

N°	0426.184.049	CONSO 1
----	--------------	---------

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: Boulevard de la Woluwe N°: 58 Boîte:

Code postal: 1200 Commune: Woluwe-Saint-Lambert

Pays: Belgique

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

Adresse Internet³: <http://www.cofinimmo.com>

Adresse e-mail³:

Numéro d'entreprise

COMPTES CONSOLIDÉS en communiqués à l'assemblée générale du

et relatifs à l'exercice couvrant la période du au

Exercice précédent du au

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: 227

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 Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Président du Conseil d'Administration 12/05/2021 - 14/05/2025
Inès ARCHER-TOPER Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 12/05/2021 - 14/05/2025
Olivier CHAPELLE Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - 08/05/2024
Xavier DE WALQUE Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - 08/05/2024
Anneleen DESMYTER Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 08/06/2022 - 13/05/2026
Maurice GAUCHOT Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - 08/05/2024
Benoit GRAULICH Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 10/05/2023 - 12/05/2027
Jean-Pierre HANIN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - 13/05/2026
Jean HILGERS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 10/05/2023 - 12/05/2027
Jean KOTARAKOS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - 13/05/2026
Diana MONISSEN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - 08/05/2024
Françoise ROELS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 12/05/2021 - 14/05/2025
Michael ZAHN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - 13/05/2026
KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL N°: BE 0419.122.548 Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique, n° d'agrément IRE : B00001	Commissaire 10/05/2023 - 13/05/2026
Représenté(es) par: Jean-François KUPPER Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique N° de membre: A02531	

Comptes annuels

Sommaire

Comptes consolidés	250
Notes sur les comptes consolidés	256
Note 1. Informations générales	256
Note 2. Méthodes comptables matérielles	256
Note 3. Gestion du risque opérationnel	263
Note 4. Acquisitions de filiales	263
Note 5. Information sectorielle	264
Note 6. Revenus locatifs et charges relatives à la location	270
Note 7. Frais nets de redécoration	271
Note 8. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués*	271
Note 9. Frais techniques	272
Note 10. Frais commerciaux	272
Note 11. Frais de gestion	272
Note 12. Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	273
Note 13. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	274
Note 14. Autre résultat sur portefeuille	274
Note 15. Revenus financiers	274
Note 16. Charges d'intérêt nettes	275
Note 17. Autres charges financières	275
Note 18. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	275
Note 19. Impôt des sociétés et exit tax	276
Note 20. Résultat par action - part du groupe	276
Note 21. Goodwill	277
Note 22. Immeubles de placement	279
Note 23. Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	287
Note 24. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	287
Note 25. Instruments financiers	288
Note 26. Actifs financiers non courants et créances de location-financement	297
Note 27. Actifs détenus en vue de la vente	297
Note 28. Créances commerciales courantes	298
Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants	298
Note 30. Comptes de régularisation - actifs	298
Note 31. Provisions	299
Note 32. Impôts différés	299
Note 33. Dettes commerciales et autres dettes courantes	299
Note 34. Comptes de régularisation - passifs	300
Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie	300
Note 36. Variation du besoin en fonds de roulement	300
Note 37. Évolution du portefeuille par secteur durant l'exercice	301
Note 38. Droits et engagements hors bilan	302
Note 39. Projets de développement en cours	304
Note 40. Critères et périmètre de consolidation	304
Note 41. Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle	312
Note 42. Paiements fondés sur des actions	313
Note 43. Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	313
Note 44. Transactions avec des parties liées	313
Note 45. Événements survenus après la date de clôture	314
Note 46. Aspects relatifs au contexte macro-économique et au climat	315
Note 47. Sources d'incertitude relatives aux estimations	316
Note 48. Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM)	316
Rapport du commissaire sur les comptes consolidés	320
Comptes statutaires	324

Comptes consolidés

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

(x 1.000 EUR)	Notes	2023	2022
A. RÉSULTAT NET			
I. Revenus locatifs	6	346.550	317.761
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	6	1.365	6.124
III. Charges relatives à la location	6	-328	-1.367
Résultat locatif net	5, 6	347.587	322.518
IV. Récupération de charges immobilières	7	605	750
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	47.973	41.781
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-2.110	-1.016
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-55.096	-46.499
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
Résultat immobilier		338.958	317.534
IX. Frais techniques	9	-4.555	-6.128
X. Frais commerciaux	10	-6.531	-4.360
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-2.762	-3.966
XII. Frais de gestion immobilière	11	-33.185	-32.209
XIII. Autres charges immobilières		0	0
Charges immobilières		-47.033	-46.663
Résultat d'exploitation des immeubles		291.925	270.871
XIV. Frais généraux de la société	11	-14.222	-13.804
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		277.703	257.067
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	5, 12	-4.052	4.493
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	5, 12	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5, 13, 22	-181.653	77.460
XIX. Autre résultat sur portefeuille	5, 14	-25.500	-39.466
Résultat d'exploitation		66.498	299.554
XX. Revenus financiers	15	13.327	11.503
XXI. Charges d'intérêt nettes	16	-39.550	-33.349
XXII. Autres charges financières	17	-1.258	-1.395
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	-79.480	216.452
Résultat financier		-106.961	193.211
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	40	-7.525	1.289
Résultat avant impôt		-47.988	494.054
XXV. Impôt des sociétés	19	-7.040	-11.368
XXVI. Exit tax	19	857	-118
Impôt		-6.183	-11.486
Résultat net		-54.172	482.568
Attribuable aux			
Intérêts minoritaires	40	1.325	-370
Actionnaires de la société mère		-55.497	482.938
(en EUR)			
Résultat net par action - part du groupe	20	-1,63	15,09
Résultat net dilué par action - part du groupe	20	-1,62	14,79

(x 1.000 EUR)	Notes	2023	2022
B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL			
I. Résultat net		-54.172	482.568
II. Autres éléments du résultat global		425	-1.130
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. Variation 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		425	-1.130
E. Écarts 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 du résultat global des entreprises associées et co-entreprises		0	0
H. Autres éléments du 'résultat global' nets d'impôt		0	0
RÉSULTAT GLOBAL (I + II)		-53.746	481.438
Attribuable aux		0	0
Intérêts minoritaires		1.325	-370
Actionnaires de la société mère		-55.071	481.808

État de la situation financière consolidée (bilan)

(x 1.000 EUR)	Notes	31.12.2023	31.12.2022
I. Actifs non courants		6.512.921	6.558.181
A. Goodwill	5, 21	0	27.337
B. Immobilisations incorporelles	24	2.128	2.374
C. Immeubles de placement	5, 22	6.187.930	6.082.541
D. Autres immobilisations corporelles	24	2.111	2.357
E. Actifs financiers non courants	26	121.649	198.814
F. Créances de location-financement	26	158.936	161.534
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	25	6.719	1.827
H. Actifs d'impôts différés	32	9.822	5.593
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40	23.626	75.805
II. Actifs courants		178.500	245.385
A. Actifs détenus en vue de la vente	5, 27	43.111	117.270
B. Actifs financiers courants	25	642	642
C. Créances de location-financement	26	4.419	4.139
D. Créances commerciales	28	44.810	39.483
E. Créances fiscales et autres actifs courants	29	46.170	42.940
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	19.958	19.611
G. Comptes de régularisation	30	19.390	21.299
TOTAL DE L'ACTIF		6.691.421	6.803.566
CAPITAUX PROPRES		3.698.985	3.666.991
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		3.623.262	3.637.413
A. Capital	p. 254-255	1.970.211	1.761.872
B. Primes d'émission	p. 254-255	896.826	936.321
C. Réserves	p. 254-255	811.723	456.282
D. Résultat net de l'exercice	p. 254-255	-55.497	482.938
II. Intérêts minoritaires	40	75.723	29.578
PASSIF		2.992.436	3.136.575
I. Passifs non courants		1.891.516	2.101.636
A. Provisions	31	26.426	24.302
B. Dettes financières non courantes	25	1.791.325	2.000.483
a. Établissements de crédit	25	630.977	785.744
b. Location-financement	25	0	0
c. Autres	25	1.160.348	1.214.739
C. Autres passifs financiers non courants	25	20.021	15.074
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	32	53.744	61.776
a. Exit tax	32	0	0
b. Autres	32	53.744	61.776
II. Passifs courants		1.100.919	1.034.939
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	25	953.187	880.054
a. Établissements de crédit	25	111.169	32.527
b. Location-financement	25	0	0
c. Autres	25	842.018	847.526
C. Autres passifs financiers courants	25	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	128.645	132.421
a. Exit tax	33	0	2.604
b. Autres	33	128.645	129.817
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	34	19.088	22.464
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		6.691.421	6.803.566

Calcul du ratio d'endettement

(x 1.000 EUR)		2023	2022
Dettes financières non courantes		1.791.325	2.000.483
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	14.581	13.570
Dettes financières courantes	+	953.187	880.054
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	128.645	132.421
Dettes totales	=	2.887.737	3.026.528
Actif total		6.691.421	6.803.566
Instruments de couverture	-	97.340	172.979
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	/	6.594.081	6.630.587
RATIO D'ENDETTEMENT	=	43,79%	45,64%

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	Notes	2023	2022
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE			
		19.611	19.857
Activités opérationnelles			
Résultat net de la période		-55.497	482.038
Extourne des charges et produits d'intérêt		27.305	22.726
Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers		4.052	-4.493
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	35	288.532	-275.569
Variation du besoin en fonds de roulement	36	-36.515	-15.184
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		227.878	210.448
Activités d'investissement			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations		-1.290	-1.267
Acquisitions en immeubles de placement	37	-16.772	-273.717
Extensions d'immeubles de placement	37	-115.672	-114.143
Investissements sur immeubles de placement	37	-41.718	-27.099
Acquisitions de filiales consolidées	4	-96.635	-61.944
Acquisitions d'entreprises associées et de co-entreprises		-3.985	-1.998
Cessions d'immeubles de placement	37	200.694	110.429
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	37	89.654	11.553
Cessions d'autres actifs		0	0
Cession de filiales consolidées		0	20.769
Paiement de l'exit tax		-1.747	-4.412
Créances de location-financement		4.278	3.822
Autres flux liés aux activités d'investissement		-3.214	3.621
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		13.592	-334.386
Activités de financement			
Augmentation de capital		164.648	0
Acquisitions / Cessions d'actions propres		426	531
Dividendes payés aux actionnaires		-160.091	-134.962
Transactions avec les orataires	40	-10.321	-26.081
Transactions avec les minoritaires	40	-1.263	582
Augmentation des dettes financières		958	309.327
Diminution des dettes financières		-209.104	-7.891
Produits financiers encaissés		16.262	16.680
Charges financières décaissées		-40.447	-34.112
Autres flux liés aux activités de financement		-2.190	-352
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-244.123	123.722
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE		19.958	19.611

État consolidé des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2021
Capital	1.698.517
Primes d'émissions	916.019
Réserves	358.402
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	60
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	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
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	-48.643
Réserve disponible	403.232
Réserve indisponible	5.343
Réserve pour actions propres	-2.105
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	424
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	0
Résultat net de l'exercice	260.337
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.233.274
Intérêts minoritaires	54.259
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.287.533

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2022
Capital	1.761.872
Primes d'émission	936.321
Réserves	456.282
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	92.555
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	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
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
Réserve disponible	369.917
Réserve indisponible	6.667
Réserve pour actions propres	-1.483
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-706
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	0
Résultat net de l'exercice	482.938
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.637.413
Intérêts minoritaires	29.578
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.666.991

Affectation du résultat net 2021	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 31.12.2022
0	0	63.355	0	0	0	0	0	1.761.872
0	0	50.204	0	0	-29.901	0	0	936.321
260.337	-191.134	0	531	0	29.901	-1.755	0	456.282
34.254	0	0	0	0	58.240	0	0	92.555
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
41.906	0	0	0	0	-3.930	0	0	-10.667
182.556	-191.134	0	0	0	-24.408	-329	0	369.917
1.620	0	0	0	0	0	-295	0	6.667
0	0	0	531	0	0	0	0	-1.483
0	0	0	0	0	0	-1.130	0	-706
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-260.337	0	0	0	0	0	0	482.938	482.938
0	-191.134	113.559	531	0	0	-1.755	482.938	3.637.413
0	-3.776	0	0	0	0	-20.536	-370	29.578
0	-194.909	113.559	531	0	0	-22.291	482.568	3.666.991

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
0	0	208.339	0	0	0	0	0	1.970.211
0	0	36.300	0	0	-75.795	0	0	896.826
482.938	-204.147	0	426	0	75.795	429	0	811.723
76.011	0	0	0	0	50.224	0	0	218.790
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
218.227	0	0	0	0	-31.334	0	0	176.226
187.851	-204.147	0	0	0	56.905	167	0	410.692
849	0	0	0	0	0	-160	0	7.357
0	0	0	426	0	0	0	0	-1.058
0	0	0	0	0	0	422	0	-284
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-482.938	0	0	0	0	0	0	-55.497	-55.497
0	-204.147	244.638	426	0	0	429	-55.497	3.623.262
0	-1.809	0	0	0	0	46.629	1.325	75.723
0	-205.956	244.638	426	0	0	47.058	-54.172	3.698.985

Notes sur les comptes consolidés

Note 1. Informations générales

Cofinimmo SA (la 'société') est une SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (Boulevard de la Woluwe 58). Les comptes consolidés de la société pour l'exercice clôturé le 31.12.2023 comprennent la société et ses filiales (le 'groupe'). Le périmètre de consolidation au 31.12.2023 est présenté dans la Note 40.

Les comptes consolidés et statutaires ont été arrêtés par le conseil d'administration du 21.03.2024 et seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires du 08.05.2024.

Note 2. Méthodes comptables matérielles

A. Déclaration de conformité

Les comptes 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 01.01.2023, n'ayant pas eu d'impact significatif :

- IFRS 17 Contrats d'assurance (publié le 18.05.2017), y compris l'amendement à IFRS 17 (publié le 25.06.2020) ;
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définitions d'estimations comptables (publié le 12.02.2021) ;
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et énoncé de pratiques en IFRS 2 : informations à fournir sur les méthodes comptables (publiés le 12.02.2021 ; le groupe a adopté les amendements à IAS 1 à partir du 01.01.2023, ces modifications n'ayant pas résulté en un changement des règles d'évaluation elles-mêmes mais en une adaptation de la présentation des règles d'évaluation dans les présents états financiers) ;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction (publié le 07.05.2021) ;
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : application initiale de IFRS 17 et 9 - informations comparatives (publié le 09.12.2021) ;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : réforme fiscale internationale - introduction des règles du modèle du deuxième pilier 'Pillar II' (publié le 23.05.2023).

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements des normes entreront en vigueur pour le groupe pour les exercices ouverts à partir du 01.01.2024. 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 :

- 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 IAS 1 Présentation des états financiers : Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, publié le 23.01.2020, clarifie un critère dans IAS 1 pour le classement d'un passif en tant que passif non courant : l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la fin de la période de présentation de l'information financière. Les amendements :

- précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de présentation de l'information financière ;
- clarifient que le classement n'est pas influencé par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif ;
- clarifient comment les conditions de prêt affectent la classification ; et
- clarifient les exigences de classement des passifs qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant des instruments de capitaux propres.

Le 15.07.2020, l'IASB a publié le document Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants - Report de la date d'entrée en vigueur (amendements à IAS 1), qui reporte d'un an les amendements.

Le 31.10.2022, l'IASB a publié Passifs non courants assorties de clauses restrictives, qui modifie à nouveau IAS 1 et précise que les clauses restrictives (c'est-à-dire les conditions spécifiées dans un contrat de prêt) qui doivent être satisfaites après la période de présentation, n'affectent pas le classement d'un passif. Au lieu de cela, une entité est tenue de fournir des informations sur ces clauses restrictives dans les notes aux états financiers.

Tous les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 01.01.2024 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Obligation locative découlant d'une cession-bail, publié le 22.09.2022, introduisent un nouveau modèle qui affectera la façon dont un vendeur-locataire comptabilise les paiements de loyer variables dans une opération de cession-bail. Selon ce nouveau modèle, un vendeur-locataire :
 - inclut les loyers variables estimés dans l'évaluation initiale d'un passif locatif dans une opération de cession-bail ; et
 - applique ensuite les règles générales de comptabilisation ultérieure de la dette locative de sorte qu'aucun gain ou perte ne soit comptabilisé au titre du droit d'usage qu'il conserve.

Ces amendements ne modifieront pas le traitement des autres contrats de location qui ne résultent pas d'une opération de cession-bail.

Les amendements s'appliqueront rétroactivement aux exercices ouverts à compter du 01.01.2024, une application anticipée est autorisée. Les amendements ont été approuvés par l'Union Européenne.

- 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, introduisent des obligations d'information supplémentaires pour les entités qui concluent des accords de financement de fournisseurs. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 01.01.2024 et une application anticipée est autorisée. Toutefois, l'année de la première application, une dispense est prévue pour certaines informations à fournir. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.
- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : manque d'échangeabilité, publiés le 15.08.2023, 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. L'objectif lors de l'estimation d'un cours de change au comptant est de refléter le cours de change qui aurait été appliqué à la date de la transaction dans le cadre d'une opération de change régulière entre intervenants du marché compte tenu des conditions économiques qui existent à cette date. Les amendements ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un taux de change. À la suite de ces amendements, les entités seront tenues de fournir de nouvelles informations afin d'évaluer l'incidence de l'utilisation d'un taux de change estimatif sur les états financiers. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 01.01.2025 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés 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'entité. 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 31.12.2023 sont les suivants :

- taux de clôture au 31.12.2023 : 1 EUR = 0,86905 GBP (31.12.2022 : 0,88693) ;
- taux moyen sur l'exercice 2023 : 1 EUR = 0,87019 GBP (2022 : 0,85398).

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 réévaluations 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 effectuent leur évaluation sur base de la méthode de calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', établis par l'International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors, comme expliqué dans le rapport correspondant. Cette valeur, appelée ci-après 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'expertise) majoré des droits de mutation à supporter par l'investisseur (la cession d'un immeuble de placement étant habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée 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 maisons de repos et de soins en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. 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 redéveloppement 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 est prévu en 2024 vers une fraction d'un autre immeuble du périmètre, qui restera 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 31.12.2023, 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 rapport immobilier et rapport de gestion du document d'enregistrement universel 2023).

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 des 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) promérités 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 promérités 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 regroupement 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 réalisé. 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 le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' du document d'enregistrement universel).

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 réévalue 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 0,117 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2023. 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 2.546,55 millions EUR¹, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurée de 2.544,57 millions EUR au 31.12.2023, 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

Informations générales

Société	Date d'acquisition	Nombre d'entités	Secteur	Pays	% de détention par le groupe Cofinimmo au 31.12.2023 - Consolidation globale	Acquisition directe ou indirecte par Cofinimmo SA	Valorisation des immeubles pour déterminer la valeur des titres acquis (x 1.000.000 EUR)
Rheastone 10 SA	07.07.2023	1	Immobilier de santé	Belgique	100%	Directe	30
DZI 7. Vorrat GmbH	31.10.2023	1	Immobilier de santé	Allemagne	100%	Indirecte	5

Ces acquisitions 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.

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.

Note 5. Information sectorielle

En juste valeur, l'immobilier de santé représente 75 % du patrimoine, les bureaux 18 %, l'immobilier de réseaux de distribution 7 % (les différents secteurs immobiliers sont décrits aux pages 36 à 77).

Un seul client représente plus de 10 % du loyer contractuel: le groupe Clariane, dans le secteur immobilier de santé, pour un montant de 54 millions EUR.

