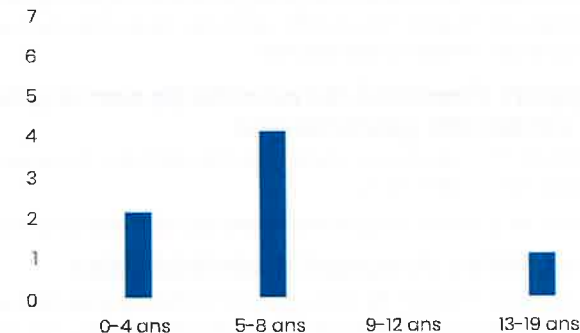
Genre



Âge



Ancienneté *



* Françoise Roels est membre du comité exécutif (auparavant comité de direction) depuis 2005, Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Sébastien Berden et Yeliz Bicici depuis 2018, Roel Dumont et Sophie Grulois depuis 2024.



Jean-Pierre Hanin
Chief Executive Officer
Dirigeant effectif

Jean-Pierre Hanin a rejoint Cofinimmo en février 2018 et exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Il est licencié en droit de la KUL et détenteur d'une Maîtrise en Gestion Fiscale de l'École de Commerce de Solvay et d'un LL.M de Georgetown University. Il a débuté sa carrière comme avocat d'affaires. Il a ensuite rejoint des groupes internationaux pour y exercer successivement des fonctions financières et managériales variées, dont Chief Financial Officer et Chief Executive Officer du Groupe Lhoist, leader mondial en chaux et dolomie, et au cours des dernières années, Chief Financial Officer puis responsable de la division 'Building Performance' du Groupe de matériaux de construction Etex. Ses fonctions l'ont amené à opérer dans de nombreuses régions du monde depuis plus de 20 ans et d'y exercer tant des activités de consolidation que de développement. Il est devenu Président du conseil d'administration de l'EPRA en juin 2024. Au sein de Cofinimmo, il préside le comité exécutif et a également sous sa supervision directe les départements Sustainability et Data Management.



Jean Kotarakos
Chief Financial Officer
Dirigeant effectif

Jean Kotarakos a rejoint Cofinimmo en juin 2018 en tant que Chief Financial Officer. Il est détenteur d'un diplôme d'ingénieur commercial de la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il enseigne depuis 2010 dans l'Executive Programme en Immobilier (ULB jusqu'en 2021, VUB depuis lors). Il exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Jean Kotarakos a assumé de nombreux postes financiers durant sa carrière au sein de sociétés. Après une dizaine d'années passées chez KPMG et D'Ieteren, il a rejoint Aedifica où il a exercé la fonction de Chief Financial Officer de 2007 à mai 2018. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions et Treasury.



Françoise Roels
Chief Corporate Affairs & Secretary General
Dirigeant effectif

Françoise Roels a rejoint Cofinimmo en août 2004. Elle est titulaire d'une licence en droit (RUG 1984), candidate en philosophie (RUG 1984) et a obtenu un diplôme de maîtrise en fiscalité (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Elle exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Avant de rejoindre Cofinimmo, Françoise Roels a travaillé pour le bureau d'avocats Loyens, pour Euroclear/JP Morgan et pour le Groupe Belgacom. Elle y fut responsable des affaires fiscales et de la gouvernance d'entreprise. Elle est responsable du secrétariat général de la société et des fonctions de compliance et de gestion des risques de Cofinimmo. Elle est également en charge des matières liées à l'actionariat et des interactions avec les autorités belges de contrôle financier. Elle est actuellement Présidente du conseil d'administration d'Inclusio et administrateur indépendant de Beobank. Au sein de Cofinimmo, elle supervise en outre les départements Corporate Governance et Tax.



Sébastien Berden

Chief Operating Officer

Dirigeant effectif

Sébastien Berden a rejoint Cofinimmo en 2004, d'abord comme Investor Relations Officer, puis comme Development Manager Healthcare, et Head of Healthcare, une fonction qu'il a occupé de 2011 à 2018. Depuis juillet 2018, il exerce la fonction de Chief Operating Officer. Il est également Président du conseil d'administration d'Aldea Group NV, administrateur de SCI Foncière CRF, et exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Sébastien Berden est titulaire d'un Master en Économie Appliquée de l'Université d'Anvers. Il a également suivi une formation post-universitaire en analyse financière et a terminé un programme en Leadership Development à la Harvard Business School. Il détient en outre un post-graduat en Hospital and Care Management de l'UCL. Il a débuté sa carrière en 1998 chez KPMG successivement comme auditeur financier et Corporate Finance Consultant. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Healthcare Belgium, Healthcare France, Healthcare Netherlands, et Healthcare New Geographies.



Yeliz Bicici

Chief Operating Officer

Dirigeant effectif

Yeliz Bicici a rejoint Cofinimmo en 2008, d'abord en tant que Property Manager, puis en tant que Area Manager et Development Manager avant de devenir Head of Development en 2014. Depuis juillet 2018, elle exerce la fonction de Chief Operating Officer. Elle exerce également divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Elle est également administrateur dans la société Mirabel Hoiva oy. Elle est titulaire d'un double Master en Immobilier (Antwerp Management School 2012 et KUL 2009), a terminé le General Management Program à la Harvard Business School en 2021, et a suivi une formation post-académique en génie énergétique (Université de Gand) et en analyse financière. Avant de rejoindre Cofinimmo, elle a travaillé pour Robelco de 2001 à 2008 et pour Uniway jusqu'en 2001. Au sein de Cofinimmo, elle supervise les départements Healthcare Spain, Healthcare Germany, Healthcare Finland, ainsi que les départements Development, Offices, Project Management et Distribution networks.



Roel Dumont

Chief Human Resources Officer

Dirigeant effectif

Roel Dumont a rejoint Cofinimmo en juin 2021 et possède une vaste expertise en gestion stratégique des ressources humaines et en développement organisationnel. Après avoir obtenu un bachelor en droit à l'UFSIA et un master en droit à la KUL, il a suivi une formation en administration des affaires à l'EMS. Il a débuté sa carrière RH en 2000 chez Alken-Maes Breweries, où il a été HR Manager en Belgique, puis Global Head of Reward Strategy pour Scottish & Newcastle plc. En 2008, il rejoint Tessenderlo Group, où il occupe divers postes RH à l'échelle mondiale pendant 13 ans, dont celui de vice-président des ressources humaines. Il y a également présidé le Comité d'entreprise européen et les fonds de pension belge et britannique. Depuis 2007, il est juge au tribunal du travail, puis à la cour d'appel du tribunal du travail. Chez Cofinimmo, il est en charge des RH et de la communication interne et est membre du comité exécutif depuis le 01.06.2024.



Sophie Grulois

General Counsel

Dirigeant effectif

Sophie Grulois a rejoint Cofinimmo en avril 2020. Elle est licenciée en droit de la KUL (1998), titulaire d'un LL.M en droit international des affaires du King's College London (1999) et d'un Executive Master in Real Estate de Salway (2011). Elle a également suivi un cours de finance à l'Insead (2023). Sophie Grulois a commencé sa carrière en tant qu'avocate, principalement en droit des sociétés. A partir de 2004 et pendant sept ans, elle a travaillé pour Goodman, un groupe australien en immobilier industriel, en tant que responsable juridique pour l'Europe. Entre 2013 et 2020, elle a travaillé pour Immoel où elle a dirigé le département juridique à partir de 2016. Outre ses activités professionnelles, elle est active au sein de l'association BE-REIT et de l'UPSI/BVS. Dans sa fonction actuelle, elle est General Counsel en charge du département Legal de Cofinimmo et est membre du comité exécutif depuis le 01.06.2024. Elle exerce également un mandat d'administrateur dans la société Aldea Group NV et dans d'autres filiales du groupe Cofinimmo.

Évaluation du conseil d'administration et des comités

Conformément au Code 2020 et à son règlement intérieur, le conseil d'administration, sous la direction de son président, évalue régulièrement sa taille, sa composition, ses performances et celles de ses comités, ainsi que son interaction avec le comité exécutif.

L'évaluation approfondie du conseil d'administration intervient dans un cycle de deux à trois années pour permettre une mise en œuvre efficace des conclusions et des décisions prises. L'alternance entre une évaluation approfondie avec l'aide d'un expert externe et une évaluation interne permet au conseil d'administration de se remettre en question et de mener ses réflexions dans une nouvelle approche. Pour cet exercice d'évaluation approfondi, le conseil d'administration est assisté du CNR. En ce qui concerne le comité d'audit et le CNR, l'auto-évaluation annuelle peut déboucher sur des actions et réactions ponctuelles immédiates.

L'évaluation du conseil d'administration et des comités poursuit quatre objectifs :

- évaluer le fonctionnement du conseil d'administration ou du comité concerné ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur par sa présence aux réunions du conseil d'administration et des comités et son engagement constructif dans les discussions et les prises de décisions ;
- valider la composition du conseil d'administration ou des comités.

Le conseil d'administration évalue également tous les cinq ans si la structure de gouvernance moniste est toujours appropriée.

En 2024, le conseil d'administration a réévalué sa structure de gouvernance et l'a alignée davantage sur le modèle moniste. L'administrateur délégué assure désormais seul la gestion journalière et a reçu des pouvoirs spéciaux du conseil d'administration. Le comité exécutif agit en tant qu'organe collectif, pour soutenir l'administrateur délégué dans l'exercice de son mandat, en contribuant à enrichir le processus de prise de décision et à assurer la mise en œuvre efficace de la stratégie organisationnelle.

Le conseil d'administration a procédé à son évaluation approfondie en 2022 avec l'aide d'un consultant externe. Divers domaines ont été passés en revue et chacun a fait l'objet de constats et de recommandations d'amélioration qui ont fait l'objet d'un plan d'actions. En 2024, le conseil d'administration et les comités se sont appliqués à suivre les points d'actions dégagés lors de cette évaluation approfondie.

À chaque réunion du conseil d'administration, et en l'absence des membres du comité exécutif, les administrateurs non exécutifs abordent des sujets liés au comité exécutif et à l'évaluation de leurs interactions avec ce dernier.



▶ Siège – Immeuble de bureaux The Gradient – Bruxelles (BE)

Grille de compétences

Lors de chaque échéance de mandat, le conseil procède, sous la guidance et avec la contribution du CNR et l'aide d'un consultant externe, à l'évaluation de l'administrateur concerné.

À cette occasion, le CNR passe également en revue la grille de compétences et expériences des membres du conseil d'administration et s'assure que sa composition reste toujours adéquate.

L'analyse approfondie couvre les compétences, les connaissances et les expériences requises au sein de ses membres, ainsi que des comités, conformément aux principes de diversité, d'indépendance, et couvrant divers domaines économiques, environnementaux et sociaux.

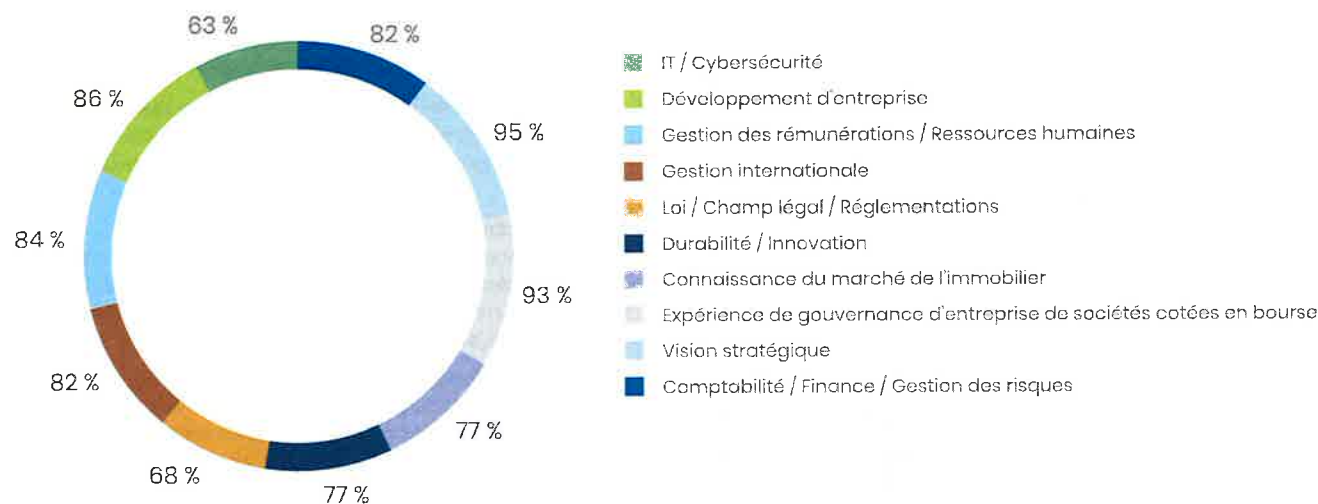
Les domaines évalués sont principalement les suivants : la comptabilité/finance/gestion des risques, la vision stratégique, la gouvernance d'entreprise des sociétés cotées, la connaissance du marché immobilier, la connaissance du secteur de la santé et/ou des bureaux, les matières liées à la durabilité y compris les questions liées au climat, le domaine juridique et réglementaire, la gestion dans un contexte international, les rémunérations et ressources humaines, l'IT et la cybersécurité.

Les expertises, par exemple, en matière de comptabilité/finance/gestion des risques, vision stratégique, ou de gouvernance d'entreprise, essentielles à la mise en œuvre de la stratégie de la société, sont pleinement représentées parmi les membres du conseil d'administration.

Des expertises spécifiques, telles que par exemple celles liées à des segments particuliers ou à ces régions géographiques spécifiques, sont également bien représentées au sein du conseil d'administration.

D'autres compétences spécialisées, telles que par exemple, celles liées au reporting financier et aux matières liées à la durabilité y compris les questions liées au climat, ou à la rémunération et à la gouvernance d'entreprise, sont adéquatement représentées au sein des comités spécialisés, assurant ainsi une expertise pertinente dans les domaines spécialisés. S'agissant des matières liées à l'IT et à la cybersécurité, les membres du comité d'audit Benoit Graulich et Xavier de Walque, ainsi que les membres du comité exécutif Jean-Pierre Hanin et Jean Kotarakos, possèdent une expertise et des compétences particulières en la matière.

Expertise approfondie des administrateurs



Les administrateurs nouvellement nommés reçoivent une formation initiale adéquate, adaptée à leur fonction, ainsi qu'une mise à jour de l'environnement juridique et réglementaire applicable, afin de garantir leur capacité à contribuer rapidement au conseil d'administration. Les administrateurs élargissent en permanence leurs connaissances des affaires de la société et de l'évolution du secteur immobilier.

Lorsque le mandat d'un administrateur membre du comité exécutif arrive à échéance, ce processus d'évaluation intervient au moment de l'évaluation annuelle des objectifs et des réalisations du comité exécutif. Le CNR formule alors ses recommandations de renouvellement des mandats arrivant à échéance au conseil d'administration, qui décide ensuite de les présenter à l'assemblée générale.

En 2024, le conseil d'administration a ainsi lancé l'évaluation d'Olivier Chapelle et de Xavier de Walque dont le renouvellement des mandats était proposé à l'assemblée générale du 08.05.2024. Cette évaluation a couvert leurs participations aux réunions du conseil et comités, ainsi que leurs engagements et implications constructives dans les débats et les prises de décisions.

Management

Le comité exécutif est assisté par une équipe de Head of et d'autres managers. Chaque personne rapporte directement à un Head of ou à un des membres du comité exécutif et assume une responsabilité de gestion spécifique (voir page 146).

- ▶ Charlotte De Meester (M&A Transaction Manager) et Marie-Louise Diarra (Executive Assistant), Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)



Règlements et procédures

Prévention des conflits d'intérêts

En matière de prévention des conflits d'intérêts, la société est soumise aux articles 7:96 et 7:97 du CSA et aux dispositions particulières de la réglementation SIR en matière de politique d'intégrité, et concernant certaines opérations visées à l'article 37 de la loi du 14.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées ('loi SIR').

Les administrateurs et les membres du comité exécutif ont le devoir d'éviter tout acte qui serait ou apparaîtrait comme étant en conflit avec les intérêts de la société et de ses actionnaires. Ils informent immédiatement le président du conseil d'administration ou le président du comité exécutif de toute possibilité de survenance d'un tel conflit d'intérêts.

Les administrateurs et les membres du comité exécutif s'engagent à ne pas solliciter et à refuser toute rémunération, en espèce ou en nature, ou tout avantage personnel proposé en raison de leurs liens professionnels avec l'entreprise. Ceci inclut de manière non exhaustive, les honoraires de consultance, les commissions de vente, de location, de placement et de réussite, etc. De plus, ils n'utilisent pas d'opportunités commerciales destinées à la société pour leur propre bénéfice.

Les règles en matière de prévention des conflits d'intérêts sont plus amplement décrites dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

En 2024, une décision a donné lieu à l'application de l'article 7:96 du CSA. Lors de la séance du 22.02.2024, le conseil d'administration a délibéré sur les points suivants concernant les membres du comité exécutif : la réalisation des objectifs 2023 et la rémunération variable 2023.

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 22.02.2024

'Conformément à l'article 7:96 du CSA, les administrateurs exécutifs (Messieurs Hanin, Kotarakos, et Madame Roels) annoncent qu'ils ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la société, et ne peuvent donc pas prendre part au vote.

Réalisation des objectifs 2023

Sur recommandation du CNR, le conseil d'administration a décidé de fixer les le pourcentage global de réalisation :

- *des indicateurs clés de performance STI à :*
 - 111,90 % pour le CEO (M. Hanin) ;
 - 105,90 % pour le CFO (M. Kotarakos) ;
 - 101,90 % pour la CCA&SG (Mme Roels) ;
 - 111,90 % pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bicici et M. Berden) ;
- *des indicateurs clés de performance LTI à :*
 - 115,18 % pour le CEO (M. Hanin) ;
 - 107,68 % pour le CFO (M. Kotarakos) ;
 - 102,68 % pour la CCA&SG (Mme Roels) ;
 - 115,18 % pour les autres membres du comité exécutif (Mme Bicici et M. Berden)
- *Le pourcentage de la rémunération variable STI appliqué à la rémunération contractuelle annuelle fixe est donc de :*
 - 44,76 % pour le CEO (M. Hanin) ;
 - 42,36 % pour le CFO (M. Kotarakos) ;
 - 40,76 % pour la CCA&SG (Mme Roels) ;
 - 44,76 % pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bicici et M. Berden) ;
- *Le pourcentage de la rémunération variable LTI appliqué à la rémunération contractuelle annuelle fixe est donc de :*
 - 46,07 % pour le CEO (M. Hanin) ;
 - 43,07 % pour le CFO (M. Kotarakos) ;
 - 41,07 % pour la CCA&SG (Mme Roels) ;
 - 46,07 % pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bicici et M. Berden) ;

Cette répartition de la rémunération variable est conforme aux exigences de l'article 7:91 du CSA.'