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	2023	2023	2023	2023	2023
Résultat locatif net	246.504	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
Variation 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

COMPTE DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	212.321	34.304	75.893		322.518
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	204.666	31.126	67.288		303.080
Frais de gestion immobilière				-32.209	-32.209
Frais généraux de la société				-13.804	-13.804
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.363	2.701	-571		4.493
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	50.407	-3.844	30.897		77.460
Autre résultat sur portefeuille	-21.460	-16.411	-1.595		-39.466
Résultat d'exploitation	235.976	13.573	96.018	-46.013	299.554
Résultat financier				193.211	193.211
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				1.289	1.289
Impôt				-11.486	-11.486
RÉSULTAT NET					482.568
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE					482.938

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

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Actif					
Goodwill		27.337			27.337
Immeubles de placement, dont:	4.358.394	463.046	1.261.101		6.082.541
Projets de développement	250.531	6.496	73.101		330.128
Immobilisations à usage propre			7.693		7.693
Actifs détenus en vue de la vente	9.150	16.390	91.730		117.270
Autres actifs				576.418	576.418
TOTAL DE L'ACTIF					6.803.566
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				3.666.991	3.666.991
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère				3.637.413	3.637.413
Intérêts minoritaires				29.578	29.578
Passif				3.136.575	3.136.575
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					6.803.566

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Immobilier de santé

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres¹	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						

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres¹	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	85.429	29.630	25.916	38.989	32.355	212.321
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	85.059	29.138	23.792	36.248	30.430	204.666
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	587	1.920	-169	25		2.363
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	38.037	-4.432	-7.826	3.066	21.561	50.407
Autre résultat sur portefeuille	-5.346	1.278	214	-5.542	-12.063	-21.460
Résultat d'exploitation	118.337	27.903	16.011	33.796	39.928	235.976
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
RÉSULTAT NET						
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE						

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Réseaux de distribution

COMPTE DE RÉSULTATS	Total	
au 31.12	2023	2022
Résultat locatif net	33.928	34.304
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	29.956	31.126
Frais de gestion immobilière		
Frais généraux de la société		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-7	2.701
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.072	-3.844
Autre résultat sur portefeuille	-26.626	-16.411
Résultat d'exploitation	4.394	13.573
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	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						

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont:	1.706.619	477.800	480.560	845.350	848.065	4.358.384
Projets de développement	47.901	22.750	38.870	14.800	126.210	250.531
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente		9.150				9.150
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	Total	
au 31.12	2023	2022
Actif		
Goodwill		27.337
Immeubles de placement, dont:	463.052	463.046
Projets de développement	6.496	6.496
Immobilisations à usage propre		
Actifs détenus en vue de la vente		16.390
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) – Bureaux

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Autres régions	Total
au 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Résultat locatif net	35.154	18.048	5.108	8.846	67.155
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	32.422	14.988	3.690	7.598	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	929	-1.018	-2.073	-9.656
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-49.319	-6.335	-773	-12.683	-69.110
Autre résultat sur portefeuille	-1.035	389	-351	-79	-1.076
Résultat d'exploitation	-25.427	9.971	1.549	-7.238	-21.145
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	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Autres régions	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	36.636	22.254	7.450	9.551	75.893
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	33.147	19.036	6.085	9.021	67.288
Frais de gestion immobilière					
Frais généraux de la société					
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	268	1.672	-201	-2.311	-571
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	41.272	-1.295	-6.954	-2.126	30.897
Autre résultat sur portefeuille	-1.525	-186	113	3	-1.595
Résultat d'exploitation	73.162	19.227	-957	4.587	96.018
Résultat financier					
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises					
Impôt					
RÉSULTAT NET					
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE					

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Autres régions	Total
au 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Actif					
Goodwill					
Immeubles de placement, dont:	749.837	159.761	39.275	118.219	1.067.092
Projets de développement	69.721	544		51.237	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					
BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Autres régions	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Actif					
Goodwill					
Immeubles de placement, dont:	850.865	215.179	55.761	139.297	1.261.101
Projets de développement	46.300	505	23	26.273	73.101
Immobilisations à usage propre		7.693			7.693
Actifs détenus en vue de la vente		71.494	20.236		91.730
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					

Note 6. Revenus locatifs et charges relatives à la location

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	367.121	336.703
Vacance locative ²	-13.735	-11.007
Loyers	353.386	325.696
Gratuités locatives	-6.318	-6.584
Concessions accordées aux locataires	-2.095	-1.226
Indemnités de rupture anticipée de bail ³	1.577	-125
Revenus locatifs (schéma Arrêté royal du 13.07.2014)	346.550	317.761
Charges relatives à la location	-328	-1.367
Loyer à payer sur locaux pris en location	-13	-9
Réductions de valeur sur créances commerciales	-319	-1.377
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	4	18
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* (schéma analytique)	346.222	316.394
Reprises de loyers cédés et escomptés	1.365	6.124
REVENUS LOCATIFS, NETS DES CHARGES RELATIVES À LA LOCATION, Y COMPRIS REPRISES DE LOYERS CÉDÉS ET ESCOMPTÉS	347.587	322.518

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, B. 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.

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 compte 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)	2023	2022
Revenus locatifs des contrats de location simple	346.550	317.761
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	9.020	8.301
Composante 'capital' des contrats de location-financement	4.278	3.822
TOTAL	359.848	329.884

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.

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)	2023	2022
Location simple	4.607.338	4.247.222
à moins d'un an	352.817	329.687
à plus d'un an mais moins de deux ans	341.784	305.490
à plus de deux ans mais moins de trois ans	329.007	290.831
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	311.364	279.113
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	300.427	266.967
à plus de cinq ans	2.971.940	2.775.133
Location-financement	163.356	165.673
à moins d'un an	4.419	4.139
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.545	4.418
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.677	4.543
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.857	4.677
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.041	4.856
à plus de cinq ans	139.817	143.040
TOTAL	4.770.694	4.412.894

Note 7. Frais nets de redécoration¹

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Récupération de charges immobilières	-605	-750
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail ²	2.110	1.016
TOTAL	1.505	266

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

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	47.973	41.781
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	25.063	21.025
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	22.909	20.756
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-55.096	-46.499
Charges locatives exposées par le propriétaire	-27.440	-22.057
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-26.507	-23.837
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-1.150	-606
TOTAL	-7.124	-4.718

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.

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.

Note 9. Frais techniques

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Frais techniques récurrents	3.595	4.627
Réparations	3.416	4.503
Primes d'assurance	180	125
Frais techniques non récurrents	959	1.500
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études...) ¹	223	1.210
Sinistres	737	291
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	1.390	1.202
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-654	-912
TOTAL	4.555	6.128

Note 10. Frais commerciaux

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Commissions d'agence	655	427
Publicité	81	10
Honoraires divers et autres experts	5.795	3.923
TOTAL	6.531	4.360

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.

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 :

(x 1.000 EUR)	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Charges du siège	2.980	2.672	1.277	1.145	4.257	3.817
Honoraires payés à des tiers	8.611	9.432	3.690	4.042	12.302	13.475
Récurrents	7.591	7.758	3.253	3.325	10.844	11.083
Non récurrents	1.020	1.674	437	717	1.458	2.392
Relations publiques, communication et publicité	621	612	266	262	887	874
Frais de personnel	19.711	17.853	8.447	7.651	28.158	25.504
Salaires	15.895	14.172	6.812	6.074	22.707	20.246
Sécurité sociale	2.329	2.249	998	964	3.327	3.213
Pensions et autres allocations	1.487	1.432	637	614	2.124	2.045
Taxes et redevances	1.262	1.640	541	703	1.803	2.343
TOTAL	33.185	32.209	14.222	13.804	47.407	46.013

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants pour le portefeuille consolidé ainsi que pour les entreprises associées se sont élevés à 1.436.642 EUR (hors TVA) pour l'année 2023. Ces émoluments sont calculés sur base d'un forfait fixe augmenté d'un tarif également fixe.

1. À l'exception des dépenses capitalisées.

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'audit des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo, se sont élevés à 185.000 EUR (hors TVA). Ses émoluments pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 326.500 EUR (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 103.000 EUR (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 2023.

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Émoluments du commissaire	615	750
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	512	581
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	103	169
Autres missions d'attestation	55	101
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	48	68
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	615	750

Les émoluments des autres commissaires aux comptes mandatés pour d'autres sociétés du groupe se sont élevés à 71 KEUR (hors TVA) en 2023. 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)	2023	2022
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	290.348	142.751
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	-294.400	-138.258
SOUS-TOTAL	-4.052	4.493
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	0	0
TOTAL	-4.052	4.493

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)	2023	2022
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	69.240	156.127
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-250.892	-78.667
TOTAL	-181.653	77.460

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)	2023	2022
Variation des impôts différés ¹	12.211	-6.010
Extourne des loyers promérités non échus	-7.812	-12.851
Dépréciation du goodwill ²	-27.337	-14.290
Autres ³	-2.562	-6.314
TOTAL	-25.500	-39.466

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)	2023	2022
Intérêts et dividendes reçus ⁴	4.122	3.085
Redevances de location-financement et similaires	9.020	8.301
Autres ⁵	185	117
TOTAL	13.327	11.503

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 2022 et 2023.

5. Les autres revenus financiers de l'exercice 2022 comprennent principalement des produits non récurrents liés aux indemnités perçues lors de l'apport en nature du 09.05.2022 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ce jour-là. 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)	2023	2022
Intérêts nominaux sur emprunts	70.616	23.729
Emprunts bilatéraux - taux flottant	20.260	7.740
Billets de trésorerie - taux flottant	37.879	3.202
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	814	603
Obligations - taux fixe	11.663	12.183
Obligations convertibles	0	0
Reconstitution du nominal des dettes financières	2.873	2.411
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	9.532	6.991
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	9.532	6.991
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	-48.733	-2.177
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	-48.733	-2.177
Autres charges d'intérêt¹	5.261	2.396
TOTAL	39.550	33.349

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,37 % (2022: 1,21 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 2,72 % (2022: 1,03 %) et ne correspond qu'à des emprunts comptabilisés au coût amorti².

Cofinimmo ne détient pas 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)	2023	2022
Frais bancaires et autres commissions	897	763
Autres	361	632
TOTAL	1.258	1.395

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

(x 1.000 EUR)	2023	2022
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	-79.622	218.520
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ³	-79.622	218.520
Obligations convertibles	0	0
Autres	141	-2.068
TOTAL	-79.480	216.452

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.

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

2. Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2023: 78.750 KEUR/2022: 28.535 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 (2023: -39.201 KEUR/2022: 4.814 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés'.

3. Les montants bruts sont respectivement un produit de 15.610 KEUR (2022: 222.176 KEUR) et une charge de 95.231 KEUR (2022: 3.656 KEUR).

Note 19. Impôt des sociétés et exit tax

(x 1.000 EUR)	2023	2022
IMPÔT DES SOCIÉTÉS	-7.040	-11.368
Société mère	-1.541	-76
Résultat avant impôt	-50.325	481.733
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	50.325	-481.733
Résultat imposable llé aux dépenses non admises	2.518	1.439
Impôt au taux de 25 %	-630	-360
Autres	-911	284
Filiales	-5.499	-11.292
EXIT TAX - FILIALES	857	-118

Les filiales belges sont soumises au droit commun, à l'exception des SIR institutionnelles et des fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIS). La filiale néerlandaise Pubstone Properties BV ne bénéficie pas du régime FBI. Les résultats provenant des investissements en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande et au Royaume-Uni sont en partie imposables. Les investissements en Italie bénéficient du régime It-Fund.

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 240.719 KEUR (2022: 222.496 KEUR)/ -55.497 KEUR (2022: 482.938 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2023 de 34.067.897 (2022: 32.000.642).

Le résultat dilué 2023 par action comprend 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.

Le résultat dilué 2022 par action comprenait l'effet d'une conversion théorique des obligations remboursables en actions (ORA) émises par Cofinimur I, ainsi que des options sur actions.

(en EUR)	2023	2022
Résultat net - part du groupe	-55.496.632	482.938.135
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	34.067.897	32.000.642
Résultat net des activités clés par action - part du groupe*	7,07	6,95
Résultat net par action - part du groupe	-1,63	15,09
Résultat net dilué - part du groupe	-55.945.263	481.641.266
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 ¹	34.539.243	32.557.284
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION - PART DU GROUPE	-1,62	14,79

Dividende par action²

(en EUR)	Exercice 2023 (à payer en 2024)	Exercice 2022 (payé en 2023)
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires	227.807.616,80	203.681.271,60
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 2023 pour les actions ordinaires de 6,20 EUR par action (dividende net par action de 4,34 EUR), représentant un dividende total de 227.807.616,80 EUR sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2023 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 36.743.164. Le conseil d'administration propose d'annuler le droit au dividende des 22.311³ 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 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 au 31.12.2023 car elles ont un impact dilutif. Au 31.12.2022, les ORA émises en 2011 (et remboursées en 2022 et 2023), ainsi que 14.975 actions propres du stock option plan avaient 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.

3. À la suite de la conversion de 200 actions propres au cours du 1^{er} trimestre 2024.

Actions (en nombre)	2023	2022
Nombre d'actions (A)		
au 01.01	32.877.729	31.695.481
Augmentation de capital	3.887.746	1.182.248
au 31.12	36.765.475	32.877.729
Actions propres détenues par le groupe (B)		
au 01.01	31.575	37.123
Actions propres (vendues/acquises) - net	-9.064	-5.548
au 31.12	22.511	31.575
Nombre d'actions en circulation (A-B)		
au 01.01	32.846.154	31.658.358
Augmentation de capital	3.887.746	1.182.248
Actions propres (vendues/acquises) - net	9.064	5.548
au 31.12	36.742.964	32.846.154

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 31.12.2023. Les actions ordinaires sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Actions détenues par le groupe: au 31.12.2023, le groupe détenait 22.511 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2022: 31.575). 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 à l'époque 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 section 'Déclaration de gouvernance d'entreprise'.

Note 21. Goodwill

Pubstone

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 résulte 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
Pertes de valeur			
au 01.01.2023	85.850	26.220	112.070
Pertes de valeur enregistrées du 01.01 au 31.12	14.307	13.030	27.337
au 31.12.2023	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

Test de dépréciation

Au terme de l'exercice comptable 2023, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté par pays) en comparant la juste valeur des immeubles, additionnée du goodwill, à leur valeur d'utilité.

La juste valeur des immeubles est la valeur du patrimoine telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants. Cette juste valeur est préparée sur base de trois méthodes de valorisation : la méthode de capitalisation de la VLE (valeur locative estimée), la méthode des cash-flows (projections des flux de trésorerie) et la méthode résiduelle. Pour ce faire, les experts évaluateurs indépendants prennent en compte comme principales hypothèses le taux d'indexation, le taux de capitalisation et la valeur estimée de revente des immeubles en fin de bail. Ces hypothèses sont basées sur des observations de marché, afin de tenir compte des attentes des investisseurs, notamment sur la croissance des revenus, ainsi que sur la prime de risque demandée par le marché (pour plus d'informations, voir le rapport des experts évaluateurs indépendants).

La valeur d'utilité est établie par le groupe, sur base de projections de flux de trésorerie nets futurs, au départ du loyer résultant du bail signé avec les locataires, des dépenses à encourir pour entretenir et gérer le portefeuille d'immeubles ainsi que du produit des ventes attendues. Les principales hypothèses sont le taux d'indexation, le taux d'actualisation, un taux d'attrition (nombre d'immeubles et volume correspondant de revenus, pour lesquels le locataire notifiera une résiliation de bail, année après année. Ce taux était initialement de 1,75% des loyers passants) ainsi que le prix de vente des immeubles à la fin du bail. Ces hypothèses sont basées sur les connaissances du groupe de son propre portefeuille. Le rendement exigé en moyenne sur ses capitaux propres et capitaux empruntés est utilisé comme taux d'actualisation (en %).

Étant donné les différences de méthode de calcul entre la juste valeur des immeubles établie par les experts évaluateurs indépendants et la valeur d'utilité établie par le groupe, et étant donné que les hypothèses prises de part et d'autre diffèrent à certains égards, ces deux valeurs peuvent diverger et les différences sont justifiables.

a) Hypothèses utilisées dans le calcul de la valeur d'utilité de Pubstone

Une projection des flux de trésorerie nets futurs a été établie sur la durée résiduelle du bail portant sur les loyers, diminués des frais de maintenance, d'un budget d'investissements (comprenant notamment des aspects relatifs au climat) et des coûts d'exploitation, ainsi que la recette de ventes d'immeubles.

Durant cette durée résiduelle, un taux d'attrition est pris en considération basé sur les termes du bail signé avec AB InBev. Les immeubles libérés sont supposés tous vendus. À la fin du bail, une valeur résiduelle est calculée.

b) Test de dépréciation au 31.12.2023

Le résultat de ce test (illustré dans le tableau ci-dessus) a conduit à une dépréciation de 14.307 KEUR sur le goodwill de Pubstone Belgique et à une dépréciation de 13.030 KEUR sur le goodwill de Pubstone Pays-Bas. À noter qu'au cours de l'exercice 2023, les justes valeurs des patrimoines de Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas ont connu respectivement des variations de 254 KEUR et de 1.119 KEUR.

Au niveau des hypothèses, le prix de vente des immeubles et la valeur résiduelle sont basés sur la moyenne entre i) la juste valeur par m² attribuée par l'expert au 31.12.2023 et ii) le prix de vente par m² des dernières cessions, indexé à 2,2% pour Pubstone Belgique et 2,1% pour Pubstone Pays-Bas (2022: 2,5% pour Pubstone Belgique et 2,4% Pubstone Pays-Bas) par an. Depuis 2015, par prudence, aucune marge sur la valeur de l'expert n'est prise dans la projection des flux de trésorerie.

L'indexation considérée sur ces flux de trésorerie est de 2,2% pour Pubstone Belgique et 2,1% Pubstone Pays-Bas. En 2022, l'indexation était de 2,5% pour Pubstone Belgique et 2,4% Pubstone Pays-Bas.

Le taux d'actualisation utilisé est de 6,30% (2022: 5,39%).

La baisse de l'indexation projetée, la hausse du taux d'actualisation utilisé ainsi que la diminution de la durée résiduelle des baux ont conduit à une dépréciation du goodwill.

Dépréciation du goodwill au 31.12.2023

(x1.000 EUR)					
Groupe d'immeubles	Goodwill au 01.01.2023	Valeur nette comptable ¹	Valeur d'utilité	Dépréciation	Goodwill au 31.12.2023
Pubstone Belgique	14.307	309.504	268.999	-14.307	0
Pubstone Pays-Bas	13.030	151.180	137.181	-13.030	0
TOTAL	27.337	460.684	406.180	-27.337	0

Analyse de sensibilité de la valeur d'utilité lors d'une variation des principales variables du test de dépréciation au 31.12.2023

Variation de la valeur d'utilité				
Groupe d'immeubles	Variation de l'inflation		Variation du taux d'actualisation	
	+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone Belgique	4,11%	-3,92%	-3,94%	4,16%
Pubstone Pays-Bas	3,77%	-3,61%	-3,70%	3,90%

1. Y compris le goodwill.

Analyse de sensibilité de la dépréciation lors d'une variation des principales variables du test de dépréciation au 31.12.2023

Variation de la dépréciation ¹ (x 1.000 EUR)					
Groupe d'immeubles	Dépréciation comptabilisée	Variation de l'inflation		Variation du taux d'actualisation	
		+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone Belgique	-14.307	-14.307	-14.307	-14.307	-14.307
Pubstone Pays-Bas	-13.030	-8.824	-13.030	-13.030	-8.653
TOTAL	-27.337				

Note 22. Immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
au 01.01.2022	5.410.181	252.926	6.883	5.669.990
Investissements	27.464	126.297	62	153.824
Acquisitions	355.579	38.710	0	394.289
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-83.297	0	0	-83.297
Transfert de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	77.726	-77.726	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-122.502	-5.622	0	-128.124
Reprises de loyers cédés et escomptés	6.124	0	0	6.124
Variations de la juste valeur	77.060	-4.457	749	73.352
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-3.617	0	0	-3.617
au 31.12.2022	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

Les principaux investissements et désinvestissements d'immeubles de placement sont commentés en pages 48-61, 68 et 77 du document d'enregistrement universel 2023.

Des commentaires sur les marchés immobiliers sur lesquels le groupe est actif sont fournis en pages 172-177 du document d'enregistrement universel 2023.

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 6.231.040 KEUR au 31.12.2023. Elle inclut les immeubles de placement pour 6.187.930 KEUR et les immeubles disponibles à la vente pour 43.111 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 ci-dessous).