Au cours de l'exercice 2024, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 7:97 du CSA.

En outre, l'article 37 de la loi SIR prévoit des dispositions particulières lorsqu'une des personnes visées à cet article intervient comme contrepartie dans une opération avec la SIR ou l'une des sociétés de son périmètre. Au cours de l'année 2024, une décision a donné lieu à l'application de cet article :

- la décision du conseil d'administration en date du 08.05.2024 d'augmenter le capital par apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Code de bonne conduite

Le code de bonne conduite fait partie intégrante de la culture d'entreprise de la société qui exige une conduite exemplaire de la part des membres des organes sociaux et du personnel. Il met l'accent sur l'honnêteté, l'intégrité et le respect de normes éthiques élevées dans l'exercice des activités de la société. Ce code prévoit explicitement des règles en matière de conflits d'intérêts, de secret professionnel, transactions sur les instruments financiers, de fraude et de blanchiment d'argent, de cadeaux d'affaires, de concurrence, de respect des données à caractère personnelles et de politique de dénonciation d'irrégularités. La société n'a pas eu connaissance d'écarts par rapport aux règles énoncées.

Politique de dénonciation

Cofinimmo dispose d'une procédure de dénonciation qui permet de couvrir les situations dans lesquelles une personne de l'entreprise, et de façon générale toute personne effectuant un travail pour le compte de l'entreprise, soulève une préoccupation relative à une irrégularité qu'il constate, affectant ou susceptible d'affecter des tiers, comme les clients, les fournisseurs, d'autres membres de l'entreprise, l'entreprise elle-même (son patrimoine et ses résultats, ainsi que sa réputation), ses filiales ou l'intérêt général. Cette politique de dénonciation est conforme à la directive (UE) 2019/1937 du parlement européen et du conseil du 23.10.2019 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union et à la loi du 28.11.2022 sur la protection des personnes qui signalent des violations au droit de l'Union ou au droit national constatées au sein d'une entité juridique du secteur privé. La société n'a pas eu connaissance d'une dénonciation d'irrégularités durant l'exercice.

Règles préventives des abus de marché

En accord avec les principes et les valeurs de l'entreprise, un code de prévention en matière d'abus de marché, reprenant les règles à suivre par les administrateurs et les personnes désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis est mis en place. Ce code contient des restrictions relatives aux transactions sur les titres de Cofinimmo, et interdit en particulier l'achat et la vente d'actions Cofinimmo durant une période qui court à partir du jour qui suit la date de clôture de chaque trimestre jusqu'au jour (compris) de la publication des résultats annuels, semestriels ou trimestriels. Les règles de ce code sont alignées sur le Règlement (UE) No 596/2014 du Parlement européen et du conseil du 16.04.2014 portant sur les abus de marché, la présentation équitable des recommandations d'investissement et la mention des conflits d'intérêts. Des formations sont en place de manière continue auprès des membres de l'entreprise. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice concernant le respect des dispositions code de prévention en matière d'abus de marché.

Prévention des risques contre la corruption et le blanchiment d'argent

Cofinimmo a mis en place une Politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent et un Code de conduite fournisseurs, lui permettant de soumettre l'entrée en relation d'affaires à un examen préalable des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme en fonction du profil de la contrepartie ou de l'opération concernée. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice concernant le respect des dispositions de la Politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent et du Code de conduite fournisseurs. Par ailleurs, dans le prolongement des engagements envers des pratiques commerciales responsables et éthiques, la société n'est pas impliquée dans des secteurs d'activités sensibles ou controversés tels que les armes, les exploitations minières ou le tabac.

Protection des données à caractère personnel

Le Règlement général sur la protection des Données (RGPD) protège le droit fondamental des individus à la protection de leurs données personnelles. Dans ce cadre, Cofinimmo a mis en place une politique de confidentialité couvrant ses activités. Des accords spécifiques de protection des données sont conclus avec les fournisseurs, sous-traitants et autres contreparties. Des formations sont en place de manière continue auprès des membres de l'entreprise et la société dispose de toute une série de procédures et notamment en cas de fuite de données à caractère personnel. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice et ayant entraîné une perte ou une fuite de données à caractère personnel.

Cybersécurité

Les questions relatives à la cybersécurité sont un des points d'attention du conseil d'administration vu les conséquences dommageables d'une cyber attaque, tant au niveau de la réputation de l'entreprise que de sa crédibilité et des pertes financières, qui seraient la conséquence d'un arrêt de l'activité ou de pertes de données. Le conseil d'administration tient à ce que ce volet soit particulièrement contrôlé. Des formations ainsi que des actions régulières sont en place et de manière continue auprès des membres de l'entreprise. La société dispose de toute une série de procédures, notamment en cas de survenance d'un incident, mais également des politiques internes en la matière afin de garantir un usage sécurisé des technologies. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice et ayant entraîné une violation de l'intégrité de ses systèmes d'information, qu'il s'agisse d'une perte ou d'une fuite de données.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le comité exécutif déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient exercer une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité. De même, il n'existe pas, à la connaissance du comité exécutif, de situation ou fait qui pourraient causer ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrage.

Compliance officer et gestion des risques

Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General, est le compliance officer. Sa tâche consiste à veiller généralement de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Elle assure également la fonction de risk manager au sein du comité exécutif, qui consiste à identifier et gérer les événements susceptibles d'en affecter l'organisation. Le compliance officer fait régulièrement rapport de ses activités au comité d'audit.

Audit interne

Christophe Pleeck est responsable de la fonction d'audit interne. Sa tâche consiste à examiner et évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et la pertinence du système de contrôle interne.

Recherche et développement

À l'exclusion de l'innovation présente dans les projets de construction et de rénovation lourde, mentionnés dans le chapitre 'Opérations & réalisations en 2024', aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice 2024.

Pouvoir de représentation

L'article 17 des statuts prévoit que la société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, en demandant et en défendant, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit par l'administrateur-délégué et un autre membre du comité exécutif, agissant conjointement. La société est en outre valablement représentée par des mandataires de la société dans les limites de leur mandat.

En vertu d'un acte notarié du 08.05.2024, publié au Moniteur belge du 10.06.2024, le conseil d'administration a décidé de conférer les pouvoirs de gestion journalière ainsi que la représentation de la société dans le cadre de cette gestion à l'administrateur délégué. Par acte notarié du 05.06.2024, publié au Moniteur belge du 01.07.2024, l'administrateur délégué a par ailleurs délégué certains pouvoirs spécifiques pour certains types d'actes.

Statuts de Cofinimmo

Les statuts sont publiés aux pages [319](#) à [324](#) du présent document. Les statuts de la société ont été modifiés en date du 31.05.2024 et du 05.06.2024.



► Immeuble de bureaux Quartz – Bruxelles CBD (BE)

Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007

Conformément à l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007, relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, la société expose et, le cas échéant, explique les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Structure du capital

À la date d'arrêté du présent document, le capital de la société est fixé à 2.041.523.111,02 EUR et est représenté par 38.096.217 actions entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale.

Restriction légale, statutaire au transfert de titres

Le transfert des actions de la société n'est soumis à aucune restriction statutaire particulière. Conformément au principe 7 du Code 2020 et à la politique de rémunération, les administrateurs non exécutifs doivent investir 20 % de leur rémunération annuelle nette en actions de la société. Ces actions sont conservées au moins un an après que l'administrateur non exécutif a quitté le conseil, et au moins trois ans après leur attribution. Les membres du comité exécutif doivent allouer la totalité de leur rémunération variable à long terme nette à l'acquisition d'actions de la société, qu'ils s'engagent à détenir pour une période minimum de trois ans. Conformément au principe 7 du Code 2020 et à la politique de rémunération, le CEO et les autres membres du comité exécutif doivent détenir un certain nombre d'actions de la société pendant toute la durée de leur mandat, à savoir 8.000 actions pour le CEO et 2.000 actions pour les autres membres du comité exécutif. La totalité des actions de la société sont cotées sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

Droits de contrôle spéciaux des détenteurs de titres

La société n'a pas de titulaire de titres ayant des droits de contrôle spéciaux.

Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier

Il n'existe pas de système d'actionnariat du personnel.

Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote

Conformément aux articles 7:217 et 7:221 du CSA, les droits de vote des actions propres de la société et de ses filiales sont suspendus. Au 31.12.2024, la société détenait 18.298 actions propres.

Accords entre actionnaires qui sont connus de la société et peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote

À la connaissance de la société, il n'existe pas d'accord entre actionnaires qui puisse entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts

Conformément à l'article 10 des statuts, les membres du conseil d'administration sont nommés pour quatre ans par l'assemblée générale et sont toujours révocables par elle. Les administrateurs sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la non-réélection.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants, réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la prochaine réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive.

Concernant la modification des statuts de la société, il n'existe pas de réglementation autre que celle déterminée par le CSA et la loi SIR.

Pouvoirs de l'organe d'administration concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions

En date du 05.06.2024, l'assemblée générale extraordinaire a conféré au conseil d'administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette assemblée.