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 ESG (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.

1. Étant donné que le goodwill a totalement été déprécié au 31.12.2023, l'analyse de sensibilité montre une certaine stabilité quelles que soient les variations de paramètre.

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): 2,0%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 effectuent 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'élève à 2,5%.

Au cours de l'année 2016, ces mêmes experts évaluateurs indépendants 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 ajoutés à la juste valeur 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 31.12.2023, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 307,6 millions EUR ou 8,37 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 6,64%. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 694 cessions d'actifs pour un montant total de 2.665,71 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 6,37% 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 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 Île-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%.

2. Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim et Troostwijk-Roux.

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Catégorie d'actifs¹	Niveau 3	Niveau 3
Immobilier de santé	4.665.976	4.367.544
Belgique	1.663.234	1.658.718
France	676.930	464.200
Pays-Bas	478.075	441.690
Allemagne	883.880	830.550
Autres	789.680	721.855
Immobilier de santé en développement	174.177	250.531
Bureaux	1.102.012	1.352.831
Bruxelles CBD	680.116	804.565
Bruxelles décentralisé	194.137	286.167
Bruxelles périphérie/satellites	39.275	75.973
Autres régions ²	66.982	113.024
Bureaux en développement	121.502	73.101
Immobilier de réseaux de distribution	463.052	479.436
TOTAL³	6.231.040	6.199.811

Techniques de valorisation utilisées

Basé sur une approche à critères multiples, les techniques de valorisation utilisées par les experts évaluateurs indépendants sont les suivantes :

L'approche par le revenu**a) La méthode de capitalisation**

La méthode de capitalisation consiste à prendre en compte le revenu actuel basé sur les loyers contractuels capitalisés jusqu'à la fin du contrat actuel, et le loyer du marché capitalisé à perpétuité et ramené à une valeur actuelle nette.

Le revenu futur estimé tient compte :

- des charges ou taxes non récupérables dans un marché où la récupération auprès du locataire est habituelle ;
- des travaux de rénovation ou des réparations différées nécessaires à la date de l'évaluation afin de continuer à percevoir le loyer et/ou d'atteindre le loyer de marché estimé (cela peut inclure des améliorations ESG) ;
- autres coûts ou revenus inhabituels.

Il est important de comprendre que dans cette approche de «capitalisation», la croissance future des loyers ainsi que l'inflation sont implicites dans le rendement et qu'aucune hypothèse future n'est modélisée, c'est pourquoi elle est considérée comme une méthode 'statique' ou 'à croissance implicite'.

Les taux utilisés sont basés sur le jugement de l'évaluateur sur la base d'évidences de comparables de marché et des conditions perçues par le marché. Le taux de capitalisation doit refléter les risques intrinsèques au secteur (vide futur, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) ainsi que des facteurs spécifiques propres à chaque propriété.

La structure du calcul peut être soit sous la forme d'un 'term & reversion' (différenciation entre le loyer contractuel pendant la durée du bail et le loyer théorique à perpétuité après la période du bail), soit d'une capitalisation 'Hardcore' du loyer du marché à perpétuité avec des ajustements en fonction que les loyers contractuels sont au-dessus ou en dessous du loyer du marché.

b) La méthode d'actualisation des flux (DCF)

La méthode d'actualisation des flux est similaire et prend en compte les coûts et les revenus prévisionnels. Dans ce cas, la croissance des loyers et l'inflation sont modélisées explicitement sur une période qui pourrait être équivalente à la durée restante du bail ou égale à une période fixe (généralement entre 10 et 18 ans, mais cela peut varier) à la fin de laquelle une valeur terminale est calculée. Un taux d'actualisation est appliqué aux flux de trésorerie net prévisionnels et à la valeur terminale pour obtenir une valeur actuelle.

La valeur actuelle se compose de :

- des flux de trésorerie net actualisés sur la période de projection ;
- la valeur terminale actualisée à la fin de la période de projection. Cette valeur peut prendre en compte une hypothèse de renouvellement du bail par le locataire ou une hypothèse de valeur libre pour calculer la valeur résiduelle ou une combinaison des deux.

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. Les valeurs 'Anvers' et 'Autres régions' ont été regroupées au 31.12.2023.

3. Y compris les immeubles en vue de la vente pour 43.111 KEUR en 2023 (117.270 KEUR en 2022).

L'approche de comparaison directe

Lorsqu'il existe des prix de transaction pour des propriétés très similaires, les experts évaluateurs indépendants tiennent d'abord compte de cela. Cependant, dans le secteur immobilier commercial, cela est inhabituel car chaque propriété tend à avoir des caractéristiques uniques en termes de localisation, de situation locative, etc. Les évaluateurs recourent cependant toujours à de telles évidences aux prix unitaires avec les propriétés vendues sur le marché et celles à la vente. Dans le secteur résidentiel destiné à l'occupation, la comparaison directe est souvent la méthode préférée car les ventes sont plus nombreuses.

La méthode résiduelle

La méthode résiduelle est utilisée pour obtenir la valeur d'un terrain vierge à développer ou d'un terrain et construction(s) avec un potentiel de redéveloppement ou de rénovation. Ceci implique que la destination du projet est connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de mètres carrés pouvant être développés, loyers futurs, etc.).

La méthode résiduelle comprend l'estimation de la 'valeur de développement brute' du site ou des bâtiments sous une forme développée ou redéveloppée, soit par comparaison, soit par l'approche par le revenu.

La valeur est obtenue en déduisant tous les coûts prévisionnels de la 'valeur de développement brute' qui seront engagés. Ces coûts comprennent la démolition de tout bâtiment existant, les coûts de conception, les travaux d'infrastructure, les coûts de construction, les honoraires professionnels, les frais d'agence et les coûts d'intérêt de financement du développement. Une 'marge du promoteur' est également déduite de la «valeur de développement brute» pour refléter le risque perçu de l'opération.

La valeur résultante est au moins vérifiée avec d'autres indicateurs de marché, s'ils existent. Par exemple, lorsqu'une propriété a été évaluée en utilisant une approche par le revenu, il est souvent nécessaire de comparer la valeur finale résultante par mètre carré avec les prix observés sur le marché pour des propriétés similaires à la date de l'évaluation. La valeur du terrain à développer, ou des bâtiments destinés à être redéveloppés ou rénovés, seront également comparée aux ventes d'actifs similaires sur la base d'un prix par mètre carré à développer.

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2023, 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 2023, 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, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2023.

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

(x 1.000 EUR)	
JUSTE VALEUR AU 01.01.2023	6.199.811
Plus-values/moins-values reconnues en compte de résultats	-181.653
Acquisitions	331.991
Extensions/Redéveloppements	121.951
Investissements	50.635
Reprises de loyers cédés	1.365
Ventes/cessions	-294.400
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.341
JUSTE VALEUR AU 31.12.2023	6.231.040

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.

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

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2023	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2022
IMMOBILIER DE SANTÉ	4.657.786				
Belgique	1.663.234	DCF	VLE/m ² (en EUR/m ²)	46 - 241 (147) ²	51 - 236 (143)
			Taux d'actualisation (en %)	4,73 - 11,00 (5,91) ³	3,90 - 8,95 (5,47)
			Taux de capitalisation (en %)	4,90 - 13,10 (6,48) ⁴	4,90 - 10,60 (7,27)
			Inflation (en %)	2,35 - 2,50 (2,39)	2,00 - 2,40 (2,30)
			Frais opérationnels (en %)	0,00 - 2,50 (1,81)	0,00 - 1,00 (0,30)
			Taux d'occupation (en %)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	2,0 - 27,3 (16,9)	9,8 - 26,4 (17,5)
			Nombre de m ²	809 - 20.274 (8.043)	809 - 20.274 (8.003)
			Durée de projection (en années)	9 - 27 (17,8)	10 - 27 (17,3)
		Capitalisation	VLE/m ² (en EUR/m ²)	46 - 261 (149) ²	51 - 251 (147)
			Taux de capitalisation (en %)	4,30 - 11,00 (5,47) ⁵	3,73 - 8,95 (5,14)
			Taux d'occupation (en %)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	2,0 - 28,1 (17,5)	9,8 - 27,0 (17,8)
			Nombre de m ²	809 - 20.274 (8.001)	809 - 20.274 (7.945)
France	668.740	DCF	VLE/m ² (en EUR/m ²)	61 - 265 (153) ⁶	55 - 245 (157)
			Taux d'actualisation (en %)	4,50 - 6,50 (5,07)	4,00 - 7,00 (4,14)
			Taux de capitalisation (en %)	5,20 - 9,00 (6,44)	5,00 - 10,00 (6,24)
			Inflation (en %)	2,30 - 3,15 (2,99)	3,15
			Frais opérationnels (en %)	0,00 - 1,01 (0,26)	0
			Taux d'occupation (en %)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	0,3 - 12,0 (7,7)	0,5 - 11,4 (3,5)
			Nombre de m ²	2.112 - 43.137 (9.562)	2.112 - 8.750 (5.017)
			Durée de projection (en années)	1 - 12 (8,1)	1 - 12 (4,1)
		Capitalisation	VLE/m ² (en EUR/m ²)	61 - 265 (152) ⁶	55 - 336 (167)
			Taux de capitalisation (en %)	3,99 - 46,77 (6,11) ⁷	3,90 - 72,76 (6,71)
			Taux d'occupation (en %)	0 - 100 (99,6)	0 - 100 (99,5)
			Durée résiduelle (en années)	0,0 - 12,0 (7,6)	0,0 - 11,4 (3,1)
			Nombre de m ²	2.112 - 43.137 (9.536)	2.112 - 8.750 (4.833)
Pays-Bas	478.075	Capitalisation	VLE/m ² (en EUR/m ²)	62 - 299 (165) ⁸	62 - 299 (149)
			Taux de capitalisation (en %)	3,75 - 8,25 (5,10)	3,75 - 8,30 (5,00)
			Taux d'occupation (en %)	85 - 100 (99,1)	91 - 100 (99,4)
			Durée résiduelle (en années)	1,0 - 22,7 (9,8)	1,0 - 23,7 (9,5)
			Nombre de m ²	430 - 16.652 (6.172)	430 - 16.652 (6.291)
Allemagne	883.880	DCF	VLE/m ² (en EUR/m ²)	22 - 335 (136) ⁹	18 - 308 (138)
			Taux d'actualisation (en %)	3,88 - 9,85 (5,89)	3,75 - 9,65 (5,97)
			Taux de capitalisation (en %)	3,50 - 9,30 (5,20)	3,10 - 9,00 (5,35)
			Inflation (en %)	2,00 - 2,27 (2,10)	1,89 - 2,00 (1,97)
			Frais opérationnels (en %)	3 - 34 (10)	4 - 39 (10)
			Taux d'occupation (en %)	0 - 100 (97,6)	100
			Durée résiduelle (en années)	0,0 - 25,3 (19,7)	7,2 - 25,8 (19,7)
			Nombre de m ²	2.140 - 17.450 (8.447)	2.940 - 17.450 (7.837)
			Durée de projection (en années)	10 - 14 (10,2)	10

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 mais également de l'âge des actifs. Les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles pour des maisons de repos récentes situées dans des régions dites 'prime' (notamment à Uccle, à Bruxelles) 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.

7. 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 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).

8. 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.

9. 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.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2023	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2022
Autres	789.680	DCF	VLE/m ² (en EUR/m ²)	105 - 231 (176) ²	99 - 227 (166)
			Taux d'actualisation (en %)	6,19 - 7,94 (6,99)	5,50 - 7,99 (6,46)
			Taux de capitalisation (en %)	4,40 - 5,60 (5,13)	4,40 - 5,50 (4,92)
			Inflation (en %)	2,00 - 2,20 (2,08)	2,00 - 2,49 (2,15)
			Frais opérationnels (en %)	1 - 13 (6)	1 - 17 (7)
			Taux d'occupation (en %)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	4,5 - 19,2 (10,1)	5,5 - 19,8 (10,2)
			Nombre de m ²	590 - 15.444 (7.984)	590 - 15.444 (8.613)
			Durée de projection (en années)	10 - 15 (11,9)	10 - 15 (11,4)
		Capitalisation	VLE/m ² (en EUR/m ²)	39 - 373 (165) ²	36 - 357 (154)
			Taux de capitalisation (en %)	4,90 - 7,35 (5,40)	4,35 - 6,70 (4,92)
			Taux d'occupation (en %)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	10,8 - 32,6 (20,5)	11,8 - 33,6 (21,2)
			Nombre de m ²	1.742 - 10.367 (5.698)	1.742 - 10.367 (5.685)
Immobilier de santé en développement³	174.177	Valeur résiduelle	VLE/m ² (en EUR/m ²)	85 - 230 (108)	73 - 277 (147)
			Taux de capitalisation (en %)	4,10 - 6,70 (4,98)	3,91 - 6,10 (4,55) ⁴
			Taux d'actualisation (en %)	4,50 - 7,44 (5,93)	4,00 - 7,49 (6,17)
			Inflation (en %)	2,00 - 4,10 (2,66)	2,00 - 3,15 (2,42)
			Nombre de m ²	2.114 - 9.450 (6.581)	3.469 - 9.450 (5.806)
			Coûts de construction restants (en EUR/m ²)	0 - 2.678 (473)	0 - 2.710 (762)
			Délai de construction estimé (en années)	0,1 - 1,9 (0,8)	0,1 - 2,4 (0,9)
BUREAUX	1.067.092				
Bruxelles CBD	680.116	DCF	VLE/m ² (en EUR/m ²)	207 - 231 (226)	201 - 226 (221)
			Taux de capitalisation (en %)	5,25 - 6,30 (5,47)	4,80 - 6,00 (5,11)
			Taux d'occupation (en %)	5,00 - 7,00 (5,58)	4,20 - 6,50 (4,88)
			Inflation (en %)	3,50	6,50
			Frais opérationnels (en %)	1	1
			Taux d'occupation (en %)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	2,9 - 8,4 (6,0)	3,9 - 9,4 (7,0)
			Nombre de m ²	7.522 - 16.725 (13.655)	7.522 - 16.725 (13.662)
			Durée de projection (en années)	3 - 10 (7,4)	10
		Capitalisation	VLE/m ² (en EUR/m ²)	174 - 305 (259)	175 - 276 (240)
			Taux de capitalisation (en %)	4,00 - 6,25 (4,90)	3,35 - 6,65 (4,51)
			Taux d'occupation (en %)	75 - 100 (96)	85 - 100 (96)
			Durée résiduelle (en années)	1,7 - 12,0 (5,0)	1,5 - 13,0 (5,1)
			Nombre de m ²	3.693 - 20.323 (11.037)	2.932 - 20.323 (10.745)
			Inoccupation à long terme (en mois)	3 - 48 (14)	6 - 24 (12)
Bruxelles décentralisé	159.217	Capitalisation	VLE/m ² (en EUR/m ²)	129 - 201 (159)	118 - 193 (153)
			Taux de capitalisation (en %)	6,50 - 8,10 (7,44)	6,40 - 8,00 (7,29)
			Taux d'occupation (en %)	55 - 100 (90)	44 - 100 (90)
			Durée résiduelle (en années)	1,4 - 7,3 (3,3)	1,8 - 6,3 (3,8)
			Nombre de m ²	4.137 - 25.746 (18.468)	3.868 - 25.746 (17.109)
			Inoccupation à long terme (en mois)	9 - 18 (17)	9 - 18 (13)
Bruxelles périphérie/Satellites	39.275	Capitalisation	VLE/m ² (en EUR/m ²)	90 - 110 (98)	82 - 110 (97)
			Taux de capitalisation (en %)	9,25 - 9,50 (9,50)	7,40 - 9,60 (8,79)
			Taux d'occupation (en %)	52 - 100 (79)	63 - 100 (85)
			Durée résiduelle (en années)	1,5 - 4,8 (2,8)	1,3 - 5,8 (2,9)
			Nombre de m ²	325 - 4.864 (4.092)	325 - 9.216 (5.409)
			Inoccupation à long terme (en mois)	21 - 36 (21)	12 - 36 (20)

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

2. Les valeurs locatives estimées des actifs dépendent de leur localisation mais également du pays dans lequel ils se trouvent. Typiquement, la valeur locative estimée la plus élevée est celle pour les maisons de repos situées au Royaume-Uni tandis que la plus basse est celle pour les maisons de repos situées en région en Espagne.

3. Comprend notamment les développements en Belgique, en Espagne, en Finlande, en France et aux Pays-Bas.

4. Les valeurs extrêmes des taux de capitalisation et des taux de capitalisation de la valeur locative estimée nette finale au 31.12.2023 ont été regroupées.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2023	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2022
Autres régions ²	66.982	Capitalisation	VLE/m ² (en EUR/m ²)	135 - 171 (150)	120 - 170 (143)
			Taux de capitalisation (en %)	4,10 - 7,60 (7,38)	4,10 - 6,45 (6,24)
			Taux d'occupation (en %)	94 - 100 (98,0)	90 - 100 (97,8)
			Durée résiduelle (en années)	2,5 - 7,9 (6,0)	1,0 - 8,9 (5,4)
			Nombre de m ²	61 - 19.189 (14.100)	61 - 19.189 (12.167)
			Inoccupation à long terme (en mois)	3 - 12 (9)	3 - 12 (9)
Bureaux en développement ³	121.502	Valeur résiduelle	VLE/m ² (en EUR/m ²)	177 - 315 (247)	84 - 266 (204)
			Taux de capitalisation (en %)	4,56 - 6,60 (4,77)	4,00 - 9,35 (4,31)
			Coûts à l'achèvement	s/o ⁴	s/o ⁴
			Inflation (en %)	s/o	1,75 - 2,60 (1,77)
			Nombre de m ²	3.188 - 14.713 (9.809)	3.735 - 14.713 (9.880)
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION		463.052			
Immobilier de réseaux de distribution	463.052	Capitalisation	VLE/m ² (en EUR/m ²)	18 - 662 (156) ⁵	18 - 662 (148)
			Taux de capitalisation (en %)	3,80 - 10,00 (5,90)	3,65 - 15,63 (5,84)
			Taux d'occupation (en %)	0 - 100 (99,8)	99,98
			Durée résiduelle (en années)	6,2 - 11,8 (11,5)	0,0 - 12,8 (12,5)
			Nombre de m ²	42 - 9.043 (858)	42 - 9.043 (860)
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	0 - 24 (1,75)	0 - 75 (1,75)
TOTAL	6.187.930				

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 420.996 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la valeur locative estimée entraînerait une diminution de 377.129 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 410.355 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 498.986 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de ±0,5 % du taux de capitalisation et un changement de ±10 % dans les valeurs locatives estimées sont raisonnablement envisageables et nous semble toujours cohérent par rapport à l'évolution des taux en 2023.

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 accompagné d'une augmentation (diminution) des hypothèses des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité⁶.

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.

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

2. Les valeurs extrêmes au 31/12/2022 ont été regroupées.

3. Comprend uniquement les projets en cours de réalisation.

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

5. 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 en 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.

6. 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 2 concepts, il convient de maintenir le 3^e 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).

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 (ou taux de vacance structurelle) est généralement nulle 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.

Veillez noter que 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, ...).

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 que Cofinimmo détient 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 ces immeubles.