Le conseil d'administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 1.020.761.555,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la société ;
2. 408.304.622,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
3. 204.152.311,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, pour :
 - a) des augmentations de capital par apports en nature ;
 - b) des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible ; ou
 - c) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.633.218.488,00 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

À la date d'arrêté du présent document, le conseil d'administration n'a pas encore fait usage de cette autorisation.

Le conseil d'administration est spécialement autorisé, pendant une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse) pour compte de Cofinimmo des actions propres de la

société, à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, prise en gage), sans que Cofinimmo ne puisse à aucun moment détenir plus de 10 % du total des actions émises. Au 31.12.2024, Cofinimmo détenait 18.298 actions propres.



➤ Les membres du conseil d'administration (CA) et du comité exécutif (CE) au siège de Cofinimmo.

De gauche à droite : Jacques van Rijckevorsel (Président du CA), Jean Kotarakos (CFO et membre du CA et du CE), Michael Zahn (membre du CA), Anneleen Desmyter (membre du CA), Benoît Graulich (membre du CA), Nathalie Charles (membre du CA), Jean Hilgers (membre du CA), Inès Archer-Toper (membre du CA), Sébastien Berden (COO, membre du CE), Françoise Roels (Secretary General et membre du CA et du CE), Jan Suykens (membre du CA), Roel Dumont (CHRO, membre du CE), Sophie Grulois (General Counsel, membre du CE), Xavier de Walque (membre du CA), Olivier Chapelle (membre du CA), Yeliz Biciçi (COO, membre du CE), Jean-Pierre Hanin (CEO, membre du CA et du CE), Mirjam van Velthuisen-Lormans (membre du CA).

Accords importants, auxquels l'émetteur est partie prenante et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle à la suite d'une offre publique d'acquisition

Il est d'usage de prévoir dans les contrats de financement une clause dite de 'Change of control' qui permet au prêteur d'exiger le remboursement du crédit en cas de changement de contrôle de la société. L'historique des accords importants auxquels l'émetteur est partie prenante, et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle à la suite d'une offre publique d'acquisition antérieure à 2024, peut être consulté dans le rapport financier annuel de 2023 et des années antérieures, partie 'Déclaration de gouvernance d'entreprise', 'Changement de contrôle' et 'Accords importants, auxquels l'émetteur est partie prenante et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle à la suite d'une offre publique d'acquisition'. Ces documents sont consultables sur le site internet de la société www.cofinimmo.com. En 2024, il n'y a pas eu d'approbation de clause de changement de contrôle.

Accords entre l'émetteur et les membres du conseil d'administration qui prévoient des indemnités si les membres du conseil d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition

Les conditions contractuelles des administrateurs membres du comité exécutif sont décrites dans la politique de rémunération qui peut être consultée sur le site Internet de la société à la section 'Gouvernance'.

► Maison de repos et de soins Dilhome – Dilbeek (BE)



Rapport de rémunération

Introduction

Le rapport de rémunération est rédigé dans le cadre Code 2020 et de l'article 3:6 § 3, alinéa 2 du CSA.

Le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble complète de la rémunération, y compris tous les avantages, quelle que soit leur forme, octroyés ou dus au cours de l'exercice 2024 aux administrateurs non exécutifs et aux membres du comité exécutif. Il s'inscrit dans le cadre de la Politique de Rémunération approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

Le 08.05.2024, l'assemblée générale a approuvé le rapport de rémunération 2023 à une majorité de 82,27 % des votes exprimés.

En 2024, dans le cadre de son engagement envers toutes les parties prenantes et tenant compte des commentaires reçus des actionnaires et des conseillers en matière de vote, le conseil d'administration a accordé une attention particulière aux attentes des investisseurs en matière de rémunération.

En travaillant en étroite collaboration avec un consultant externe spécialisé dans la rémunération des dirigeants, Willis Towers Watson, le conseil d'administration a bénéficié d'une expertise et de conseils stratégiques pour mettre en place une politique de rémunération mieux alignée sur les benchmarks et les intérêts à long terme de toutes les parties prenantes. Le conseil d'administration a, entre autres, revu dans une large mesure le plan de rémunération à long terme pour mettre davantage l'accent sur la création de valeur pour l'actionnaire et sur l'alignement aux parties prenantes et le développement de la société.

Cette approche démontre l'engagement continu du conseil d'administration en faveur d'une gouvernance d'entreprise responsable et durable ainsi que son désir de répondre de manière proactive aux préoccupations et aux attentes de ses actionnaires. La société continuera de solliciter les commentaires des actionnaires et des conseillers en matière de vote afin de s'assurer que les principes de rémunération soit alignée sur les intérêts de toutes les parties prenantes et les attentes du marché.

Le 08.05.2024, l'assemblée générale a approuvé la nouvelle politique de rémunération à une large majorité de 96,40 % des votes exprimés. La politique de rémunération est entrée en vigueur le 01.01.2024 et peut être consultée sur le site Internet de la société à la section 'Gouvernance'.

Pour l'exercice 2024, le conseil d'administration ne s'est pas écarté de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 08.05.2024.

A. Rémunération des administrateurs non exécutifs

Les administrateurs non exécutifs sont rémunérés conformément à la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024. La rémunération est composée exclusivement d'une rémunération annuelle fixe et de jetons de présence pour chaque réunion à laquelle ils assistent :

- pour l'appartenance au conseil d'administration, la rémunération est composée d'une rémunération annuelle fixe de 30.000 EUR et des jetons de présence de 2.500 EUR par séance du conseil d'administration;
- pour l'appartenance à un comité, la rémunération est composée d'une rémunération annuelle fixe de 6.250 EUR (12.500 EUR pour la présidence d'un comité) et des jetons de présence de 1.000 EUR par séance d'un comité.

Les administrateurs non exécutifs résidant à l'étranger reçoivent une indemnité supplémentaire pour leur participation en personne à une réunion. Cette indemnité supplémentaire couvre le temps supplémentaire qu'ils consacrent à leur mandat par rapport à celui qu'y consacre un administrateur résidant en Belgique. Le montant forfaitaire est de 1.000 EUR par déplacement pour participer à une réunion du conseil d'administration ou d'un comité.

La rémunération du président du conseil d'administration est fixée à 100.000 EUR par an pour ses responsabilités de présidence du conseil d'administration, 12.500 EUR pour ses responsabilités de présidence du CNR ainsi que des jetons de présence de 1.000 EUR par séance du CNR.

Pour renforcer le lien entre la stratégie de la société et l'intérêt long terme des actionnaires, les administrateurs non exécutifs doivent détenir une partie de leur rémunération sous forme d'actions de la société. Chaque administrateur non exécutif doit acquérir, chaque année, un nombre d'actions équivalent à au moins 20 % de sa rémunération annuelle après déduction du précompte professionnel :

- ces actions doivent être conservées au moins un an après que l'administrateur non exécutif ait quitté le conseil d'administration et au moins trois ans après leur attribution ;
- les dividendes attribués durant la période d'indisponibilité seront payés au même moment que pour les autres actionnaires.

Pour faciliter l'application pratique de cette règle, le nombre d'actions à acquérir pour chaque administrateur non exécutif sera fixé en fin d'année et tiendra compte du cours de bourse moyen des 12 derniers mois. Les administrateurs non exécutifs peuvent anticiper cette obligation d'acquisition en acquérant un nombre suffisant d'actions couvrant la période qui reste de leur mandat.

Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable liée aux performances, ni d'options sur actions, ni de plan d'épargne et de prévoyance ou d'engagements de pension, ni d'avantages en nature. Il n'existe pas de contrat d'entreprise entre la société et les administrateurs non exécutifs, qui exercent leur mandat sous le statut d'indépendant.

Rémunération des administrateurs non exécutifs en 2024

	Présences au conseil d'administration et comités			Nombre d'actions détenues	Rémunération			
	Conseil d'administration	Comité de nomination de rémunération et de corporate governance	Comité d'audit		Rémunération fixe (EUR)	Jetons de présence (EUR)	Indemnités de déplacement (EUR)	Rémunération totale (EUR)
Jacques van Rijckevorsel	7/7	3/3	5/5	1223	112.500	3.000		115.500
Inès Archer-Toper	7/7	3/3		490	36.250	20.500	5.000	61.750
Olivier Chapelle	7/7	3/3		1228	36.250	20.500		56.750
Nathalie Charles (début de mandat 08.05.2024)	4/4			51	20.000	10.000	4.000	34.000
Anneleen Desmyter*	7/7			240	30.000	17.500		47.500
Xavier de Walque	7/7		5/5	797	36.250	22.500		58.750
Maurice Gauchot* (fin de mandat 08.05.2024)	4/4			226	12.500	10.000	4.000	26.500
Benoît Graulich	7/7		5/5	974	42.500	22.500		65.000
Jean Hilgers	7/7		5/5	135	36.250	22.500		58.750
Diana Monissen (fin de mandat 08.05.2024)	4/4	1/1		431	15.104	11.000	5.000	31.104
Jan Suykens (début de mandat 08.05.2024)	4/4	1/2		300	23.125	11.000		34.125
Mirjam van Velthuizen-Lormans (début de mandat 01.07.2024)	3/3			44	15.000	7.500	3.000	25.500
Michael Zahn**	5/7			600	30.000	12.500	3.000	45.500
TOTAL					445.729	191.000	24.000	660.729