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 31.12.2023, 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)	2023	2022
Immeubles disponibles à la location	-165.019	77.060
Projets de développement	-16.615	-4.457
Immobilisations à usage propre	0	749
Immeubles détenus en vue de la vente	-18	4.108
TOTAL	-181.653	77.460

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	
	2023	2022	2023	2022
au 01.01	2.374	2.487	2.357	2.019
Acquisitions	406	544	900	1.426
Logiciels informatiques	406	544		
Mobilier et matériel de bureau			102	646
Droit d'usage selon IFRS 16			799	781
Amortissements	-652	-658	-1.146	-1.089
Logiciels informatiques	-652	-658		
Mobilier et matériel de bureau			-442	-354
Droit d'usage selon IFRS 16			-704	-735
Désaffectations	0	0	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0		0	0
au 31.12	2.128	2.374	2.111	2.357

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)		31.12.2023				
	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 amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		96.698	165.655	293.155	0	
Instruments de couverture		96.698		96.698	0	
Instruments dérivés		96.698		96.698	0	Niveau 2
Crédits et créances			165.655	196.457	0	
Créances non courantes de location-financement			158.936	189.738	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			6.719	6.719	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		642	72.472	73.971	0	
Instruments de couverture		642		642	0	
Instruments dérivés		642		642	0	Niveau 2
Crédits et créances			52.515	53.371	0	
Créances courantes de location-financement			4.419	5.276	0	Niveau 2
Créances commerciales			44.810	44.810	0	Niveau 2
Autres			3.286	3.286	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			19.958	19.958	0	Niveau 2
TOTAL	0	97.340	238.128	367.126	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	5.440	1.794.675	1.642.218	7.256	
Dettes financières non courantes	0		1.780.095	1.622.197	7.256	
Obligations			1.063.210	927.439	5.331	Niveau 2
Obligations convertibles				0		Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	0			0	0	Niveau 2
Passif locatif			1.076	1.076	0	Niveau 2
Etablissements de crédit			629.913	609.596	1.064	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	74.191	862	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres			9.895	9.895	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		5.440	14.581	20.021	0	
Instruments dérivés		5.440		5.440	0	Niveau 2
Autres			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			787.000	787.000	0	Niveau 2
Obligations			55.000	54.284	0	Niveau 2
Obligations convertibles						Niveau 1
Etablissements de crédit			111.169	111.169	0	Niveau 2
Autres			18	18	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		0		0	0	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales			55.754	55.754	0	Niveau 2
TOTAL	0	5.440	2.803.616	2.650.443	7.256	

(x1.000 EUR)			31.12.2022			
	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 amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		172.337	163.360	351.970	0	
Instruments de couverture		172.337		172.337	0	
Instruments dérivés		172.337		172.337	0	Niveau 2
Crédits et créances			163.360	179.633	0	
Créances non courantes de location-financement			161.534	177.807	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			1.827	1.827	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		642	65.942	67.001	0	
Instruments de couverture		642		642	0	
Instruments dérivés		642		642	0	Niveau 2
Crédits et créances			46.331	46.748	0	
Créances courantes de location- financement			4.139	4.556	0	Niveau 2
Créances commerciales			39.483	39.483	0	Niveau 2
Autres			2.709	2.709	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			19.611	19.611	0	Niveau 2
TOTAL	0	172.979	229.303	418.971	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	365	1.504	2.003.036	1.767.761	6.391	
Dettes financières non courantes	365		1.989.466	1.752.687	6.391	
Obligations			1.116.885	894.597	5.332	Niveau 2
Obligations convertibles				0		Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	365			365	0	Niveau 2
Passif locatif			913	913	0	Niveau 2
Etablissements de crédit			785.391	775.672	354	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	70.863	705	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres			10.277	10.277	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		1.504	13.570	15.074	0	
Instruments dérivés		1.504		1.504	0	Niveau 2
Autres			13.570	13.570	0	Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	0	935.939	935.939	0	
Dettes financières courantes	0	0	880.032	880.032	0	
Billets de trésorerie			847.500	847.500	0	Niveau 2
Obligations			0	0	0	Niveau 2
Obligations convertibles						Niveau 1
Etablissements de crédit			32.527	32.527	0	Niveau 2
Autres			4	4	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		0		0	0	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales			55.907	55.907	0	Niveau 2
TOTAL	365	1.504	2.938.975	2.703.700	6.391	

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x 1.000 EUR)	Variations monétaires		Variations non monétaires		31.12.2023
	31.12.2022		Acquisitions/ Intérêts courus non échus/IFRS 16	Variations de Juste valeur	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.774.152	-334.514	114.421	95.416	1.649.474
Dettes financières non courantes	1.759.078	-334.293	113.189	91.480	1.629.453
Obligations	899.929	-53.677	-1.324	87.841	932.769
Obligations remboursables en actions (ORA)	365	-365		0	0
Passif locatif	913	59	104		1.076
Établissements de crédit	776.025	-279.945	114.426	153	610.660
Billets de trésorerie à long terme	71.568			3.485	75.053
Garanties locatives reçues et autres	10.277	-365	-17		9.895
Autres passifs financiers non courants	15.074	-221	1.232	3.936	20.021
Instruments dérivés	1.504			3.936	5.440
Autres	13.570	-221	1.232		14.581
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	935.939	126.368	-53.071	-1.011	1.008.225
Dettes financières courantes	880.032	126.368	-52.917	-1.011	952.471
Billets de trésorerie	847.500	-60.500			787.000
Obligations	0	108.226	-52.931	-1.011	54.284
Établissements de crédit	32.527	78.642			111.169
Autres	4		13		18
Autres passifs financiers courants	0	0	-154	0	0
Instruments dérivés	0			0	0
Dettes commerciales	55.907	0	-154		55.754
TOTAL	2.710.091	-208.146	61.350	94.405	2.657.699

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

(x1.000 EUR)	2023	2022
Engagements de location au 01.01	913	838
Variation du principal	163	75
Passif locatif au 31.12	1.076	913

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 document d'enregistrement universel 2023.

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

(x1.000 EUR)	2023	2022
À taux flottant	1.297.607	1.521.614
en EUR	1.252.500	1.477.000
en GBP (équivalent en EUR)	45.107	44.197
À taux fixe	1.420.807	1.337.056
en EUR	1.420.807	1.337.056
en GBP (équivalent en EUR)	0	0
TOTAL	2.718.414	2.858.254

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 janvier 2023, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 75 millions EUR portant sur les années 2026-2029. En juin 2023, Cofinimmo a également souscrit un IRS de 100 millions EUR portant sur l'année 2026. En juillet, Cofinimmo a souscrit trois nouveaux IRS de 50 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur l'année 2026 (100 millions EUR) et sur les années 2028-2030 (50 millions EUR). En septembre 2023, Cofinimmo a également souscrit un IRS de 75 millions EUR portant sur les années 2028-2030. Finalement, le groupe a conclu en décembre 2023, 200 millions EUR d'IRS supplémentaires pour compléter sa couverture sur les années 2029-2030.

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'abstient 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)	2023		2022	
	Compte de résultats	Fonds propres	Compte de résultats	Fonds propres
Variation				
+1,0%	-0,18	0,00	1,69	0,00
-1,0%	0,18	0,00	-1,74	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait une perte de 0,18 millions EUR alors qu'il aurait engendré un gain de 1,69 million EUR en 2022. De plus, un gain de 0,18 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1%, alors qu'il aurait engendré une perte de 1,74 million EUR en 2022. 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 2023 et celles de fin d'année 2022 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par le degré de couverture plus élevé prévu pour l'année 2023 que pour l'exercice futur 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 2023, 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)	2023	2022
Dans les deux ans	178.697	46.816
Entre deux et cinq ans	560.608	777.982
Au-delà de cinq ans	1.291.430	1.302.144
TOTAL	2.030.736	2.126.942

Facilités de crédit à long terme non utilisées

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Venant à expiration dans l'année	62.000	66.000
Venant à expiration dans plus d'un an	1.723.725	1.560.328

Collatéralisation

Au 31.12.2023, la valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève à 57.415.839,93 EUR (2022: 58.114.926,33 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 38. Au cours de l'année 2023, 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 31.12.2023, 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 de la page suivante.

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 de la page suivante. Les caps peuvent introduire une certaine volatilité vu que le risque de taux n'est couvert qu'à partir de l'atteinte du niveau de strike (0% ou 0,5% actuellement).

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 de la page suivante.

Emprunts à taux flottant au 31.12.2023 couverts par des instruments dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant (1.308 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 (2.744 millions EUR).

(x 1.000 EUR)	2023	2022
DETTES FINANCIÈRES	2.744.397	2.880.537
Obligations convertibles		
Obligations à taux fixe	-1.125.000	-1.125.000
Obligations remboursables en actions (coupon fixe minimum) / Financial car lease / Trefond	-5.050	-5.585
Emprunts à taux fixe	-263.807	-180.000
Billets de trésorerie à taux fixe	-32.000	-32.000
Autres (comptes débiteurs, garanties locatives reçues, intérêts courus non échus)	-10.780	-7.827
EMPRUNTS À TAUX FLOTTANT COUVERTS PAR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	1.307.761	1.530.125

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 31.12.2023, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.308 millions EUR. Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 931 millions EUR, et par des caps pour un montant notionnel de 500 millions EUR.

Cofinimmo projette de conserver au minimum durant les années 2024 à 2030 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-dessus.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt 2023 (strike et notionnel fixe)

(x 1.000 EUR)							
Start	Période	Actif/futur	Instrument	Strike	EURIBOR	Notionnel	
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,18%	1M	25.000	
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,10%	1M	25.000	
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,15%	1M	50.000	
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,18%	1M	50.000	
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,12%	1M	50.000	
2022	2023 2024	Actif	IRS	1,70%	1M	100.000	
2023	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	
2023	2023	Actif	IRS	0,71%	1M	40.000	
2024	2024	Futur	IRS	0,96%	1M	40.000	
2025	2025	Futur	IRS	1,17%	1M	40.000	
2023	2023	Actif	IRS	0,80%	1M	60.000	
2024	2024	Futur	IRS	1,05%	1M	60.000	
2025	2025	Futur	IRS	1,26%	1M	60.000	
2023	2023	Actif	IRS	-0,32%	1M	50.000	
2024	2024	Futur	IRS	0,93%	1M	50.000	
2025	2025	Futur	IRS	1,14%	1M	50.000	
2023	2023	Actif	IRS	0,67%	1M	30.000	
2024	2024	Futur	IRS	0,92%	1M	30.000	
2025	2025	Futur	IRS	1,13%	1M	30.000	
2023	2023	Actif	IRS	0,78%	1M	20.000	
2024	2024	Futur	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	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	
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,10%	1M	50.000	
2023	2023 2024 2025 2026 2027	Actif	IRS	0,14%	1M	50.000	
2024	2024 2025	Futur	IRS	0,89%	1M	150.000	
2021	2023 2024 2025	Actif	IRS	0,61%	SONIA 3M	23.014	
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02%	1M	150.000	
2022	2023 2024 2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	1,48%	1M	-17.000	
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	Futur	IRS	1,45%	1M	150.000	
2029	2029 2030	Futur	IRS	2,42%	1M	100.000	
2022	2023	Actif	IRS	0,45%	1M	50.000	
2022	2023 2024	Actif	IRS	0,38%	1M	50.000	
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	0,96%	1M	90.000	
2021	2023	Actif	CAP	0,50%	1M	100.000	
2021	2023	Actif	CAP	0,50%	1M	100.000	
2021	2023 2024 2025	Actif	CAP	0,50%	1M	200.000	
2021	2023 2024	Actif	CAP	0,00%	1M	100.000	

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Entre un et deux ans	41.786	51.092
Entre deux et cinq ans	51.522	73.465
Au-delà de cinq ans	5.101	33.042
TOTAL	98.409	157.599

Le tableau ci-dessus reflète principalement l'augmentation du gain des couvertures suite à la forte remontée 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

(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 brut des passifs financiers comptabilisés	Montant brut des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs 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		
Passifs financiers						
IRS	5.440		5.440			5.440
TOTAL	5.440	0	5.440	0	0	5.440

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	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	30.013		30.013			30.013
IRS	142.966		142.966			142.966
TOTAL	172.979	0	172.979	0	0	172.979

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	Montant brut des passifs financiers comptabilisés	Montant brut 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	1.504		1.504			1.504
TOTAL	1.504	0	1.504	0	0	1.504

Résumé des instruments financiers dérivés ouverts au 31.12.2023

Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Devise	Notionnel 2023 (x1.000 EUR)
Détenus à fin de transaction					
IRS	2023 2024 2025	1,18%	1M	EUR	25.000
IRS	2023 2024 2025	1,10%	1M	EUR	25.000
IRS	2023 2024 2025	1,15%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,18%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,12%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024	1,70%	1M	EUR	100.000
IRS	2023 2024 2025	0,95%	1M	EUR	75.000
IRS	2023	0,71%	1M	EUR	40.000
IRS	2023	0,80%	1M	EUR	60.000
IRS	2023	-0,32%	1M	EUR	50.000
IRS	2023	0,67%	1M	EUR	30.000
IRS	2023	0,78%	1M	EUR	20.000
IRS	2023 2024 2025	1,00%	1M	EUR	110.000
IRS	2023 2024 2025 2026 2027	0,14%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	0,61%	SONIA 3M	GBP	20.000
IRS	2023 2024 2025 2026 2027 2028	1,48%	1M	EUR	-17.000
IRS	2023	0,45%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024	0,38%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	0,96%	1M	EUR	90.000
CAP	2023	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2023	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2023 2024 2025	0,50%	1M	EUR	200.000
CAP	2023 2024	0,00%	1M	EUR	100.000

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 31.03.2023, 30.06.2023 et au 30.09.2023, le taux d'endettement a atteint 45,8 %, 47,6 % et 47 % respectivement, restant en-dessous des 50 %. Au 31.12.2023, le taux d'endettement consolidé s'établissait à 43,8 %.

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 à la section 'Facteurs de risques' 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)	2023	2022
Instruments dérivés	96.698	172.337
Autres actifs financiers non courants	24.951	26.478
Créances envers des entreprises associées	9.438	14.179
Autres ¹	15.513	12.299
TOTAL	121.649	198.814

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 2023 (2022: 4,3%). Au cours de l'exercice 2023, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2022: 0,01 million EUR).

(x 1.000 EUR)	2023	2022
à moins d'un an	8.735	8.975
à plus d'un an mais moins de deux ans	8.682	8.826
à plus de deux ans mais moins de trois ans	8.678	8.641
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	8.758	8.637
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	8.749	8.758
à plus de cinq ans	251.951	253.744
Paiements minimaux au titre de la location	295.554	297.580
Produits financiers non acquis	-132.198	-131.907
Valeur actuelle de paiements minimaux au titre de la location	163.356	165.673
Créances non courantes de location-financement	158.936	161.534
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.545	4.418
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.677	4.543
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.857	4.677
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.041	4.856
à plus de cinq ans	139.817	143.040
Créances courantes de location-financement	4.419	4.139

Note 27. Actifs détenus en vue de la vente

(x 1.000 EUR)	2023	2022
au 01.01	117.270	39.846
Investissements	0	152
Ventes	-89.341	-10.134
Variation de la juste valeur	-18	4.108
Transfert depuis les immeubles de placement	15.200	83.297
au 31.12	43.111	117.270

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

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

Note 28. Créances commerciales courantes

Créances commerciales brutes

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	17.386	14.105
Créances commerciales brutes non échues	27.283	25.087
Créances douteuses	855	1.851
Provisions pour créances douteuses (-)	-714	-1.559
TOTAL	44.810	39.483

Au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2023, le groupe a comptabilisé des provisions pour créances douteuses de 319 KEUR (1.377 KEUR en 2022). 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)	2023	2022
Échues à moins de 60 jours	9.209	6.086
Échues entre 60 et 90 jours	725	1.769
Échues à plus de 90 jours	7.452	6.250
TOTAL	17.386	14.105

Provision pour créances douteuses

(x 1.000 EUR)	2023	2022
au 01.01	1.559	441
Utilisation	-1.161	-210
Provisions constituées à charge du compte de résultats	319	1.377
Reprises portées en compte de résultats	-4	-18
au 31.12	714	1.559

Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Impôts	36.098	31.882
Impôts	15.875	21.670
Taxes régionales	5.478	1.193
Précompte immobilier	14.744	9.018
Autres	10.073	11.058
TOTAL	46.170	42.940

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)	2023	2022
Revenu immobilier non échu	3.995	3.908
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	2.410	3.655
Charges immobilières payées d'avance	4.613	8.597
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	8.371	5.139
TOTAL	19.390	21.299

Note 31. Provisions

(x 1.000 EUR)	2023	2022
au 01.01	24.302	27.220
Provisions constituées à charge du compte de résultats	4.559	4.410
Désactualisation des provisions à charge du compte de résultats	-478	-1.072
Utilisations	-401	-6.256
Reprises de provisions portées au compte de résultats	-302	0
Transfert	-1.253	0
au 31.12	26.426	24.302

Les provisions du groupe (26.426 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 21.203 KEUR (2022: 19.623 KEUR);
- les provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers pour 5.223 KEUR (2022: 4.679 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	
	2023	2022	2023	2022
EXIT TAX	0	0	0	0
IMPÔTS DIFFÉRÉS	9.822	5.593	53.744	61.776
Immobilier de réseaux de distribution aux Pays-Bas	0	0	29.352	29.408
Pubstone Properties	0	0	29.352	29.408
Immobilier de santé en France	0	0	7.324	6.389
Cofinimmo succursale	0	0	7.324	6.389
Immobilier de santé en Allemagne	5.871	1.927	14.400	18.235
Immobilier de santé - Autres	3.951	3.665	2.668	7.744
TOTAL	9.822	5.593	53.744	61.776

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)	2023	2022
DETTES COMMERCIALES	55.754	55.907
AUTRES DETTES COURANTES	72.891	76.513
Exit tax	0	2.604
Taxes, charges sociales et dettes salariales	32.275	34.109
Taxes	27.308	30.614
Charges sociales	1.522	878
Dettes salariales	3.445	2.617
Autres	40.616	39.801
Coupons de dividende	4.173	3.451
Provision pour précomptes et taxes	15.895	13.100
Divers	20.549	23.249
TOTAL	128.645	132.421

Note 34. Comptes de régularisation – passifs

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Revenus immobiliers perçus d'avance	15.581	18.326
Intérêts et autres charges courus non échus	2.800	3.202
Autres	706	936
TOTAL	19.088	22.464

Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	203.349	-61.295
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	181.653	-77.460
Reprises de loyers cédés et escomptés	-1.365	-6.124
Mouvement des provisions et des options sur actions	3.377	-2.918
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	2.548	3.193
Exit tax	-857	118
Impôts différés	-12.211	6.010
Dépréciation du goodwill	27.337	14.290
Gratuités	1.244	264
Intérêts minoritaires	1.325	-370
Autres ¹	297	1.702
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	85.183	-214.274
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	87.147	-212.447
Autres	-1.964	-1.827
TOTAL	288.532	-275.569

Note 36. Variation du besoin en fonds de roulement

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Mouvements des éléments de l'actif	-6.863	-111
Créances commerciales	-6.129	-3.995
Créances d'impôt	6.014	2.499
Autres actifs à court terme	-7.890	5.331
Charges à reporter et produits acquis	1.142	-3.946
Mouvements des éléments du passif	-29.652	-15.072
Dettes commerciales	-24.229	-9.426
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-3.584	-3.630
Autres dettes courantes	2.354	-2.160
Charges à imputer et produits à reporter	-4.193	143
TOTAL	-36.515	-15.184

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 2023 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 2022 figurent en Note 37 des états financiers 2022, en pages 288-289 du document d'enregistrement universel 2022).

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.

		Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
		BE	FR	NL	DE	Autres			
(x 1.000 EUR)									
Immeubles disponibles à la location	Immeubles en direct			5.251		763			6.014
	Immeubles contre actions					7.207			7.207
	Sociétés contre espèces		178.330		98.755	267			277.353
	Sociétés contre actions	30.208							30.208
	Sous-total	30.208	178.330	5.251	98.755	8.237	0	0	320.782
Projets de développement	Immeubles en direct			3.367			7.392		10.758
	Immeubles contre actions								0
	Sociétés contre espèces					451			451
	Sociétés contre actions								0
	Sous-total	0	0	3.367	0	451	7.392	0	11.209
TOTAL	30.208	178.330	8.618	98.755	8.687	7.392	0	331.991	

Le montant de 16.772 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.

		Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
		BE	FR	NL	DE	Autres			
(x 1.000 EUR)									
Projets de développement		10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	121.951
TOTAL		10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	121.951
Montant payé en espèces		11.412	6.492	13.677	170	59.211	24.667	43	115.672
Variation des montants provisionnés		-713	-850	-964	-61	2.483	6.385	0	6.279
TOTAL		10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	121.951

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.

		Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
		BE	FR	NL	DE	Autres			
(x 1.000 EUR)									
Immeubles disponibles à la location		11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.608	4.415	50.629
Immobilisations à usage propre							6		6
Actifs détenus en vue de la vente									
TOTAL		11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.614	4.415	50.635
Montant payé en espèces		10.289	6.634	3.610	8.354	4.761	2.993	5.077	41.718
Variation des montants provisionnés		1.534	64	-441	4.056	-1.257	5.621	-661	8.916
TOTAL		11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.614	4.415	50.635

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 31.12.2022 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	40.465					151.347	5.525	197.336
Résultat sur cession d'actif	2.742			50		-11.423	1.549	-7.081
Prix de vente net reçu	43.207			50		139.924	7.074	190.255
Immeubles détenus en vue de la vente								
Valeur nette comptable		1.890				71.061	16.390	89.341
Résultat sur cession d'actif		2.826				-956	-1.557	313
Prix de vente net reçu		4.716				70.105	14.833	89.654
Projets de développement								
Valeur nette comptable	0					23		23
Résultat sur cession d'actif	-6					127		121
Prix de vente net reçu	-6					150		144
Immobilisations à usage propre								
Valeur nette comptable						7.699		7.699
Résultat sur cession d'actif						2.596		2.596
Prix de vente net reçu						10.295		10.295
TOTAL	43.201	4.716	0	50	0	220.474	21.907	290.348

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 nu-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 a consenti des options de vente et s'est vu attribuer des options d'achat (convention d'options croisées) sur des immeubles de bureaux situés 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 la cession d'actions d'une société qu'elle détenait et a reçu des garanties de la part des acquéreurs pour les engagements solidaires qu'elle avait pris avec la société cédée.
- 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.

En 2022, Cofinimmo a signé un accord avec l'opérateur Armonea relatif à la rénovation et l'extension de la maison de repos et de soins Douce Quiétude, à Marche-en-Famenne. Le projet consiste en la démolition et la reconstruction d'un bâtiment désaffecté de longue date ainsi qu'en la rénovation partielle d'autres bâtiments du site. Le budget estimé pour les travaux s'élève à 8 millions EUR.

En France

Le 06.09.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins (EHPAD) à redévelopper au sud-est de Paris (Fontainebleau). Le site, dédié aux patients atteints de la maladie d'Alzheimer, est déjà pré-loué. Le montant de l'investissement pour le bâtiment et les travaux s'élève à environ 17 millions EUR.

Aux Pays-Bas

Le 28.04.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la province néerlandaise du Brabant-Septentrional sur lequel une maison de repos et de soins est actuellement en cours de construction. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 26 millions EUR. La réception provisoire de la maison de repos et de soins a eu lieu au 1^{er} trimestre 2024 et le bail a pris effet le 26.01.2024.

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 (dont 3 millions EUR en 2023). 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 éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La valeur conventionnelle totale de cette transaction s'élève à environ 188 millions EUR. Le paiement des actions est étalé dans le temps (de 2024 à 2025).

Dans le cadre de la transaction ci-dessus, Cofinimmo a conclu un partenariat exclusif avec le bureau d'étude et de gestion de projets local qui développera les projets.

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 et en 2023. Au 31.12.2023, 16 projets de construction sont encore en cours pour un investissement total de 203 millions EUR. Il s'agit majoritairement de constructions de maisons de repos et de soins.

En Finlande

Cofinimmo a fait son entrée dans le secteur de l'immobilier de santé finlandais au cours du quatrième trimestre 2020. Depuis, plusieurs actifs ont été livrés. Au 31.12.2023, Cofinimmo était engagée dans la construction d'un projet de construction pour un investissement de 9 millions EUR.

Note 39. Projets de développement en cours

Le groupe a des projets de développement en cours pour environ 290 millions EUR (31.12.2022: 462 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 2023, le groupe a constitué une filiale (Dutchstone SA) et a acquis deux filiales (Rheastone 10 SA et DZI 7. Vorrat GmbH).

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 %)	
	31.12.2023	31.12.2022
ALLEMAGNE		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Guillettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
DZI 7. Vorrat GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 95001 Am Klelsgraben 8, 40789 Monheim a. Rhein	100	-
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 53012 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE DEUTSCHLAND GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH & Co. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53427 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	99,99
STERN BETEILIGUNGS GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 122350 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
BELGIQUE		
BEIRESTONE 1 SA 0759 959 564 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
BENOSTONE CO 1 SA 0755 869 827 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
BESTONE SA 0670 681 160 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
BUILDING GREEN ONE SA 0501 599 965 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
COFINIMMO OFFICES SA 0755 538 641 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
COFINIMMO SERVICES SA 0437 018 652 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
COPAIDE SA 0631 930 353 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA 0822 171 901 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
DUTCHSTONE SA 0803 978 560 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	-
FPR LEUZE SA 0839 750 279 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GECARE 1 SA 0720 629 826 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 10 SA 0751 676 853 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 11 SA 0751 677 150 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 12 SA 0751 677 348 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 13 SA 0722 900 319 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 7 SA 0748 688 857 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 8 SA 0751 676 556 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 9 SA 0751 676 754 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 1 SA 0655 814 822 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 2 SA 0670 681 259 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 3 SA 0696 911 940 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 4 SA 0683 716 475 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 5 SA 0722 901 804 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 6 SA 0722 902 495 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 14 SA 0781.898.489 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 15 SA 0781.898.687 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 16 SA 0784.853.328 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
LEOPOLD SQUARE SA 0465 387 588 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
LEX 85 SA 0811 625 031 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
LIGNE INVEST SA 0873 682 661 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
LS OFFICES SA 0755 537 849 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100
MANUJACQ BE SA 0794.938.655 Boulevard de la Woluwe 58 - 1200 Bruxelles	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T SA 0463 603 184 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 1 SA 0893 787 296 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 6 SA 0707 645 286 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 7 SA 0756.866.254 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 8 SA 0678.526.183 Martelarenplein 20 E - 3000 Leuven	100	100
RHEASTONE 9 SA 0443.888.133 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 10 SA 0803 978 560 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	-
RHONE ARTS SA 413 742 414 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 1 SA 0691 982 756 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 2 SA 0696 912 831 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 3 SA 0696 912 930 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 4 SA 0696 913 029 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
XL TRONE SA 0715 937 303 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
ESPAGNE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B-88542667 Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B-88542600 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL NIF B-42722819 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL NIF B-42722801 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL NIF B-42722827 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 10 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL NIF B-88347885 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL NIF B-88415385 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, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIIO 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3188686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUUSTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 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

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
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
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
UHLHORST PROPERTIES SARL B240610 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
WELNESSTONE SA B197443 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
WELNESSTONE GP SARL B238555 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
PAYS-BAS		
SUPERSTONE NV 530704488 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 6 NV 68297556 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP 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)

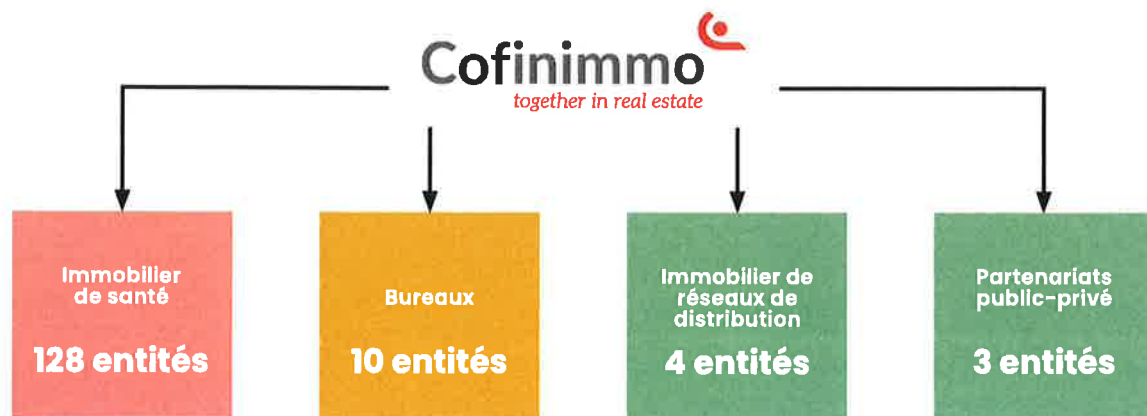
Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
ALLEMAGNE		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53266 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53077 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-MainHamburg HRA 124935 53097 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 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 %)	
	31.12.2023	31.12.2022
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTRUP GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53100 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53143 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53096 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53144 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53098 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53127 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53095 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53094 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTAL GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53099 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53126 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53168 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
SALZA VERWALTUNGS GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 52930 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53426 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
WA JÜL II GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 53411 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
BELGIQUE		
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA 0475 162 121 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	99,9	99,9
PUBSTONE SA 0405 819 096 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP SA 0878 010 643 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	90	90
VESTASTONE I 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	39
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

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
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 entités mises en équivalence	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
BELGIQUE		
BPG CONGRES SA 0713.600.789 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	51	51
BPG HOTEL SA 0713.600.888 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	51	51
ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	27,1	27,1
ALLEMAGNE		
DZI 1. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88521 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 2. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88513 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 3. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 90853 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	99,99	99,99



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.

Cofinimur I

Cofinimmo a acquis fin 2011, par l'intermédiaire de sa filiale Cofinimur I, un portefeuille d'agences et de bureaux du groupe MAAF. À cette occasion, des obligations remboursables en actions (ORA) ont été émises et étaient considérées comme des participations ne donnant pas le contrôle. En 2022 et en 2023, Cofinimmo a procédé au remboursement de ces ORA.

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 31.12.2023, 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 2023, 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 31.12.2023, les intérêts minoritaires s'élèvent à 76 millions EUR, par rapport à un montant de capitaux propres de Cofinimmo de 3.699 millions EUR, soit 2 %.

Variation des participations ne donnant pas le contrôle

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	SCI CRF	Total
	Orataires	AB InBev	Tribeca	CRF	
au 31.12.2021	37.087	12.146	5.025	0	54.259
Intérêts dans le compte de résultats	-1.297	150	778	0	-370
Coupons ORA	-2.485	0	0	0	-2.485
Dividendes	0	-1.290	0	0	-1.290
Autres	-22.535	0	2.000	0	-20.534
au 31.12.2022	10.770	11.006	7.803	0	29.578
Intérêts dans le compte 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

Entreprises associées et co-entreprises

Au 31.12.2023, le groupe Cofinimmo possédait des entreprises associées (Aldea Group et six 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 2023, ces entreprises associées et co-entreprises sont considérées comme immatérielles.

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%.

Entreprises associées et co-entreprises – Informations générales

Société	BPG Congres	BPG Hotel	5 campus de soins à développer en Allemagne	Aldea Group	SCI Foncière CRF ¹
Segment	Autres	Autres	Immobilier de santé	Immobilier de santé	Immobilier de santé
Pays	Belgique	Belgique	Allemagne	Belgique	France
% de détention par le groupe Cofinimmo	51%	51%	99,99%	27,1%	50%
Actionnaires associés	CFE (49%)	CFE (49%)	DZI BV.	Divers	Croix-Rouge française
Date de la création de la société	2018	2018	2018-2019	2015	2000
Période comptable	Clôture au 31.12.2023	Clôture au 31.12.2023	Clôture au 31.12.2023	Clôture au 31.12.2023	Clôture au 31.12.2023
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
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	-6	-6	-4.060	-1.637	-1.816
Montant de la participation chez Cofinimmo (x 1.000 EUR)					
Participations dans des entreprises associées ou co-entreprises	789	645	4.283	17.909	0

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.

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%² 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.

Le 24.12.2020, Cofinimmo est entrée au capital d'une société civile immobilière ('SCI') créée par la Croix-Rouge française et détenant six sites. La participation au capital de cette société s'élevait à 39% et permettait à Cofinimmo d'y exercer également une influence notable. Le 14.09.2023, Cofinimmo a augmenté sa participation dans le capital de la SCI. Pour Cofinimmo, cette opération, qui s'inscrit dans la lignée des accords passés fin 2020, porte sur un investissement d'environ 13 millions EUR, représenté par une participation d'un peu plus de 11% dans le capital de la SCI qui vient s'ajouter aux 39% déjà acquis en décembre 2020. La participation du groupe Cofinimmo s'élève à présent à 50% plus une part du capital de la SCI, ce qui en fait l'actionnaire majoritaire. Cette augmentation de participation entraîne la consolidation de la SCI Foncière CRF dans les comptes de Cofinimmo.

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. Les projets sont pré-loués à Schönes Leben Gruppe, avec lequel des baux de type 'Dach und Fach' ont été conclus pour une durée de 25 ans. Le paiement des actions est étalé dans le temps (de 2020 à 2024), période au cours de laquelle Cofinimmo exerce une influence notable sur ces sociétés.

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 Ertstadt/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, WA Jül II GmbH et Seniorenquartier Dreeskamp GmbH & Co. KG.

1. Les chiffres présentés dans le tableau sont relatifs à la période 01.01.2023 au 14.09.2023, date à laquelle Cofinimmo a augmenté sa participation de 39% à 50%, ce qui a entraîné la consolidation de la SCI Foncière CRF.
2. En 2021, la participation du groupe est passée à 27,1%.

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	-450	-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 31.12.2023	4.350	4.400	2.550	0	0	0	0	0	0	0	0
Exerçable au 31.12	4.350	4.400	2.550	0	0	0	0	0	0	0	0
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	12.06.2022	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

	2023	2022
Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	160	166
Employés	155 ¹	161
Personnel de direction	5	5
ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN	150	159

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 comité exécutif et du conseil d'administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 4.696.221 EUR, dont 348.000 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

La section '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 principalement par les mouvements de provisions. Les administrateurs ne bénéficient pas du plan de participation aux résultats, qui concerne uniquement les employés du groupe.

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

Note 45. Événements survenus après la date de clôture

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2023 n'est survenu après la date de clôture.

Désinvestissement d'une maison de repos et de soins à Bruxelles (BE)

Le 16.02.2024, Cofinimmo a concédé une emphytéose de 99 ans portant sur la maison de repos et de soins Gray Couronne à Bruxelles. Les montants perçus à cette occasion sont en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de la convention. Cette transaction a été effectuée de commun accord avec Orpea Belgium, l'opérateur de la maison de repos, qui avait annoncé dans son communiqué de presse du 16.02.2023 vouloir fermer certains établissements à Bruxelles. Cet actif ne faisait pas partie de la catégorie 'actifs détenus en vue de la vente' au 31.12.2023.

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

Comme annoncé en avril 2022, Cofinimmo a procédé à la réception provisoire de la maison de repos et de soins à Hoogerheide au 1^{er} trimestre de 2024 et le bail a pris effet le 26.01.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 138 lits répartis sur une superficie totale d'environ 7.400 m². La nouvelle maison de repos et de soins permet de compenser en partie le manque de capacité d'accueil dans la région. Cette maison de repos et de soins comprend également des infrastructures d'accueil de jour. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 26 millions EUR. Un label énergétique de niveau A+++ a été obtenu pour ce site. Un bail de type double net a été conclu avec l'opérateur Stichting tanteLouise pour une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut s'élève à environ 5%.

Construction d'une maison de repos et de soins à El Cañaverol (ES)

Cofinimmo fera construire une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis, via une filiale à El Cañaverol, un quartier administratif de Madrid, faisant partie du district de Vicálvaro, dont la population s'élève à environ 70.000 habitants. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 15 millions EUR. L'immeuble sera construit en tenant compte de critères ESG élevés : infrastructure renforcée de charge pour véhicules électriques, eau chaude sanitaire fournie par des systèmes aérothermiques, panneaux solaires, parking vélo et 2.000 m² d'extérieurs verdoyants. Cofinimmo vise une performance énergétique de niveau A et un label BREEAM In-Use Very Good pour cet immeuble qui aura une superficie totale d'environ 7.000 m² et offrira 165 lits. Les travaux ont débuté au 1^{er} trimestre de 2024 dans le cadre d'un projet turnkey, la livraison de la maison de repos et de soins étant actuellement prévue pour le 4^e trimestre de 2025. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Un bail de type triple net a été signé avec l'opérateur Emera España pour une durée de 15 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

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

Le projet de développement à Elche, annoncé en février 2022, a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 150 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.000 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 8 millions EUR. Le bail de type triple net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Grupo Casaverde. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation.

1. Le 20.03.2024, Orpea annonçait la refonte de son nom de marque en 'Erneis'.

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), entraînant une augmentation généralisée des taux d'intérêts nominaux (en reflux depuis le 4^e trimestre 2023), et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen en 2022, suivie par le conflit en Israël et à Gaza 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 Israël et à Gaza 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 2,5 % des immeubles de placement du groupe). Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend une note explicative sur la situation en Ukraine, en Israël et à Gaza et/ou sur la forte volatilité actuelle des marchés. 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 sanitaire mondiale, le virus continue de circuler. Pour rappel, Cofinimmo a mis en place dès le début de l'année 2020 différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

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. Cofinimmo revoit la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée. Dans ce cadre, Cofinimmo a comptabilisé en 2020 des réductions de valeur sur créances commerciales de 2,0 millions EUR, sans équivalent en 2021, de 1,4 million EUR en 2022, et de 0,3 millions EUR en 2023.

En complément aux informations comprises ailleurs dans le présent document, il est précisé que :

- dans le secteur des bureaux, les surfaces louées directement à des commerçants (détaillants, restaurants, ...) représentent moins de 0,2 % des loyers contractuels du groupe ;
- dans le secteur de l'immobilier de santé, les centres de sports et de bien-être représentent moins de 3 % des loyers contractuels du groupe. Ces centres ont été fermés au public par intermittence dès le mois de mars 2020 et n'ont été totalement rouverts qu'en juin 2021. La situation actuelle des contaminations appelle cependant encore à la prudence ;
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, les portefeuilles Pubstone de cafés et restaurants en Belgique et aux Pays-Bas représentent moins de 10 % des loyers contractuels du groupe. Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe AB InBev, premier brasseur mondial de rating A- (S&P au 16.02.2024), il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2024, sur base de l'évolution des paramètres de marché ou en raison de l'évolution des contaminations dues au COVID-19 et des mesures qui pourraient être prises par les autorités pour les limiter (comme une nouvelle fermeture obligatoire des établissements horeca).

Les aspects relatifs au climat sont traités dans le rapport ESG et ses annexes, inclus dans le document d'enregistrement universel 2023. De plus, les Notes 21 (goodwill) et 22 (immeubles de placement) des présents comptes consolidés font mention de ces aspects.

Note 47. Sources d'incertitude relatives aux estimations

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).

III Goodwill

Le goodwill est calculé à l'acquisition comme étant la différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de Cofinimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill fait ensuite l'objet d'un test de dépréciation en comparant la valeur comptable nette du groupe d'immeubles à sa valeur d'utilité. Le calcul de la valeur d'utilité est basé sur des hypothèses de flux de trésorerie futurs, de taux d'indexation, d'années de flux de trésorerie et de valeurs résiduelles (plus de détails sont fournis dans la Note 21).

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

Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certaines de ces APM sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définies 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 reprises dans le document d'enregistrement universel (y compris les présents états financiers) sont identifiées 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 31.12.2023

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.

(x1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Loyers (revenus locatifs bruts)	353.386	325.696
Gratuités locatives	-6.318	-6.584
Concessions accordées aux locataires	-2.095	-1.226
Indemnités de rupture anticipée de bail	1.577	-125
I. Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)	346.550	317.761
III. Charges relatives à la location	-328	-1.367
REVENUS LOCATIFS, NETS DES CHARGES RELATIVES À LA LOCATION (SCHÉMA ANALYTIQUE)	346.222	316.394

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.

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).

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)	31.12.2023	31.12.2022
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-6.179	-4.112
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-945	-606
TOTAL	-7.124	-4.718

Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
V. Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	47.973	41.781
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-55.096	-46.499
TOTAL	-7.124	-4.718

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)	31.12.2023	31.12.2022
IV. Récupération de charges immobilières	605	750
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-2.110	-1.016
FRAIS DE REMISE EN ÉTAT, NETS D'INDEMNITÉS POUR DÉGÂTS LOCATIFS (SCHÉMA ANALYTIQUE)	-1.505	-266

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 31.12.2023 : voir compte de résultats – schéma analytique dans le corps du communiqué de presse du 23.02.2024.