- * Maurice Gauchot a reçu des jetons de présence (1.000 EUR par réunion du conseil d'administration) dans le cadre de ses mandats comme administrateur indépendant dans les filiales Pubstone et Pubstone Group, des sociétés immobilières réglementées institutionnelles du groupe Cofinimmo. En 2024, les montants des jetons de présence reçus étaient de 1.000 EUR pour Pubstone et 1.000 EUR pour Pubstone Group. Suite à la fin de son mandat d'administrateur indépendant Cofinimmo le 08.05.2024, Anneleen Desmyter a remplacé Maurice Gauchot aux conseils d'administration de Pubstone et Pubstone Group. En 2024, les montants des jetons de présence reçus par Anneleen Desmyter étaient de 2.000 EUR pour Pubstone et 1.000 EUR pour Pubstone Group.
- ** Michael Zahn a conclu un contrat de fourniture de conseils avec Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, une filiale du groupe Cofinimmo, dans le cadre du développement et de la mise en œuvre de la stratégie de développement des activités allemandes dans le domaine de l'immobilier de santé de Cofinimmo en Allemagne. Au titre de ce contrat, Michael Zahn a reçu 64.000 EUR HTVA pour les prestations 2024. En date du 20.02.2025, le conseil d'administration a pris acte que compte tenu du niveau de rémunération dans le cadre du contrat de fourniture de conseils, Michael Zahn n'exercerait plus son mandat d'administrateur non exécutif avec le statut d'indépendant conformément à l'article 7:87 § 1er du CSA et du Code 2020. A compter du 20.02.2025, Michael Zahn exerce son mandat comme administrateur non exécutif.

B. Rémunération des membres du comité exécutif

1. Structure de gouvernance

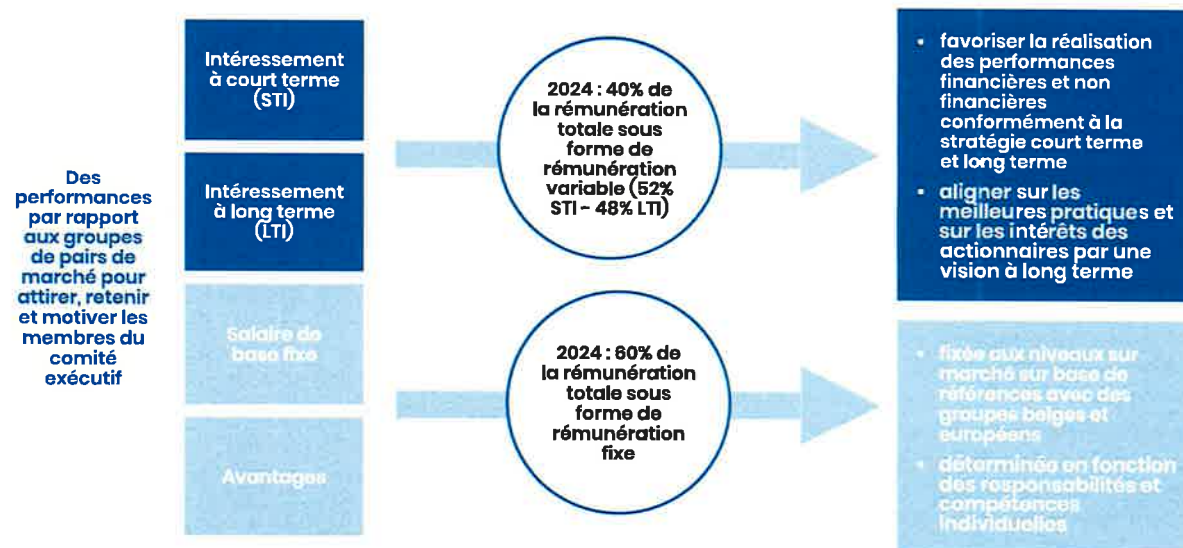
L'assemblée générale du 05.06.2024 a approuvé les modifications statutaires clarifiant le modèle de gouvernance moniste de la société. L'administrateur délégué est désormais l'unique responsable de la gestion journalière de l'entreprise et est investi de pouvoirs spéciaux par le conseil d'administration. Le comité exécutif agit en soutien de l'administrateur délégué dans l'exercice.

Le comité exécutif est composé de sept membres : Jean-Pierre Hanin (administrateur délégué, président du comité exécutif – Chief Executive Officer), Jean Kotarakos (administrateur exécutif, Chief Financial Officer), Françoise Roels (administrateur exécutif, Chief Corporate Affairs Officer & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer), Yeliz Bici (Chief Operating Officer), Roel Dumont (Chief Human Resources Officer) depuis le 01.06.2024 et Sophie Grulois (General Counsel) depuis le 01.06.2024.

2. Principe de rémunération

Les principes de la politique de rémunération pour l'administrateur délégué et les membres du comité exécutif sont basés sur une approche équilibrée entre la stratégie commerciale de la société, les intérêts et attentes des actionnaires, et un positionnement du marché. La fixation des objectifs se fait concomitamment avec l'établissement du budget annuel et pluriannuel et prend celui-ci en compte afin de s'assurer que les objectifs soient alignés avec la stratégie de la société.

Les objectifs déterminés consistent en une combinaison d'objectifs financiers et non financiers, collectifs et individuels auxquels une pondération est attribuée. Le conseil d'administration fixe des critères qui privilégient des objectifs ayant une influence positive sur la société à court terme, dans le cadre d'un plan d'intéressement à court terme (STI), et à long terme, dans le cadre d'un plan d'intéressement à long terme (LTI) en ce compris des objectifs liés à la durabilité, et qui sont alignés avec la stratégie de la société.



3. Structure de la rémunération

3.1 Positionnement sur le marché/benchmark

La conception et les niveaux de rémunération proposés à l'administrateur délégué et aux membres du comité exécutif sont également régulièrement évalués et comparés à ceux du marché avec l'aide d'un consultant externe spécialisé. Dans le cadre de l'élaboration de la politique de rémunération 2024, la compétitivité des rémunérations a été vérifiée par un consultant externe spécialisé dans la rémunération des dirigeants, Willis Tower Watson, par rapport à deux groupes de référence distincts.

Le premier groupe de référence est constitué de sociétés REIT ayant leur siège en Belgique afin de refléter les concurrents locaux de Cofinimmo en matière de talents (et d'affaires). Les sociétés de ce groupe sont les suivantes : Aedifica, Warehouses De Pauw, Montea et Xior Student Housing. Un point de référence secondaire supplémentaire a été établi sous la forme d'un groupe de référence REIT européen afin de refléter un point de vue régional plus large et spécifique au

secteur. Les sociétés de ce groupe sont les suivantes : Aedifica, CA Immobilien Anlagen, Covivio, Deutsche Wohnen, Gecina, Klépierre, Merlin Properties Socimi, Metrovacesa, PATRIZIA, Warehouses De Pauw, Immofinanz.

Le positionnement concurrentiel recherché est la rémunération médiane du groupe de référence pour tous les éléments clés du package avec des positionnements relatifs qui varient en fonction de la taille de la société par rapport au groupe de référence et de la maturité dans la fonction.

3.2 Salaire de base fixe

Le salaire de base fixe consiste en une rémunération fixe en espèces découlant des contrats de management et est fonction entre autres de la maturité du dirigeant dans l'exercice de sa fonction. Le salaire de base fixe n'est pas indexé. Pour l'administrateur délégué et les membres du comité exécutif qui sont également membres du conseil d'administration, le salaire de base fixe englobe leurs prestations en tant que membres du conseil d'administration et leurs participations aux réunions des différents comités.

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé de ne pas augmenter le montant de la rémunération annuelle fixe de l'administrateur délégué et autres membres du comité exécutif pour l'année 2024.

3.3 Rémunération variable

3.3.1 Intéressement à court terme – STI

Principes

L'administrateur délégué et les membres du comité ont droit à un intéressement à court terme annuel sous réserve de la réalisation d'objectifs annuels financiers, non financiers et individuels prédéterminés. Le conseil d'administration détermine les mesures incluses dans le STI et fixe le niveau de réalisation minimum, cible et maximum pour chaque mesure au début de la période de performance. Il évalue et approuve les résultats et les versements du STI après la fin de la période de performance.

Les mesures de la performance peuvent varier d'une année à l'autre en fonction des priorités stratégiques. La pondération de chaque mesure se situe entre 70 % et 90 % pour les mesures financières et entre 10 % et 30 % pour les mesures non financières. Pour favoriser les réalisations de hautes

performances de la société conformément à sa stratégie, aucun paiement n'est effectué dans le cadre du STI si 80 % du budget en terme d'EPS (Earnings Per Share*) n'est pas atteint.

L'objectif de rémunération de l'administrateur délégué est de 50 % du salaire de base fixe avec une possibilité maximale de 75 %, et l'objectif de rémunération des membres du comité exécutif est de 40 % du salaire de base fixe avec une possibilité maximale de 60 %.