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)	31.12.2023	31.12.2022
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 31.12.2023 : voir compte de résultats – schéma analytique dans le corps du communiqué de presse du 23.02.2024.

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 31.12.2023 : voir compte de résultats – schéma analytique dans le corps du communiqué de presse du 23.02.2024.

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net des activités clés – part du groupe* (x 1.000 EUR)	240.719	222.496
Nombre moyen d'actions en circulation	34.067.897	32.000.642
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS – PART DU GROUPE – PAR ACTION*	7,07	6,95
	31.12.2023	31.12.2022
Résultat sur instruments financiers – part du groupe* (x 1.000 EUR)	-79.480	216.937
Nombre moyen d'actions en circulation	34.067.897	32.000.642
RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS – PART DU GROUPE – PAR ACTION*	-2,33	6,78
	31.12.2023	31.12.2022
Résultat sur portefeuille – part du groupe* (x 1.000 EUR)	-216.735	43.505
Nombre moyen d'actions en circulation	34.067.897	32.000.642
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE – PART DU GROUPE – PAR ACTION*	-6,36	1,36

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (x 1.000 EUR)	3.623.262	3.637.413
Nombre d'actions en circulation	36.742.964	32.846.154
ACTIF NET PAR ACTION (EN EUR/ACTION)	98,61	110,74

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 31.12.2022		325.696
À inclure :		
Variations non liées aux changements de périmètre		17.868
Revenus locatifs bruts au 31.12.2023		343.564
VARIATION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PORTEFEUILLE CONSTANT (LIKE-FOR-LIKE)		5,5%

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)	31.12.2023	31.12.2022
Frais directs des immeubles	13.847	14.454
Dont :		
- Frais directs des immeubles selon le compte de résultats	13.847	14.454
- Effet IFRIC 21	-	-
Frais généraux de la société	47.407	46.013
Dont :		
- Frais généraux de la société selon le compte de résultats	47.407	46.013
- Effet IFRIC 21	-	-
Charges d'exploitation directes et indirectes	61.255	60.467
Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées	61.255	60.467
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	6.264.575	6.061.303
FRAIS D'EXPLOITATION/VALEUR MOYENNE DU PATRIMOINE SOUS GESTION	0,98%	1,00%

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)	31.12.2023	31.12.2022
Résultat immobilier	338.958	317.534
Dont :		
- Résultat immobilier selon le compte de résultats	338.958	317.534
- Effet IFRIC 21	-	-
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	277.703	257.067
Dont :		
- Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) selon le compte de résultats	277.703	257.067
- Effet IFRIC 21	-	-
MARGE D'EXPLOITATION	81,9%	81,0%

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)	31.12.2023	31.12.2022
Charges d'intérêts comptabilisées par le groupe, annualisées	39.550	33.349
Dette moyenne pondérée au cours de la période	2.896.147	2.762.546
COÛT MOYEN DE LA DETTE	1,4%	1,2%

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)	31.12.2023	31.12.2022
Résultat immobilier	338.958	317.534
IX. Frais techniques	-4.555	-6.128
X. Frais commerciaux	-6.531	-4.360
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.762	-3.966
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES APRÈS CHARGES IMMOBILIÈRES DIRECTES	325.111	303.080

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Dividende par action (EUR/action)	6,20	6,20
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action (EUR/action)	7,07	6,95
PAY OUT RATIO	88%	89%

Détail des indicateurs de performance EPRA utilisés par Cofinimmo au 31.12.2023

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 'Données conformes au référentiel EPRA' du présent document d'enregistrement universel en pages 188-201). Les indicateurs suivants sont considérés comme APM : EPRA Résultat, EPRA Résultat dilué, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA Rendement Initial Net (RIN), EPRA RIN Ajusté, EPRA Taux de vacance locative, EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus), EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) et EPRA LTV.

Rapport du commissaire sur les comptes consolidés

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

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 pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommé 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. Cet exercice est le premier pour lequel nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, établis conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board et telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidée au 31 décembre 2023, 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 6.691.421.073 EUR et l'état consolidé du résultat net se solde par une perte de l'exercice (part du groupe) de 55.496.632 EUR.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board et telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

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 une 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 consolidée 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 2023, les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente valorisés à la juste valeur s'élèvent à 6.231.040.472 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.

Autre point

Les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport en date du 23 mars 2023, une opinion sans réserve sur ces comptes consolidés.

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

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

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

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

- Les facteurs de risques
- Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2023
- Rapport de gestion – Gestion des ressources financières
- Rapport de gestion – Synthèse des comptes consolidés
- Rapport de gestion – Evènements intervenus après le 31.12.2023
- Rapport de gestion – Prévisions 2024
- Déclaration de gouvernance d'entreprise – Contrôle interne et systèmes de gestion des risques
- 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 des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement délégué »).

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

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

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de la version officielle française repris dans le rapport financier annuel de Cofinimmo SA au 31 décembre 2023 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Autre mention

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

Zaventem, le 2 avril 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises

rapport de gestion

Sommaire

Mission	20
Stratégie	21
Chiffres clés au 31.12.2023	26
Opérations & réalisations en 2023	30
Caring	36
Un portefeuille européen vaste et de qualité	46
Réalisations en 2023	48
Belgique	48
France	50
Pays-Bas	52
Allemagne	54
Espagne	56
Finlande	58
Irlande	59
Italie	60
Royaume-Uni	61
Living	62
Working	70
Composition du portefeuille consolidé	78
Gestion des ressources financières	87
Synthèse des comptes consolidés	100
Synthèse des comptes consolidés trimestriels	104
Affectation des résultats statutaires	107
Événements intervenus après le 31.12.2023	108
Prévisions 2024	110
Rapport du commissaire sur les prévisions	114

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

La stratégie de Cofinimmo consiste à consolider son leadership dans le secteur de l'immobilier de santé européen. Dans ce cadre, l'objectif prioritaire de Cofinimmo consiste à étendre son portefeuille d'immobilier de santé, afin de générer une croissance rentable, en investissant dans des immeubles fonctionnels d'excellente qualité. Ceux-ci génèrent 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, déjà entamée, au sein même du secteur de l'immobilier de santé. Initialement cantonné aux maisons de repos et de soins, le portefeuille en immobilier de santé de Cofinimmo s'est étendu au fil du temps grâce à l'acquisition d'autres types de biens, tels que des centres de consultations médicales, des cliniques spécialisées, des cliniques de réadaptation, des cliniques psychiatriques, etc. Mais la diversification s'est également marquée au niveau géographique, avec l'extension du rayon d'action du groupe au-delà de la Belgique, d'abord en France, puis aux Pays-Bas et en Allemagne, et depuis 2019 en Espagne, Finlande, Irlande, Italie et au Royaume-Uni. Les neuf pays dans lesquels le groupe est investi en actifs de santé se situent à des stades différents de développement.

Dans le cadre de sa stratégie dans l'immobilier de santé, Cofinimmo participe activement à l'expansion et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe. De nombreux projets innovants 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. À titre d'exemple, citons le campus de soins De State Hillegersberg à Rotterdam, dont la rénovation complète s'est achevée au premier trimestre de 2022. Initié en 2019, ce projet de grande envergure se composait de deux piliers: la rénovation complète du centre de réhabilitation, et la démolition et la reconstruction de la maison de repos et de soins. Ce nouveau site ne se contente pas de répondre aux besoins de ses résidents, il constitue également un véritable lieu de vie central pour l'ensemble du voisinage, permettant ainsi de lutter contre l'isolement des personnes âgées dépendantes. Une partie de l'immeuble est destinée aux médecins traitants de la région qui y reçoivent les familles des résidents et les riverains. Ces derniers peuvent également profiter d'une belle brasserie et d'un beau jardin. Enfin, la clinique accueille également un concept innovant de pension de soins, destiné aux personnes âgées qui nécessitent encore une assistance temporaire après leur réadaptation.

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 75 %, 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. Le portefeuille d'agences de services financiers loués à la compagnie d'assurance MAAF (Cofinimur I) a quant à lui fait l'objet depuis fin 2021 d'une stratégie de désinvestissement progressive, par sous-portefeuille ('clusters') ou à la pièce. Les derniers actifs de ce portefeuille ont été vendus le 06.11.2023. 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.

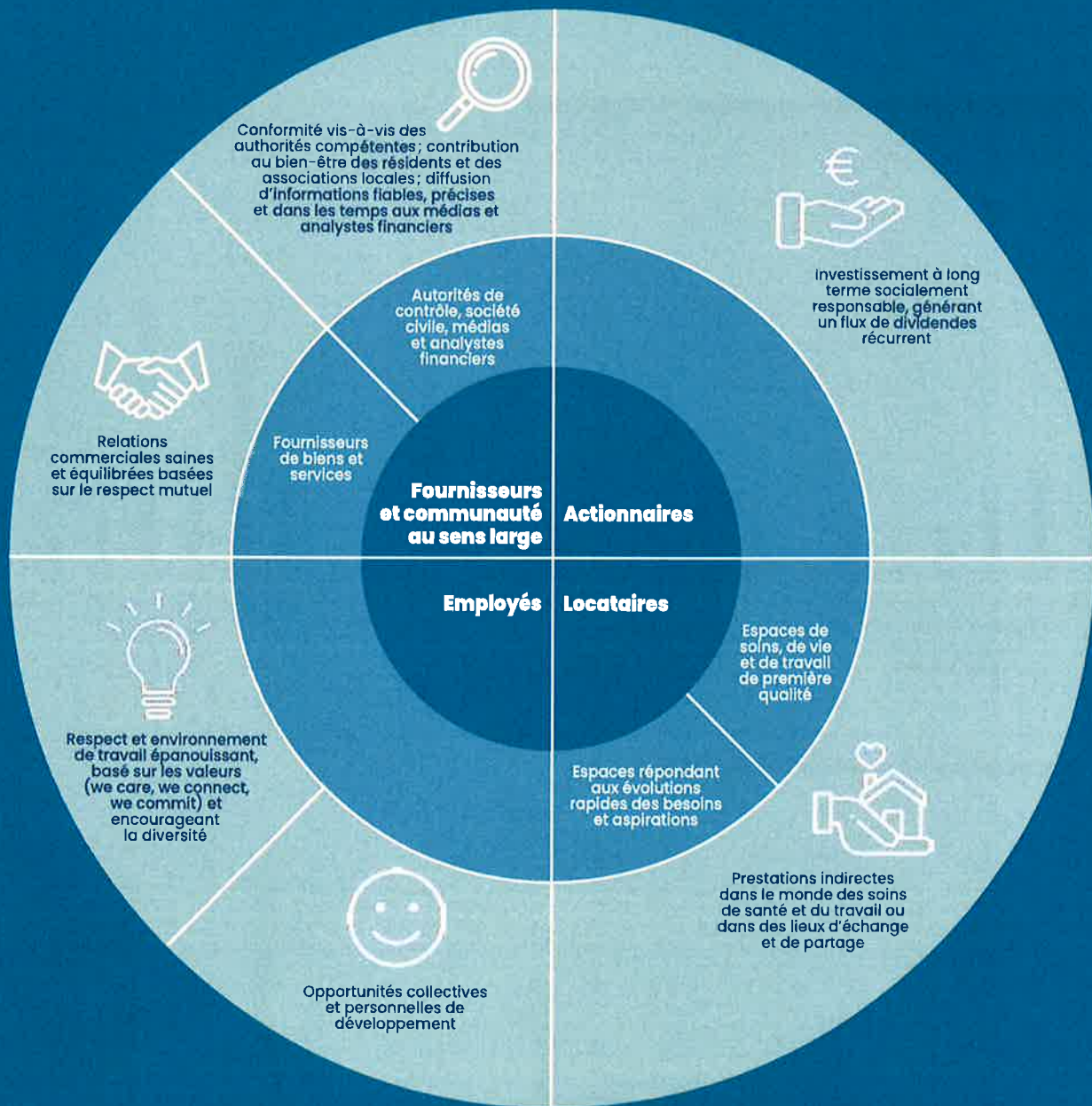
C'est dans ce marché que la société a bâti son expertise immobilière depuis 40 ans déjà. En effet, le personnel de Cofinimmo maîtrise tous les aspects du cycle de vie des immeubles et est rompu à la gestion de A à Z de projets d'envergure. Qu'il s'agisse de la conception, la construction, la rénovation, la reconversion ou le développement de sites, l'objectif poursuivi est la mise en location ou la cession des actifs. Outre les bureaux, ce savoir-faire concerne également l'immobilier de santé, l'immobilier de réseaux de distribution et les PPP, qui bénéficient des synergies ainsi créées.

Après s'être désinvestie des grands espaces de bureaux mono-locataires, Cofinimmo continue sa stratégie de rééquilibrage global en réalisant des arbitrages sélectifs d'actifs, et sa stratégie de rééquilibrage de son portefeuille de bureaux en diminuant son empreinte dans la zone décentralisée de Bruxelles au profit d'immeubles de haute qualité situés dans le Central Business District (CBD), et plus spécifiquement dans le quartier Léopold (c'est-à-dire à proximité des institutions européennes). Le vide locatif dans ce secteur, nettement plus faible que la moyenne du marché bruxellois, permet d'y réaliser des rendements nets supérieurs.

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. Cette filialisatation découle naturellement de la stratégie de recentrage vers le CBD de Bruxelles, initiée mi-2018 et s'inscrit dans l'exécution de la stratégie de création de valeur pour le portefeuille de bureaux. Elle 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.

Bénéfice de la stratégie pour les parties prenantes

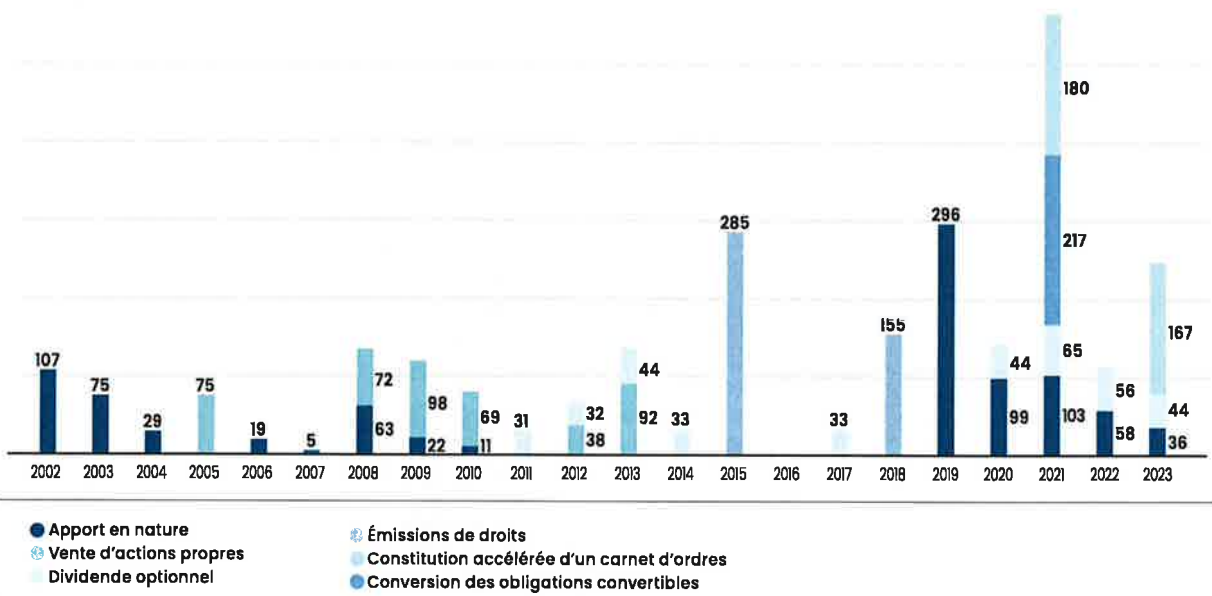
La stratégie de Cofinimmo découle de la mission exposée à la page précédente et des attentes des principales parties prenantes (les actionnaires, les locataires, le personnel et la collectivité).



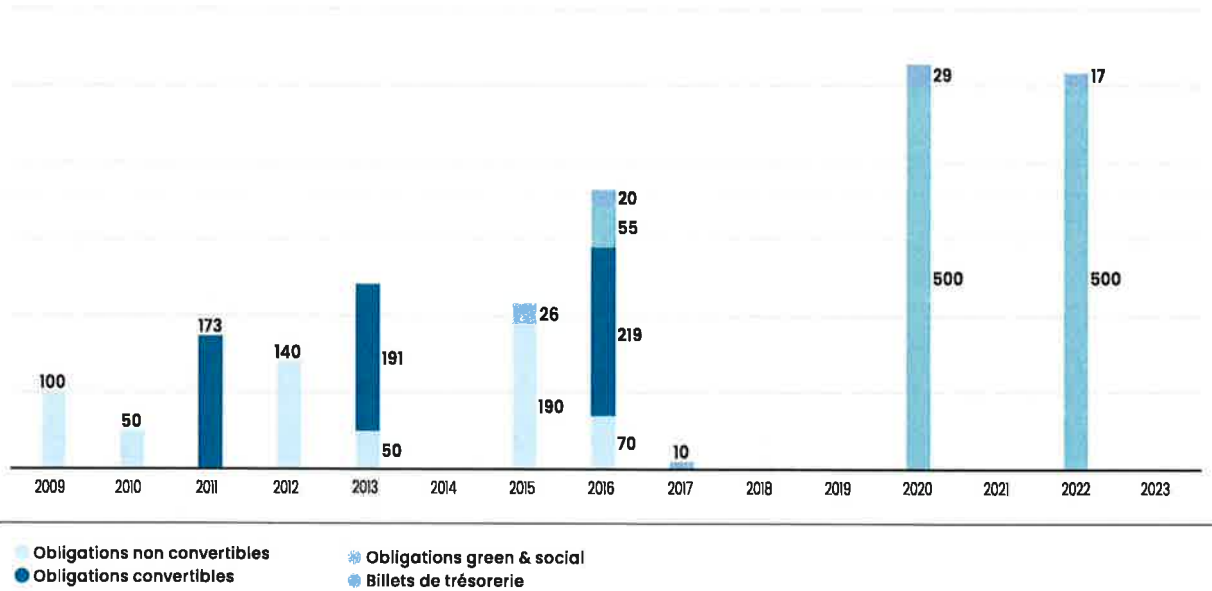
43,8%
Taux d'endettement au 31.12.2023

1,4%
Coût moyen de la dette* en 2023

Marché des capitaux: capitaux propres (x 1.000.000 EUR)



Marché des capitaux: dettes (x 1.000.000 EUR)



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 ESG. 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, ventes d'actions propres, 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 en page 23 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.

Stratégie ESG

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

Performance environnementale

Le premier pilier de la stratégie ESG de Cofinimmo consiste à améliorer la performance énergétique et les normes de confort de ses immeubles, tout en apportant une réponse environnementale à long terme à leur cycle de vie. La priorité principale est de réduire l'intensité énergétique du portefeuille afin de limiter l'impact sur les émissions de GES et le changement climatique (voir chapitre 'Approche structurée des risques climatiques'). La gestion de l'eau étant également un élément clé du pilier environnemental.

Développement de sites de santé socialement responsables

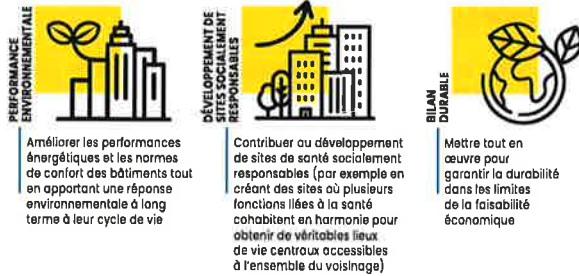
Le deuxième pilier de la stratégie ESG de Cofinimmo consiste à contribuer au développement de sites de santé socialement responsables (par exemple en créant des sites où plusieurs fonctions liées à la santé cohabitent en harmonie pour obtenir de véritables lieux de vie accessibles à l'ensemble du voisinage). Dans le cadre de ce pilier social, la stratégie se concentre sur les principales parties prenantes :

- répondre aux attentes en matière de sécurité des occupants par des choix de construction et un entretien de qualité ;
- s'engager bilatéralement dans des relations responsables avec la chaîne d'approvisionnement tout en se concentrant sur la sécurité sur le site ;
- apporter une valeur ajoutée à la société grâce à un personnel diversifié, formé et en bonne santé.