Réalisations 2024

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du STI 2024. Le 20.02.2025, après vérification par le comité d'audit des données servant de base aux critères de performances et sur recommandation du CNR qui a évalué la réalisation des objectifs, le conseil d'administration a décidé d'octroyer la rémunération variable comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

En ce qui concerne les objectifs personnels, le conseil d'administration a tenu compte des éléments suivants : Jean-Pierre Hanin a assuré une exécution efficace de la stratégie de la société avec un leadership fort dans la réalisation du

budget. Jean Kotarakos a géré efficacement les engagements du bilan, assuré une gestion rigoureuse du budget et optimisé les processus des reportings interne et externe de la société. Françoise Roels a adapté le modèle de gouvernance d'entreprise et a veillé au contrôle ainsi qu'à l'optimisation de la gestion de la structure du groupe. Concernant les autres membres du comité exécutif, leurs objectifs personnels ont été en lien avec leurs responsabilités respectives, dans le cadre de l'exécution de la stratégie d'investissements et de désinvestissements ciblés, la gestion des données concernant les opérateurs, le renforcement de la conformité juridique et la professionnalisation du service et de la politique des ressources humaines.

Objectifs 2025

Le 25.02.2025, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du STI 2025 comme indiqué dans le tableau ci-dessous. Conformément aux pratiques du marché et dans un souci de confidentialité, les objectifs spécifiques seront expliqués ex-post et les niveaux de réalisation seront rapportés dans le rapport de rémunération 2025.

	Critères de Performance 2024	Poids relatif	Objectif	Résultat 2024	Réalisation
Critères de performance collectifs financiers 80%	Résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (EPS ajusté) (EUR par action)	25%	6,40	6,50	25,39%
	Marge opérationnelle* telle que définie dans la communication externe (%)	15%	82,5	83,1	15,11%
	Acquisitions, capex, investissements financiers (MEUR)	10%	320	162	5,06%
	Désinvestissements (MEUR)	20%	270	251	18,59%
	Taux d'occupation global du portefeuille (%)	10%	98,6	98,5	9,99%
Critères de performance individuels non financiers 20%	Objectifs personnels				
	Jean-Pierre Hanin	20%		150%	30%
	Jean Kotarakos	20%		120%	24%
	Françoise Roels	20%		100%	20%
	Autres membres	20%		112,50%	22,50%

	Critères de Performance 2025	Poids relatif
Critères de performance collectifs financiers 80%	Résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (EPS ajusté)	25%
	Marge opérationnelle* telle que définie dans la communication externe	15%
	Acquisitions, capex, investissements financiers	10%
	Désinvestissements	20%
	Taux d'occupation global du portefeuille	10%
Critères de performance individuels non financiers 20%	Objectifs personnels	20%

3.3.2 Intéressement à long terme – LTI

Principes

L'administrateur délégué et les membres du comité ont droit à un intéressement à long terme sous réserve de la réalisation d'objectifs financiers et non financiers à long terme prédéterminés sur un cycle de performance de trois ans.

Les mesures de la performance reflètent la diversité des objectifs stratégiques à long terme et dans une perspective pluriannuelle. La pondération de chaque mesure est composée de critères de performance financiers et en matière de durabilité, avec une pondération majoritaire sur les mesures financières et liées au cours de l'action. Les objectifs financiers peuvent inclure, sans s'y limiter, l'évolution de l'EPS (Earnings Per Share*) et du TSR (Total Shareholder Return). Les objectifs non financiers peuvent inclure, sans s'y limiter, des critères de déploiement stratégique et des critères de durabilité en soutien de cette perspective pluriannuelle.

Le conseil d'administration détermine pour chaque cycle de performance de trois ans des critères de performance spécifiques parmi les critères disponibles. Il fixe le niveau de réalisation minimum, cible et maximum pour chaque critère. Il évalue et approuve les résultats après la fin du cycle de performance de trois ans. L'intéressement à long terme est payé en numéraire et basé sur des performances sur un cycle de performance de trois ans. A l'attribution (vesting), l'administrateur délégué et les membres du comité exécutif ont le choix d'acquérir des actions, avec le montant net de précompte professionnel, à un prix unitaire correspondant au dernier cours de bourse de clôture avec un discount (100/120) et à condition que les actions acquises soient rendues indisponibles pendant une période de deux années supplémentaires.

L'objectif de rémunération de l'administrateur délégué est de 50% du salaire de base fixe avec une possibilité maximale de 75%, et l'objectif de rémunération des membres du comité exécutif est de 40% du salaire de base fixe avec une possibilité maximale de 60%.

Conformément aux pratiques du marché et dans un souci de confidentialité, les objectifs spécifiques seront expliqués ex-post et les niveaux de réalisation seront rapportés dans le rapport de rémunération relatif à la dernière année du cycle de performance concerné.

Cycle de performance en cours 2024-2025-2026

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non

financiers individuels du LTI pour le cycle de performance 2024-2025-2026.

Critères de Performance		Poids relatif
Critères de performance collectifs financiers	Résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (EPS ajusté)	45%
	Relative Total Shareholder Return (relative TSR)	10%
	Déploiement stratégique	20%
75%		
Critères de performance collectifs non financiers	Durabilité	
	E – Réduire l'intensité énergétique de l'immobilier de santé et des immeubles de bureaux de 30 % d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2017	8,33%
	S – Établir un dialogue proactif avec les locataires par le biais de visites de sites	8,33%
	G – Formation et information du personnel	8,33%
25%		

Cycle de performance en cours 2025-2026-2027

Le 25.02.2025, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du LTI pour le cycle de performance 2025-2026-2027.

Critères de Performance		Poids relatif
Critères de performance collectifs financiers	Résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (EPS ajusté)	45%
	Relative Total Shareholder Return (relative TSR)	10%
	Déploiement stratégique	20%
75%		
Critères de performance collectifs non financiers	Durabilité	
	E – Réduire l'intensité énergétique de l'immobilier de santé et des immeubles de bureaux de 30 % d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2017	8,33%
	S – Établir un dialogue proactif avec les locataires par le biais de visites de sites	8,33%
	G – Formation et information du personnel	8,33%
25%		

Disposition transitoire – principes

La politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 08.05.2024 prévoit un nouveau plan LTI sur un cycle de performance de trois ans. Le nouveau plan LTI ne produira ses effets qu'en 2027, soit au terme du premier cycle de performance de trois ans (2024- 2025-2026) et sous réserve de la réalisation des critères de performances. Pour cette raison, et conformément à la politique de rémunération, l'introduction du nouveau plan LTI fait l'objet d'une disposition transitoire selon laquelle l'ancien plan se poursuivra pendant encore deux ans avec une attribution (vesting) du plan 2024 en 2025 et une attribution (vesting) du plan 2025 en 2026.

Disposition transitoire – réalisations 2024

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du LTI transition 2024. Il est précisé que les nouveaux membres du comité exécutif désignés avec effet au 01.06.2024 ne participent pas dans les plans LTI transition 2024 et 2025 mais bien dans les nouveaux plans LTI 2024-2025-2026 et 2025-2026-2027. Le 20.02.2025, après vérification par le comité d'audit des données servant de base aux critères de performances et sur recommandation du CNR qui a évalué la réalisation des objectifs, le conseil d'administration a décidé d'octroyer la rémunération variable comme indiqué dans le tableau à la page suivante.

L'attribution de la rémunération variable se fait dans le respect des prescrits de l'article 7:91 du CSA.

Les pourcentages du bonus cible attribué ont été déterminés en fonction du degré du résultat net des activités clés par action* ainsi que du dividende analysés dans le cadre d'une stratégie long terme qui montre une évolution de ces paramètres en ligne avec le budget, comme illustré ci-dessous.

	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat net des activités clés – part du groupe* (EPS ajusté) – par action	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR	7,07 EUR	6,50 EUR
Dividende – par action	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR

Des efforts particuliers ont également permis à l'entreprise d'appliquer une politique de durabilité proactive. Cofinimmo est reconnue comme l'une des sociétés les plus durables, au niveau européen et mondial.

Cofinimmo est le seul acteur immobilier parmi les 10 sociétés belges dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 selon le Financial Times d'avril 2024. Puis, en juin 2024, Cofinimmo figure dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time et parmi les deux seuls acteurs immobiliers belges présents dans ce classement. Finalement, en octobre 2024, Cofinimmo est devenu lauréat de l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy.

Concernant la mise en œuvre de la stratégie en matière de durabilité, et comme annoncé depuis 2021, l'objectif est de réduire l'intensité énergétique du patrimoine immobilier de santé et bureaux à 130 kWh/m²/an dans le cadre du projet 30^a.

Une approche linéaire du projet 30^a impliquerait, pour 2024-2025, une réduction allant respectivement jusqu'à 155 kWh/m²/an et 150 kWh/m²/an.

La rotation du portefeuille, tant au niveau des acquisitions que des ventes, le programme de maintenance et de rénovation ainsi que les projets de développement ont pour conséquence qu'un parfait alignement avec une approche linéaire ne peut être atteint d'année en année.

L'atteinte de l'objectif est possible à la hausse et à la baisse comparé à un parfait alignement à l'approche linéaire. Pour cette raison, une approche ajustée dans un plan capex dit 'correctif' est pris en compte pour évaluer la réalisation de l'objectif de mise en œuvre de la stratégie de durabilité et plus précisément du projet 30^a pour l'année en question.

Pour l'année 2024, le niveau a été fixé à 155 kWh/m²/an. Le résultat 2024 étant de 138 kWh/m²/an, l'objectif est atteint.