Bilan durable

Le troisième pilier de la stratégie ESG de Cofinimmo consiste à mettre tout en œuvre pour intégrer le développement durable, et ce, dans les limites de la faisabilité économique. La rentabilité pour les investisseurs et l'accès au capital sont essentiels pour opérer en tant qu'entreprise durable. Les instruments financiers durables permettent d'atteindre les objectifs du règlement européen sur la taxonomie et, à terme, le Green Deal européen et les objectifs climatiques de l'UE pour 2030 et 2050. Conformément à sa stratégie ESG, Cofinimmo entend poursuivre une politique de financement green & social. Plus spécifiquement, les principaux objectifs suivants sont visés :

- limiter le changement climatique par la mise en œuvre de mesures d'économie d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- rénover et/ou étendre le portefeuille immobilier de santé afin de répondre aux besoins actuels et futurs en matière de logement des et des soins aux personnes vulnérables.



Approche holistique

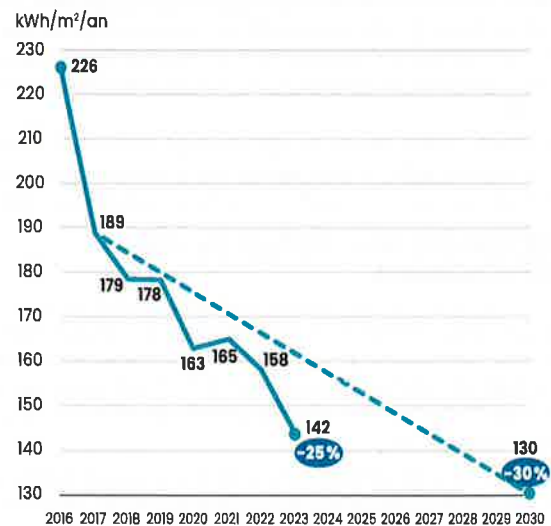
L'approche de Cofinimmo est guidée par les actions qu'elle peut entreprendre en relation avec le bâtiment lui-même, et ne se concentre pas sur le comportement du consommateur. Cofinimmo entend ainsi assumer ses responsabilités. Les objectifs des activités de développement sont de construire des bâtiments plus efficaces sur le plan énergétique, et dont les émissions de GES, la consommation d'eau et la production de déchets sont plus faibles, et ce, en utilisant des matériaux durables et en offrant un haut niveau de sécurité à leurs occupants. En ce qui concerne les sites eux-mêmes, le transport et la biodiversité sont également pris en compte. Les méthodes utilisées par Cofinimmo sont le respect des législations européenne et nationale en matière de performance énergétique, la méthode de certification BREEAM pour les aspects généraux de durabilité (Very Good est le niveau visé pour les actifs existants) et les spécifications de la certification ISO 14001, afin de choisir le meilleur compromis entre développement durable et rentabilité sur une variété de paramètres de durabilité.

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, à la fois de l'intérieur vers l'extérieur et de l'extérieur vers l'intérieur. 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 est le plus grand émetteur d'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 37 % de l'intensité énergétique depuis 2016.

Pour le projet 30³, 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-dessous montre qu'une réduction de 25 % a déjà été réalisée depuis 2017, tous scopes confondus.

Évolution de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille entre le 31.12.2016 et le 31.12.2023



Chiffres clés au 31.12.2023

Opérationnels

6,2 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille

+0,5% en 2023

339 millions EUR

Résultat immobilier

+7% en 2023

2.500.000 m²

Superficie totale

13 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

98,5%

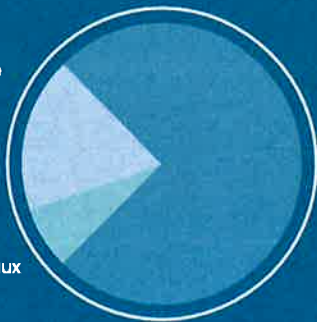
Taux d'occupation

5,8%

Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 %

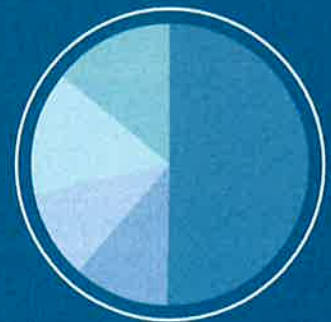
Répartition du portefeuille par secteur

- 75%**
Immobilier de santé
- 18%**
Bureaux
- 7%**
Immobilier de réseaux de distribution



Répartition géographique du portefeuille

- 50%**
Belgique
- 11%**
France
- 10%**
Pays-Bas
- 14%**
Allemagne
- 14%**
Autres*



* ES 6% - FI 2% - IE 2% - IT 3% - UK 1%

Financiers

2,6 milliards EUR

Capitalisation boursière



74,36 EUR

Cours moyen de l'action en
bourse en 2023

-8,0%

Rendement brut¹ de l'action en 2023,
inférieur à la variation de l'indice
EPRA Europe (17,4%)

**7,07 EUR/
action**

Résultat EPRA*

**98,61 EUR/
action**

Valeur de l'actif net (IFRS)

43,8%

Ratio d'endettement

1,4%

Coût moyen de la dette*

**BBB/long terme &
A-2/court terme**

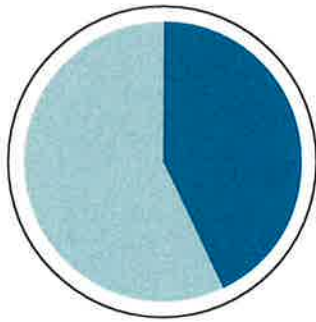
Notation Standard & Poor's²

1. Variation du cours de bourse + rendement en dividende.

2. Publication Standard & Poor's du 21.03.2023, mis à jour le 09.10.2023.

ESG

154 collaborateurs



- 47% Hommes
- 53% Femmes

142 kWh/m²/an

intensité énergétique moyenne du portefeuille

80%

du portefeuille certifié EPC

55%

du portefeuille suivi à distance

80%

rapport de rémunération
entre les genres (femmes/hommes)

6.787

heures de formations payantes

Chiffres clés consolidés

(x1.000.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.231	6.200	5.710
(x1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Résultat immobilier	338.958	317.534	293.885
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	277.703	257.067	241.318
Résultat net des activités clés – part du groupe*	240.719	222.496	212.131
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-79.480	216.937	40.748
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-216.735	43.505	7.458
Résultat net – part du groupe*	-55.497	482.938	260.337
Marge d'exploitation*	81,9%	81,0%	82,1%
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion* ¹	0,98%	1,00%	0,95%
Durée résiduelle pondérée des baux ² (en années)	13	13	12
Taux d'occupation ³	98,5%	98,7%	98,1%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	5,8%	5,6%	5,6%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	5,5%	5,3%	5,3%
Ratio d'endettement ⁶	43,8%	45,6%	44,2%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,4%	1,2%	1,1%
Durée résiduelle moyenne pondérée de la dette (en années) ⁸	4	5	5

1. Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien à charge du propriétaire sont toujours assumés par le groupe au travers de primes d'assurances en garantie totale.

2. Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

3. Calculé en fonction des loyers réels (hors projets de développement et actifs détenus en vue de la vente) et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.

4. Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.

5. Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.

6. Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR (dettes financières et autres divisées par le total de l'actif).

7. Y compris les marges bancaires.

8. Voir chapitre Gestion des ressources financières à la page 87.

Opérations & réalisations en 2023

T1

janvier

Belgique

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Grimbergen (Brabant flamand). Cession de l'immeuble de bureaux Mercurius 30 (Bruxelles périphérie) pour environ 6 millions EUR.

Financement

Refinancement d'une ligne de crédit de 90 millions EUR échéant fin janvier 2023 pour porter son échéance à 2030. Souscription d'un IRS d'un montant de 75 millions EUR portant sur 2026-2029.

février

France

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Villers-sur-Mer (Normandie).

Pays-Bas

Réception provisoire d'une clinique de soins à Hilversum (Hollande Septentrionale).

Finlande

Réception provisoire de la première partie d'une maison de repos et de soins à Kuopio.

ESG

Inclusion dans le nouvel indice BEL ESG d'Euronext.

mars

Belgique

Cession de l'immeuble de bureaux Geor- gin 2 (Bruxelles décentralisé) pour environ 29 millions EUR.

Allemagne

Entrée dans le périmètre d'un site de soins à Kaarst (Rhénanie-du-Nord-Westphalie). Entrée dans le périmètre d'un site de soins à Viersen (Rhénanie-du-Nord-Westphalie).

Espagne

Construction d'une maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis à Dos Hermanas (Andalousie) pour environ 12 millions EUR (terrain + travaux).

Financement

Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 18 millions EUR échéant en 2030.

ESG

Reprise dans le Top 500 des rapport et classement mondiaux en matière de parité des sexes d'Equileap (Gender equality global report & ranking), et ce, sur un total de 4.000 sociétés évaluées. Standard Ethics a confirmé la notation EE+ (sur une échelle de EEE à F) de Cofinimmo depuis 2015.



► Maison de repos et de soins Villa Batavia - Grimbergen (BE)

T2

avril

Belgique

Cession d'un site mixte sis Woluwelaan 151 (Bruxelles périphérie) pour environ 10 millions EUR.

Finlande

Réception provisoire de la deuxième partie d'une maison de repos et de soins à Kuopio. Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Raisio.

Financement

Signature de la prolongation de 210 millions EUR du crédit syndiqué 'sustainability-linked' pour une année supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2028, sans effet sur les conditions de marge.

ESG

Reprise dans la liste des Europe's 500 Climate Leaders établie par le Financial Times pour 2023 (seule société immobilière belge parmi 27 sociétés immobilières européennes).



► Centre de consultations médicales - Sittard (NL)

mai

Belgique

Concession d'une emphytéose de 99 ans portant sur l'immeuble de bureaux Loi 57 (Bruxelles CBD) pour environ 36 millions EUR.

Pays-Bas

Acquisition d'un centre de consultations médicales à Sittard (Limbourg) pour environ 5 millions EUR.

juin

Belgique

Signature d'une convention sous seing privé relative à la concession d'une emphytéose de 99 ans portant sur l'immeuble de bureaux Science 41 (Bruxelles CBD) pour environ 12 millions EUR. Signature d'une convention sous seing privé relative à la cession de l'immeuble de bureaux Brand Whitlock 87-93 (Bruxelles décentralisé) pour environ 12 millions EUR. La cession du bien a eu lieu fin août. Cession de l'immeuble de bureaux Woluwe 58 (Bruxelles décentralisé) pour environ 12 millions EUR. Acquisition de l'immeuble de bureaux Loi 89 (Bruxelles CBD) pour environ 7 millions EUR.

Finlande

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Helsinki.

Financement

Augmentation de capital via dividende optionnel. Au total, 31% des coupons de dividende 2022 ont été remis dans le cadre de la souscription, donnant lieu à l'émission de 599.974 actions nouvelles pour 44,3 millions EUR. Souscription d'un IRS de 100 millions EUR portant sur l'année 2026.

ESG

Obtention de deux certifications BREEAM In-Use pour des maisons de repos et de soins en Espagne, la première de niveau Very Good et la seconde de niveau Excellent.



► Maison de repos et de soins - Helsinki (FI)

T3

juillet

Belgique

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Oudenburg (Flandre occidentale). Acquisition d'une maison de repos et de soins à Oupeye (Liège) par apport en nature de l'ensemble des actions de la société propriétaire du site pour environ 30 millions EUR. À cette fin, 400.472 actions nouvelles ont été émises.

Espagne

Construction d'une maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis à Valladolid (Castille-et-Léon) pour environ 14 millions EUR (terrain + travaux).

Irlande

Acquisition d'une maison de repos et de soins à Limerick par apport en nature subséquent des créances qui en résultent pour environ 7 millions EUR. À cette fin, 101.495 actions nouvelles ont été émises.

Financement

Souscription de trois nouveaux IRS de 50 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur 2026 (100 millions EUR) et sur 2028-2030 (50 millions EUR).

ESG

Obtention de deux certifications BREEAM In-Use pour des immeubles de bureaux situés à Bruxelles, la première de niveau Good et la seconde de niveau Very Good.



► Maison de repos et de soins - Kuopio (FI)

août

Belgique

Signature d'une convention sous seing privé relative à la cession de l'immeuble de bureaux Nerviens 105 (Bruxelles CBD) pour environ 20 millions EUR. L'acte notarié ayant été signé fin août 2023.

ESG

Obtention d'une certification BREEAM In-Use Excellent pour une maison de repos et de soins située en Espagne.



► Rendu de la future maison de repos et de soins - Valladolid (Castille-et-Léon - ES)

septembre

Belgique

Désinvestissement d'une maison de repos et de soins à Balen (Anvers) et une autre à Aartselaar (Anvers) pour environ 31 millions EUR.

France

Cofinimmo devient actionnaire majoritaire de la SCI Foncière CRF, à la suite d'une augmentation de sa participation dans le capital de cette SCI créée par la Croix-Rouge française pour 13 millions EUR.

Pays-Bas

Construction d'une maison de repos et de soins écoresponsable à Vlijmen (Brabant Septentrional) pour environ 9 millions EUR (terrain + travaux).

Espagne

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Tarragone (Catalogne).

Financement

Consolidation d'une ligne de crédit de 72 millions EUR échéant en 2030 découlant de la consolidation de la société SCI Foncière CRF. Souscription d'un IRS de 75 millions EUR portant sur les années 2028-2030.

ESG

Obtention, pour la dixième année consécutive, d'un Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations dans son rapport financier annuel 2022, et un Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations pour son rapport ESG 2022. Confirmation du score S&P Global CSA à 54/100 pour 2023.

T4

octobre

Financement

Augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres. Le produit brut s'élevait à environ 167 millions EUR pour lequel 2.785.805 actions nouvelles ont été émises. Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant fin janvier 2024 pour porter son échéance à 2029. Prolongation de deux lignes de crédit d'un montant total de 90 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2028.

Allemagne

Acquisition de l'extension d'un campus de soins écoresponsable à Viersen (Rhénanie-du-Nord-Westphalie) pour 5 millions EUR.

ESG

Amélioration du 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' à 77/100 pour 2023. Amélioration de la notation accordée par Sustainalytics à 11,1.



➤ Maison de repos et de soins - Tarragona (Catalogne - ES)

novembre décembre

France

Finalisation de la cession du portefeuille d'agences d'assurance louées au groupe français MAAF (Cofinimur 1) initiée en septembre 2021.

Financement

Prolongation de deux lignes de crédit pour un montant total de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2034.

Belgique

Signature d'un acte notarié relatif à la concession d'une emphytéose de 99 ans portant sur une maison de repos et de soins à Walshoutem (Brabant flamand) pour environ 11 millions EUR. Livraison provisoire d'une maison de repos et de soins à Juprelle (Liège). Désinvestissement d'une maison de repos et de soins à Ransart (Hainaut) pour 2 millions EUR. Signature d'un acte notarié relatif à l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux situés Stationsstraat 100, 102-108 et 120 à Malines (Anvers) pour environ 27 millions EUR. Désinvestissement de quatre actifs dans le parc de bureaux Park Hill dans la périphérie de Bruxelles, et de l'immeuble de bureaux Hermann-Debroux 44-46 ainsi que de la pleine propriété de l'immeuble de bureaux Everegreen dans la zone décentralisée de Bruxelles pour environ 60 millions EUR.

France

Signature d'une promesse de vente portant sur deux sites de santé à Sartrouville (Île-de-France) et Jurançon (Pyrénées-Atlantiques) pour 5 millions EUR.

Financement

Souscription de 200 millions EUR d'IRS portant sur les années 2029-2030.

Groupe

40^e anniversaire du groupe.



**caring, living,
working**
- Together in Real Estate -

Un patrimoine de plus de 6,2 milliards EUR géré depuis Bruxelles, Paris, Breda, Francfort et Madrid.

75%
caring

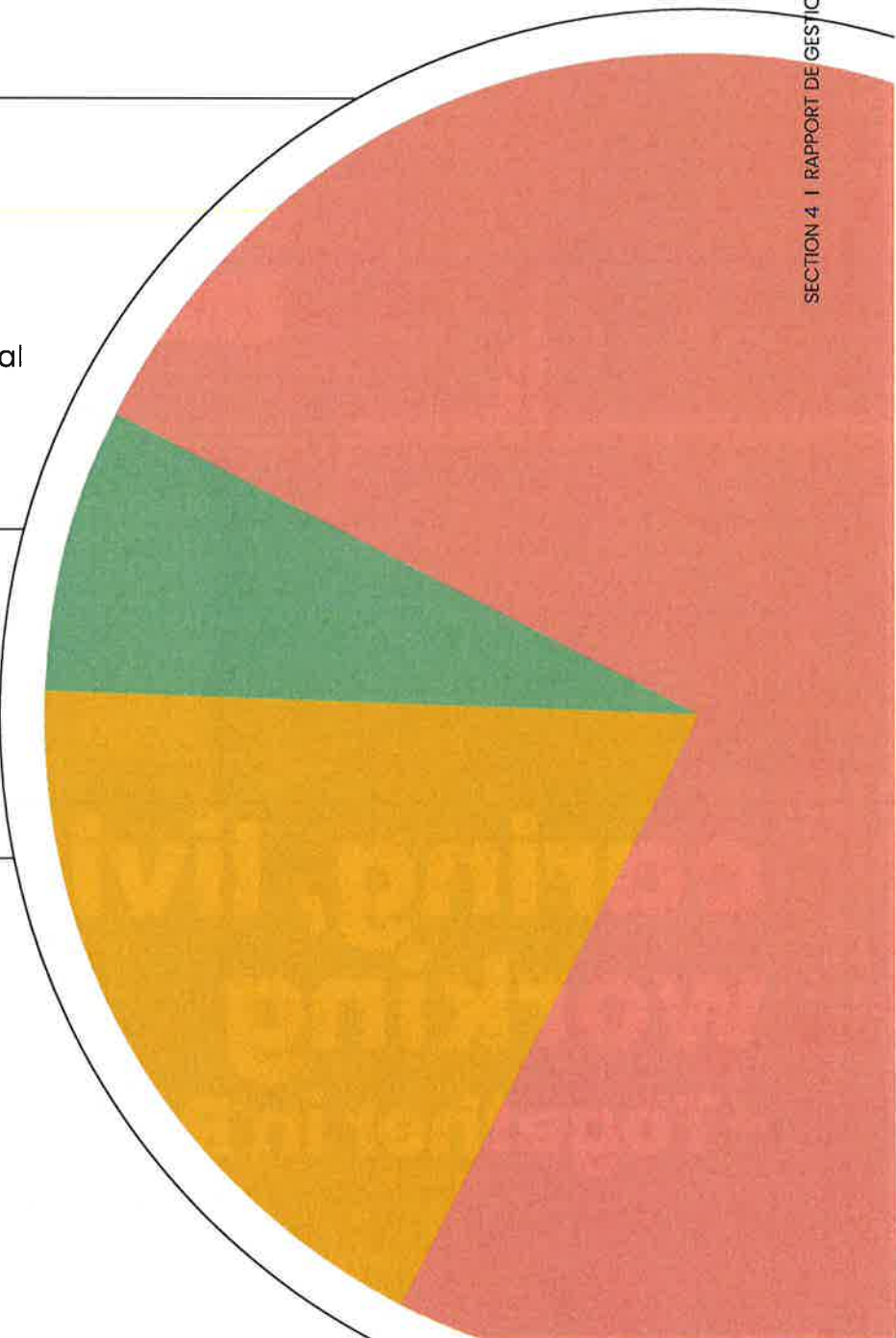
To be a leading European healthcare REIT with a top quality portfolio, also participating in innovative real estate concepts addressing healthcare challenges

7%
living

An opportunity-seeking approach with long-term income

18%
working

Creating value through capital recycling





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

caring

L'essentiel

75%

du portefeuille consolidé

316

Actifs

4,7 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille

30.500

Nombre de lits

286 millions EUR

Investis en 2023

1.860.000 m²

Superficie

5,6%

Rendement locatif brut

152 kWh/m²

Intensité énergétique annuelle
du secteur couvert

99,4%

Taux d'occupation

15 ans

Durée résiduelle moyenne
pondérée des baux

18

Immeubles avec
certification BREEAM



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

36%

Belgique

15%

France

11%

Pays-Bas

19%

Allemagne

19%

Autres*

* ES 8% - FI 3% - IE 2% - IT 5% - UK 1%

Avec un portefeuille réparti sur neuf pays et composé de 316 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.