Les performances individuelles personnelles du CEO et des autres membres du comité exécutif sont évaluées en prenant en considération leur contribution à long terme et dans une perspective pluriannuelle. Le conseil d'administration a tenu compte des éléments suivants : Jean-Pierre Hanin a joué un rôle clé dans la redéfinition de la stratégie. Jean Kotarakos a été responsable de la préparation et de la mise en œuvre du reporting durabilité, ainsi que de l'exploration de l'utilisation de l'intelligence artificielle dans les processus financiers. Françoise Roels a mené à bien la transmission de ses responsabilités en prévision de la fin de son mandat. Enfin, les autres membres du comité exécutif ont été impliqués dans la préparation des plans de rotation des actifs régionaux, la préparation opérationnelle en vue de la taxonomie européenne et la mise en œuvre du projet 30^a.

Critères de Performance 2024		Poids relatif	Objectif	Résultat 2024	Réalisation
Critères de performance collectifs financiers	Résultat net des activités clés -part du groupe* (EPS ajusté) - (EUR par action)	25%	6,40	6,50	25,39%
	Dividende (EUR par action)	25%	6,20	6,20	25,00%
50%					
Critères de performance collectifs non financiers	Durabilité				
	E - Réduire l'intensité énergétique des bâtiments Immobilier de santé et Bureaux de 30 % d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2017 (kWh/m²/an)	5%	155	138	5,62%
	25% E - Certification PEB (% des zones de bâtiments certifiées)	4%	75	81	4,32%
	S - Établir un dialogue proactif avec les locataires par le biais de visites sur place (% des zones des bâtiments visitées)	4%	90	100	4,44%
	S - Mettre en œuvre une politique de développement de l'apprentissage par la formation et l'information du personnel (heures de formation par employé)	4%	36	51	5,73%
	G - Développer une stratégie financière cohérente avec les objectifs en matière de durabilité (milliards d'euros, hors programme de billets de trésorerie)	4%	1,6	1,8	4,46%
	G - Mobiliser les employés (% structure de contrôle de la conformité des politiques externes et internes)	4%	90	88	3,92%
Critères de performance individuels non financiers	Objectifs personnels				
	Jean-Pierre Hanin	25%		100%	25%
	Jean Kotarakos	25%		100%	25%
	Françoise Roels	25%		100%	25%
	Autres membres	25%		100%	25%

Disposition transitoire – objectifs 2025

Le 25.02.2025, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du LTI 2025.

Conformément aux pratiques du marché et dans un souci de confidentialité, les objectifs spécifiques seront expliqués ex-post et les niveaux de réalisation seront rapportés dans le rapport de rémunération 2025.

	Critères de Performance	Poids relatif
Critères de performance collectifs financiers 50%	Résultat net des activités clés – part du groupe* (EPS ajusté)	25%
	Dividende	25%
Critères de performance collectifs non financiers 25%	Durabilité	25%
Critères de performance individuels non financiers 25%	Objectifs personnels	25%

3.3.3 Contribution régime de pension

Le plan d'épargne et de prévoyance vise à réduire autant que possible l'écart entre les ressources dont disposaient les bénéficiaires avant leur départ à la pension et celles dont ils disposeront par après. Les pensions complémentaires sont exclusivement financées par des contributions de Cofinimmo. L'administrateur délégué et les membres du comité exécutif bénéficient d'une assurance groupe de type 'defined contribution' souscrite auprès d'une compagnie d'assurances.

3.3.4 Autres avantages

Cofinimmo expose des frais annuels en matière de couverture médicale pour l'administrateur délégué et les membres du comité exécutif. La société met en outre à la disposition de l'administrateur délégué et des membres du comité exécutif un véhicule de société et leur rembourse l'ensemble des frais professionnels exposés dans le cadre de leur fonction. L'administrateur délégué et les membres du comité exécutif disposent également d'un ordinateur portable et d'un GSM.

3.4 Rémunération totale 2024

Le tableau de la rémunération totale des membres du comité exécutif donne un aperçu global de la rémunération totale ventilée par composante avec le salaire de base fixe, les autres avantages, la rémunération variable, et les montants liés à la pension.

Conformément à l'article 3.6 §3 du CSA, ces informations sont fournies sur une base individuelle en ce qui concerne l'administrateur exécutif délégué à la gestion journalière et les administrateurs exécutifs, et sur une base globale en ce qui concerne les autres dirigeants membres du comité exécutif.

Nom, Fonction	1. Rémunération fixe		2. Rémunération variable		3. Composante exceptionnelle	4. Pension ³	5. Rémunération totale	6. Proportion rémunération fixe et rémunération variable
	Salaire de base fixe ¹	Autres avantages ²	Intéressement à court terme – STI	Intéressement à long terme – LTI transitoire				
Jean-Pierre Hanin Administrateur-délégué – Chief Executive Officer	630.000 EUR	24.963 EUR	328.041 EUR	327.222 EUR	0 EUR	100.000 EUR	1.410.226 EUR	Fixe: 53,53 % Variable: 46,47 %
Jean Kotarakos Administrateur directeur – Chief Financial Officer	378.000 EUR	24.924 EUR	148.403 EUR	157.059 EUR	0 EUR	62.000 EUR	770.386 EUR	Fixe: 60,35 % Variable: 39,65 %
Françoise Roels Administrateur directeur – Chief Corporate Affairs & Secretary General	346.500 EUR	19.800 EUR	130.492 EUR	143.971 EUR	0 EUR	62.000 EUR	702.763 EUR	Fixe: 60,95 % Variable: 39,05 %
Autres membres	975.334 EUR	83.077 EUR	461.132 EUR	279.216 EUR	0 EUR	196.334 EUR	1.995.093 EUR	Fixe: 62,89 % Variable: 37,11 %

1. Montant prévu dans les contrats de management.

2. Véhicule de société HTVA et hors carburant, ordinateur portable et GSM, assurance médicale.

3. Montant brut n'incluant pas les couvertures 'exonération de primes', 'rentes d'invalidité' et 'décès' (20.161 EUR pour le CEO et 55.488 EUR pour l'ensemble des autres membres du Comité exécutif).

3.5 Ratio de rémunération

Le ratio entre la rémunération totale 2024 du CEO et la rémunération la plus basse parmi les salariés, exprimée sur une base équivalent temps plein, est de 15.

Le ratio entre la rémunération annuelle totale 2024 du CEO et la rémunération annuelle totale médiane de tous les salariés (à l'exclusion du CEO) est de 8,3.

Le pourcentage médian d'augmentation de la rémunération annuelle totale de tous les employés (à l'exclusion du CEO) est de 2,72 %. Ces données ont été calculées en tenant compte des salaires mensuels bruts des salariés sur une base équivalent temps plein.

3.6 Dispositions contractuelles

La société a conclu avec l'administrateur délégué et les membres du comité exécutif un contrat de management d'une durée indéterminée. Ils ont le statut social d'indépendant et accomplissent leur mission en dehors de tout lien de subordination, en toute autonomie et indépendance. Ils sont cependant guidés, dans l'exécution de leurs tâches, par les lignes directrices et les décisions stratégiques du conseil d'administration et de l'administrateur délégué et le respect des règles relatives aux compétences et fonctionnement entre l'administrateur délégué et le comité exécutif.

3.7 Indemnités de départ

Au cours de l'exercice 2024, aucun membre du comité exécutif n'a quitté ses fonctions donnant lieu au paiement d'une indemnité de départ.

3.8 Récupération (clawback)

Au cours de l'exercice 2024, il n'y a pas eu de circonstances donnant lieu à l'utilisation de ces droits de restitution.

3.9 Exigence d'actionariat

Conformément au principe 7.9 du Code 2020, le conseil d'administration a fixé un seuil minimal d'actions de la société que l'administrateur délégué et les autres membres du comité exécutif doivent chacun détenir pendant toute la durée de leur fonction, à savoir, au moins 8.000 actions pour l'administrateur délégué et au moins 2.000 actions pour chacun des membres du comité exécutif. L'administrateur délégué et les membres du comité exécutif disposent d'un délai de quatre années à compter de leur désignation pour atteindre le seuil de détention minimal. Lors de l'embauche de nouveaux membres du comité exécutif, ces derniers disposent d'un délai de quatre années à compter de la première attribution (vesting) dans le cadre du LTI pour atteindre le seuil de détention minimal. Ensuite, ils doivent maintenir ce niveau pendant toute la durée de leur fonction.

Nom	Nombre d'actions
Jean-Pierre Hanin	8.769
Jean Kotarakos	3.499
Françoise Roels	5.708
Sébastien Berden	3.291
Yeliz Biciçi	3.306
Roel Dumont (depuis le 01.06.2024)	90
Sophie Grulois (depuis le 01.06.2024)	30

C. Changements pour 2025

Le conseil d'administration compare régulièrement la rémunération des administrateurs non exécutifs d'autres sociétés belges cotées d'importance similaire pour s'assurer que la rémunération demeure toujours adéquate et conforme aux pratiques de marché. Aucun changement n'est prévu en ce qui concerne la rémunération des administrateurs non exécutifs en 2025.

Le conseil d'administration passe en revue annuellement la rémunération fixe des membres du comité exécutif tenant compte de facteurs tels que la fonction et les responsabilités correspondantes, l'expérience, les compétences, les performances de la société et le benchmark avec ses pairs. Le conseil d'administration du 20.02.2025 a décidé que le salaire de base fixe de Jean Kotarakos sera augmenté de 2,80%, soit 10.900 EUR. Aucun autre changement n'est prévu pour les autres membres du comité exécutif.

D. Comparatif de l'évolution des rémunérations et des performances de l'entreprise au cours des cinq derniers exercices comptables

Rémunération totale

Variation annuelle	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	2024 vs 2023
Chief Executive Officer	+12,6%	+11,7%	-5,9%	+7,3%	+5,9%
Autres membres du comité exécutif	+15,1%	+2,9%	-0,3%	+9,1%	+15,0%
Administrateurs non exécutifs	-28,8%	+13,7%	+29,5%	+8,7%	-0,6%

Performance de la société

Variation annuelle	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	2024 vs 2023
Résultat net des activités clés – part du groupe*	+9%	+16,9%	+4,9%	+8,2%	+1,3%
Marge opérationnelle*	-0,1%	-0,5%	-1,3%	+1,1%	+1,5%
Croissance stratégique (mesurée par la juste valeur du portefeuille)	+14,6%	+17,3%	+8,6%	+0,5%	-3,7%
Taux d'occupation du portefeuille	+0,4%	+0,7%	+0,6%	-0,2%	0,0%
Dividende N versé en N+1	+18,2%	+11,4%	+7,0%	+11,8%	+3,6%

Rémunération moyenne des salariés sur une base d'équivalent temps plein

Variation annuelle	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	2024 vs 2023
Employés du groupe	+3,1%	+1,9%	+5,8%	+11,2%	+3,2%
Employés de la société	-0,2%	+2,7%	+5,4%	+11,1%	+2,7%

Chief Executive Officer

En 2023, et afin prendre en compte les conséquences financières de l'inflation, le conseil d'administration a décidé que le montant de la rémunération annuelle fixe des conventions de management serait augmenté de 5 %, soit d'un montant brut de 30.000 EUR pour le CEO. Cette augmentation salariale est inférieure de moitié à l'indexation 2023 des employés (les salaires des employés ont été indexés de 11,08 % au 01.01.2023, conformément à la convention collective applicable).

Autres membres du comité exécutif

En 2023, et afin prendre en compte les conséquences financières de l'inflation, le conseil d'administration a décidé que le montant de la rémunération annuelle fixe des membres du comité exécutif relevant de leur convention de management serait augmenté de 5 %, soit d'un montant brut 18.000 EUR pour le CFO, 16.500 EUR pour la CCA & SG, et 16.000 EUR pour chacun des COO. Cette augmentation

salariale est inférieure de moitié à l'indexation 2023 des employés (les salaires des employés ont été indexés de 11,08 % au 01.01.2023, conformément à la convention collective applicable).

En 2024, la rémunération totale des autres membres du comité exécutif a connu une variation positive de 15% en conséquence de l'arrivée de deux nouveaux membres à compter du 01.06.2024.

Administrateurs non exécutifs

En général, les variations positives ou négatives de la rémunération des administrateurs non exécutifs des autres années s'expliquent par un nombre plus ou moins important de réunions et par le taux de présences au cours des années concernées.

En 2020, la rémunération totale des administrateurs non exécutifs a diminué de 28,8 % suite, entre autres, à la décision du conseil d'administration du 13.04.2020 de réduire à hauteur de 15 % les jetons de présence des administrateurs non

exécutifs pour financer une action de solidarité dans le cadre de la pandémie du COVID-19.

La hausse de 29,5 % en 2022 par rapport à 2021 concernant les administrateurs non exécutifs tient compte d'une part, du nombre plus élevé d'administrateurs non exécutifs (neuf en 2021, dix en 2022), et d'autre part, de la modification à leur égard de la politique de rémunération par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

Rémunération moyenne des salariés sur base d'équivalent temps plein

Les employés du groupe comprennent les employés de la société Cofinimmo SA ainsi que les employés d'autres sociétés du groupe et à l'international. La moyenne des salaires est calculée sur base de la somme des salaires mensuels bruts et en équivalent temps plein.

Les variations négatives de la rémunération moyenne des salariés s'expliquent par le fait que les nouveaux employés ont

généralement des salaires plus bas que la moyenne par rapport aux années précédentes.

Les variations positives de la rémunération moyenne des salariés s'expliquent par le fait que les employés qui ont cessé leurs fonctions représentent une masse salariale plus faible que ceux qui sont entrés en fonction l'année suivante.

En 2023, l'augmentation substantielle des salaires des employés s'explique par une indexation de 11,08% qui a eu lieu au 01.01.2023 conformément à la convention collective applicable.

E. Rémunération liée aux actions

Pour rappel, depuis 2017, la société n'accorde plus de droits d'acquérir des actions (plan d'options sur actions) et depuis 2018 d'instruments liés aux actions (droits sur la valorisation des actions). Cependant, les anciens plans restent applicables en ce qui concerne les droits déjà accordés à Françoise Roels en tant que membre du comité de direction et à Yeliz Biciçi avant sa nomination en tant que membre du comité exécutif.

a) Droits d'acquérir des actions

Stock option plan

Le Stock Option Plan ('plan SOP' ou 'plan d'options sur actions') a été mis en place en 2006.

La période d'exercice d'une option s'élève à dix ans à compter de la date de l'offre. Les options sur actions sont dévolues à la fin de la troisième année suivant l'octroi et ne peuvent donc être exercées qu'après l'échéance civile qui suit l'année d'octroi. Si les options n'ont pas été exercées à la fin de la période d'exercice, elles deviennent ipso facto nulles et non avenues. En cas de départ volontaire ou d'un départ involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées jusqu'au terme initial du plan. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées seront annulées.

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive au rythme de la dévolution.

Rémunération en options sur actions exercées en 2024

Nom	Principales dispositions du plan d'options sur actions						Information relative à l'année financière faisant l'objet du rapport				
							Bilan d'ouverture		Dans le courant de l'année		
	1. Identification du plan	2. Date de la proposition	3. Date de l'acquisition	4. Fin de la période de rétention	5. Période d'exercice	6. Prix d'exercice	7. Nombre d'options au début de l'année	8. a) Nombre d'options proposées b) Valeur des actions sous-jacentes à la date de la proposition	9. a) Nombre d'options accordées b) Valeur des actions sous-jacentes à la date d'acquisition c) Valeur au prix d'exercice d) Plus-value à la date d'acquisition	10. Nombre d'options proposées mais non encore exercées	
Françoise Roels	SOP 2016	30.06.2016	30.06.2019	0	01.07.2019 - 15.06.2026	108,44 EUR	1.600	0	0	1.600	
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	0	01.07.2015 - 16.06.2025	95,03 EUR	1.600	0	0	1.600	
Total							3.200	0	0	3.200	
Yeliz Biciçi	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	0	01.07.2015 - 16.06.2025	95,03 EUR	200	0	0	200	
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	0	01.07.2014 - 16.06.2024	88,75 EUR	200	0	0	0	
Total							400	0	0	200	

b) Actions et instruments liés aux actions

Stock appreciation rights plan

Le Stock appreciation rights plan ('plan SAR' ou 'plan de droits sur la valorisation des actions') a été mis en place pour la première fois en 2017. Le plan SAR donne droit à la valeur en espèces de la différence entre le cours de bourse de l'action de Cofinimmo à la date de l'exercice et celui de la date d'attribution, augmentée du montant équivalent du dividende brut attribué à l'action depuis la date de l'attribution. La période d'exercice d'un SAR s'élève à dix ans à compter de la date de l'attribution. Les SAR ne seront dévolus qu'à la date de

dévolution, en une fois, dans leur totalité, au terme de trois années, à savoir au premier jour calendrier du mois suivant le troisième anniversaire de la date d'attribution. Si les SAR n'ont pas été exercés à la fin de la période d'exercice, ils deviennent ipso facto nuls et nonavenus. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exception pour motif grave), pour cause d'incapacité de travail définitive ou de pension (en ce compris la retraite anticipée, la prépension), les SAR attribués et dévolus doivent obligatoirement être exercés par le bénéficiaire à la première période d'exercice suivant la date de rupture. Les SAR non dévolus sont annulés.

En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les SAR attribués, dévolus ou non, mais non encore exercés, seront annulés. En cas de décès, les SAR attribués, dévolus ou non, sont définitivement acquis et seront considérés comme étant exercés à la première période d'exercice suivant le décès.

Rémunération en droits sur la valorisation des actions

Nom	Principales dispositions du plan de droits sur la valorisation des actions						Information relative à l'année financière faisant l'objet du rapport			
							Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année		Bilan de clôture
	1. Identification du plan	2. Date de la proposition	3. Date de l'acquisition	4. Fin de la période de rétention	5. Période d'exercice	6. Juste valeur à la date d'acquisition	7. Nombre de droits sur la valorisation des actions au début de l'année	8. a) Nombre de droits sur la valorisation des actions proposées b) Valeur des droits sur la valorisation des actions à la date de la proposition	9. a) Nombre de droits sur la valorisation des actions accordées b) Valeur des droits sur la valorisation des actions à la date d'acquisition c) Valeur au prix d'exercice d) Plus-value à la date d'acquisition	10. Nombre d'options proposées mais non encore exercées
Françoise Roels	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 – 01.07.2030	108,02 EUR	1.600	0	0	1.600
	SAR 2018	30.06.2018	01.07.2021	0	01.07.2021 – 16.06.2031	106,52 EUR	1.600	0	0	1.600
Total							3.200	0	0	3.200
Sébastien Borden	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 – 01.07.2030	108,02 EUR	250	0	0	250
Total							250	0	0	250
Yeliz Biciçi	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 – 01.07.2030	108,02 EUR	250	0	0	250
Total							250	0	0	250