» Campus de soins - Kaarst (DE)

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 fait l'objet d'un engouement en Belgique et en France d'abord, puis, quelques années après, dans d'autres pays d'Europe comme l'Allemagne et le Royaume-Uni. Plus récemment, ce même phénomène s'est manifesté en Espagne, en Italie, aux Pays-Bas et en Irlande, induisant une compression des rendements immobiliers initiaux au cours des dernières années.

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.

Selon les prévisions actuellement disponibles, en Espagne et en Irlande, la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus devrait croître plus rapidement que dans les autres pays européens. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que dans les années à venir, la demande de soins et d'hébergement des personnes âgées dépendantes y augmente également plus rapidement qu'ailleurs en Europe. 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 le nombre de seniors autonomes soit en hausse au sein de cette catégorie, le vieillissement de la population s'accompagnera néanmoins d'une hausse considérable du nombre de personnes âgées dépendantes. Cette situation engendrera par conséquent 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 35.000 en Belgique, 100.000 en France, 150.000 en Espagne et près de 160.000 lits en Allemagne et 600.000 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.

Au Royaume-Uni, la population âgée de plus de 85 ans devrait augmenter de près de 25 % d'ici à 2030. Le pays aurait besoin de 200.000 lits supplémentaires dans les maisons de repos et de soins jusqu'en 2050 pour atteindre une capacité comparable à celle de la plupart des autres pays d'Europe de l'ouest.

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 13 % 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 : les opérateurs publics, les opérateurs du secteur associatif et les opérateurs privés. La répartition des parts de marché entre ces différents types d'acteurs varie d'un pays à l'autre.

Dans le secteur des maisons de repos et de soins, la Belgique présente la situation la plus équilibrée : chaque type d'opérateur y représentant à peu près un tiers du marché. À l'inverse, une position de quasi-monopole est observable 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 avec environ 80 % des lits.

Enfin, l'Allemagne, la France, l'Espagne, la Finlande et l'Italie présentent des situations intermédiaires avec des proportions de lits privés allant d'environ 19 % des lits en Italie à environ 45 % en Allemagne et en Espagne.

Dans le secteur privé, que ce soit en Belgique ou en France, et plus récemment en Allemagne ou encore en Espagne, 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 qui exploite aujourd'hui quelque 91.800 lits répartis sur 1.326 sites dans sept pays. Entretemps, Korian est devenue une 'entreprise à mission' sous le nom de Clariane. Mentionnons encore, l'acquisition d'Armonia par le groupe français Colisée en février 2019, ce qui a mené à un ensemble de 383 sites en Europe offrant quelque 32.500 places.

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. Ces regroupements sont régulièrement financés par la vente d'immeubles créant ainsi un engouement pour l'immobilier de santé.

Situation de certains opérateurs de santé

Pour rappel, les investigations menées en France dans des maisons de repos et de soins auprès de l'opérateur Orpea² - qui a récemment opéré une refonte de son nom de marque en 'Emeis'³ - ont donné lieu, au printemps 2022, à la publication de différents rapports circonstanciés, tant par les autorités compétentes que par l'opérateur concerné. Depuis l'été 2022, des mesures correctrices au niveau du fonctionnement de la société

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

2. Le 20.03.2024, Orpea annonçait la refonte de son nom de marque en 'Emeis'.

3. Voir le communiqué de presse d'Orpea du 20.03.2024.

et des décisions fortes au niveau de la gouvernance ont été mises en œuvre. Ces mesures ont abouti au plan de refondation intitulé 'Orpea' change avec vous et pour vous'

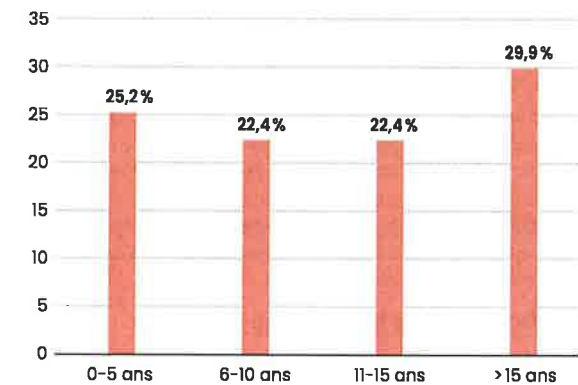
Ensuite, les différentes étapes² d'une procédure amiable de conciliation ont abouti à la restructuration de la dette financière d'Orpea, à l'obtention de nouveaux moyens financiers et à l'ajustement de ses covenants, dans un cadre stable et juridiquement sécurisé. Entre le 4^e trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2024, Orpea a mené trois augmentations de capital pour un total d'environ 3,8 milliards EUR. Tout cela doit permettre au groupe – dont l'Etat français possède désormais une participation majoritaire (50,81%) via la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) – de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie de refondation, au bénéfice de ses employés, des résidents et de leurs familles. Par ailleurs, le 16.02.2024, Orpea a publié un chiffre d'affaires de 5,2 milliards EUR pour 2023, en croissance de 11% par rapport à 2022 ainsi qu'un taux d'occupation moyen pour 2023 en progression de +1,5 point par rapport à 2022. Pour rappel, au 31.12.2023, Orpea représente 6% des loyers de Cofinimmo (Belgique 2,4%, France 1,5%).

En Allemagne, Cofinimmo a été informée au 1^{er} trimestre 2023 de la demande d'insolvabilité déposée par trois opérateurs privés de maisons de repos : Curata, Convivo et Novent. L'exposition de Cofinimmo à ces opérateurs, en tant que propriétaire, est très limitée (respectivement moins de 0,2% des loyers contractuels pour Convivo et Novent, et moins de 1% des loyers contractuels pour Curata). Entre-temps, le tribunal de Berlin compétent en la matière a validé la levée de la procédure d'insolvabilité de Curata, avec effet au 30.09.2023. Cela signifie que les nouveaux contrats signés avec le groupe Curata (à des conditions en ligne avec les prévisions) peuvent désormais être considérés comme définitifs et permettent la poursuite de l'exploitation de trois des quatre sites appartenant à Cofinimmo et dont le groupe Curata est le locataire. En ce qui concerne Novent, Cofinimmo a signé en novembre 2023 un nouveau contrat avec l'opérateur Noventus (entre-temps repris par Inter Pares), à des conditions en ligne avec les prévisions et dont certains éléments doivent encore être finalisés. Concernant Convivo, Cofinimmo poursuit les pourparlers constructifs pour contribuer, à son échelle, à une solution pour le site concerné.

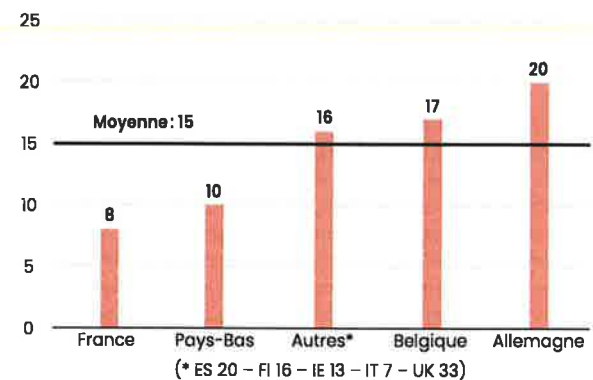
Environnement réglementaire

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 par âge des immeubles (au 31.12.2023 - en juste valeur)



Durée résiduelle moyenne pondérée des baux par pays jusqu'à la première option de résiliation possible (au 31.12.2023 - en nombre d'années)



286 millions EUR
Investissements réalisés en Europe
en 2023

1. Le 20.03.2024, Orpea annonçait la refonte de son nom de marque en 'Ereis'.

2. Voir les communiqués de presse d'Orpea du 26.10.2022, du 15.11.2022, du 01.02.2023, du 13.02.2023, du 14.02.2023, du 08.03.2023, du 13.03.2023, du 24.03.2023, du 28.06.2023, du 13.07.2023, du 24.07.2023, 26.07.2023, 11.10.2023, 13.11.2023, 06.12.2023, 15.12.2023, 22.12.2023, 18.01.2024 et du 16.02.2024.

Exécution de la stratégie

Acquisition d'actifs

Lors des examens de due diligence, outre les aspects habituels de qualité technique, régularité légale et conformité environnementale, chaque actif 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 ou les patients et le personnel soignant, etc. ;
- **ESG** : 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. ;
- **opérateur-locataire** : niveau d'expérience, réputation, qualité dans les soins, solidité financière, etc. ;
- **localisation** : accès automobile, transports en commun, niveau des taxes locales, etc. ;
- **finances** : niveau de loyer, durée du bail, etc. ;
- **environnement** : présence de commerces, vue agréable, niveau de vie des habitants de la région, offre de soins complémentaires 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.

Outre le fait de permettre à Cofinimmo de réaliser des dossiers autrement inaccessibles et de fidéliser les opérateurs-locataires, cette activité de (re)développement assure le maintien d'un certain niveau de qualité des actifs et est de surcroît créatrice de valeur.

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 (voir le chapitre 'Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition'). La gestion des immeubles est dès lors internalisée, c'est-à-dire effectuée par les équipes opérationnelles de Cofinimmo. Les équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent les travaux de rénovation.

Les équipes comptables effectuent la facturation des loyers et des décomptes de taxes.

Le département juridique dresse les baux et assure un suivi des éventuels litiges.

Les équipes de gestion entretiennent le dialogue commercial et suivent l'application des baux.

Arbitrage d'actifs

Depuis quelques années, Cofinimmo a initié une politique sélective d'arbitrage d'actifs dans les pays plus matures, tels que la Belgique 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

▶ ESG

Cofinimmo entend assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale.

Lors de l'acquisition d'un actif, Cofinimmo considère des facteurs comme la pollution du sol, la présence d'amiante, la localisation et le risque d'inondation. Dans les pays où elle exerce ses activités, et pour ce secteur, la réglementation concernant des objectifs de performance énergétique devient de plus en plus contraignante. Cofinimmo tient donc systématiquement compte de l'intensité énergétique et du cycle de vie d'un immeuble et applique une stratégie à long terme en étudiant ses dossiers généralement sur un horizon de 30 ans, signe d'un véritable partenariat avec les opérateurs. Une analyse de risque climatique est réalisée dans le cadre de chaque dossier d'acquisition.

La gestion des projets de (re)développement en immobilier de santé, les décisions et les actions prises par Cofinimmo ont un impact important sur la pérennité des actifs. D'abord, parce que Cofinimmo, en développant des immeubles sur mesure, innovants et confortables, s'attache à répondre au mieux aux besoins évolutifs d'hébergement et de soins des personnes vulnérables ou dépendantes. Ensuite, parce que Cofinimmo favorise l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles réalisés. Enfin, parce que Cofinimmo veille à l'insertion adéquate des immeubles dans le voisinage, en accordant une attention particulière à la mixité des sites de santé et à l'esthétique.

Dans ce contexte, les certifications BREEAM permettent de garantir un très haut niveau de durabilité. Le niveau Excellent est visé pour les nouvelles constructions. À titre d'exemples, en août 2023, une maison de repos et de soins située à Sarriguren (Navarre, Espagne) a obtenu une certification BREEAM In-Use de niveau Excellent. Par ailleurs, la maison de repos et de soins construite à Tarragone (Catalogne, Espagne), délivrée au 3^e trimestre 2023, a également obtenu en novembre 2022 une certification BREEAM New Construction de niveau Excellent.

Lors de projets développés par les opérateurs, Cofinimmo se positionne comme un conseiller dans le domaine de la construction durable, à la recherche de solutions innovantes qui permettent d'améliorer progressivement le patrimoine à un rythme et dans des budgets acceptables pour les opérateurs. La certification de performance énergétique est complétée de manière systématique afin de mesurer de manière objective l'évolution du portefeuille.

L'impact de Cofinimmo en termes de développement durable dans la gestion quotidienne des actifs de santé est plutôt indirect. En effet, la plupart de ceux-ci sont gérés de façon quasi autonome par les opérateurs-locataires qui décident notamment du type de travaux de maintenance et d'entretien à effectuer. Cofinimmo s'efforce toutefois d'intégrer les données relatives aux consommations d'énergie et d'eau des immeubles de manière automatique dans le système de comptabilité environnementale afin d'y sensibiliser les opérateurs. Les centres de consultations médicales sont, eux, sous contrôle opérationnel de Cofinimmo, ce qui permet une analyse et un suivi plus approfondis des consommations.

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, sa performance énergétique et la durée résiduelle du bail.

Programme d'investissements engagés en immobilier de santé

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2023	Total investissements en 2024	Total investissements après 2024
					(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 2025	19	13	1	5
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	7	1	0
France								
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 ¹	6.500	T2 2024	17	15	2	0
Pays-Bas								
Vlijmen	Construction d'une clinique de soins	30	2.100	T1 2025	9	3	5	1
Hoogerheide ²	Construction d'une maison de repos et de soins	138	7.400	T1 2024	26	26	0	0
Espagne								
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T4 2025	16	12	3	1
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T2 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T3 2025	12	9	2	1
Elche ³ (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T1 2024	8	8	0	0
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T4 2024	12	10	2	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T2 2025	15	8	6	1
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T2 2024	14	14	0	0
Tomares (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	10	3	0
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T2 2025	11	8	3	0
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T4 2025	23	10	9	4
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	5	6	2
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	3	7	2
Valladolid (Castille-et-Léon)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	8.100	T2 2025	14	3	9	2
El Cañaveral ³ (Castille-et-Léon)	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T4 2025	15	0	11	4
Finlande								
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	56	3.500	T2 2024	9	7	3	0
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT					270	180	69	21
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 5 campus de soins éco-responsables	680	62.000	2024-2025	188	12	162	14
Espagne								
Vicálvaro (Madria)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T2 2024	11	7	3	0
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T2 2024	10	8	2	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES					479	207	237	35

1. Correspond à 90 lits et 10 places en accueil de jour.

2. Projet livré après le 31.12.2023, voir chapitre 'Événements intervenus après le 31.12.2023'.

3. Projet annoncé après le 31.12.2023, voir chapitre 'Événements intervenus après le 31.12.2023'.

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 plus 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 âgées ou 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 des performances financière et environnementale des sites acquis

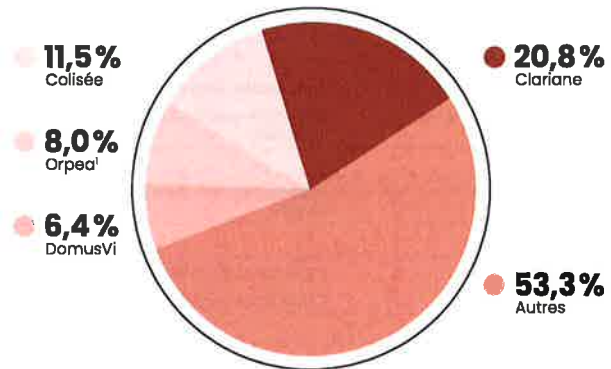
Cofinimmo reçoit périodiquement de ses opérateurs un rapport sur les données financières d'exploitation de chaque site que la société possède. Ceci permet à Cofinimmo d'évaluer le caractère financièrement soutenable de l'exploitation et, plus particulièrement, de la couverture du loyer par le cash-flow 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'apprécier le risque attaché à une éventuelle décarbonation. L'intensité énergétique par pays est disponible dans le chapitre 'Indicateurs de performance EPRA'.

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 (les données présentées ci-dessous pour 2023 sont dès lors des estimations préliminaires à confirmer l'été prochain).

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 2022 (voir document d'enregistrement universel 2022 pages 39 et 43). 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 atteignent 84% (ou plus) à fin 2022, montrant une nette amélioration par rapport au niveau de 2021 affecté par le COVID-19. Pour ce qui est de 2023, Cofinimmo s'attend à ce que la plupart

Répartition du portefeuille immobilier de santé par opérateur-locataire (au 31.12.2023 - sur base de loyers contractuels de 261 millions EUR - en %)



1. Le 20.03.2024, Orpea annonçait la refonte de son nom de marque en 'Emeis'.

des pays soit au-dessus de 90%, avec l'Allemagne en-dessous de ce niveau.

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).

Cofinimmo profite de l'opportunité pour remercier ses opérateurs pour leurs efforts au cours des dernières années qui ont été difficiles, et a bien noté que le reporting des opérateurs se verrait simplifié si tous les propriétaires pouvaient harmoniser leurs demandes de reporting. Cofinimmo entend travailler en ce sens afin d'établir des standards de marché.

Dans ce cadre, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé est fournie dans le tableau ci-dessous :

La mise à jour de ces données pour 2023 sera en principe publiée le 26.07.2024, dans le communiqué de presse du premier semestre.

Pays	Taux d'occupation								
	Données de marché¹			Portefeuille pertinent de Cofinimmo¹			Couverture du périmètre³		
	2021	2022	2023	2021⁴	2022⁴	2023⁵,⁶	2021	2022	2023⁸
Belgique	90%	89%	s/o⁷	87%	92%	93%	98%	100%	100%
France	89%	87%	s/o⁷	89%	91%	91%	91%	92%	93%
Pays-Bas	93%	95%	s/o⁷	s/o	94%	s/o⁷	s/o	34%	s/o⁷
Allemagne	88%	s/o⁸	s/o⁷	85%	85%	84%	100%	100%	100%
Espagne	88%	91%	s/o⁷	84%	92%	93%	100%	100%	100%
Finlande	88%	87%	s/o⁷	s/o⁸	95%	99%	s/o⁸	100%	100%
Irlande	83%	84%	s/o⁷	92%	93%	94%	100%	100%	100%
Italie	s/o⁸	s/o⁸	s/o⁷	59%	84%	97%	100%	100%	100%
Royaume-Uni	79%	83%	86%	94%	96%	97%	100%	100%	100%
TOTAL				86%	90%	91%	98%⁹	94%	99%¹⁰

1. Sources: autorités publiques, organisations paraétatique, 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')) (voir document d'enregistrement universel 2022 pages 39 et 43), 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 démantèlement).

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. 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.

Pour le Royaume-Uni, les données annuelles sont déjà disponibles.

6. À portefeuille pertinent constant par rapport à 2022.

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

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

9. Seulement un actif récent encore en phase de démarrage.

10. Excluant les pays ne disposant pas de données.

Un portefeuille européen vaste et de qualité

Belgique

36 %
du portefeuille
612.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
90
Sites en exploitation
10.900
Lits

France

15 %
du portefeuille
321.000 m²
Superficie
99,6 %
Taux d'occupation
57
Sites en exploitation
5.200
Lits

Pays-Bas

11 %
du portefeuille
201.000 m²
Superficie
99,1 %
Taux d'occupation
51
Sites en exploitation
1.400
Lits

Allemagne

19 %
du portefeuille
407.000 m²
Superficie
97,6 %
Taux d'occupation
59
Sites en exploitation
6.200
Lits

Espagne

8 %
du portefeuille
156.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
25
Sites en exploitation
3.900
Lits

Finlande

3 %
du portefeuille
36.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
15
Sites en exploitation
690
Lits

Irlande

2 %
du portefeuille
42.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
8
Sites en exploitation
550
Lits

Italie

5 %
du portefeuille
76.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
8
Sites en exploitation
1.300
Lits

Royaume-Uni

1 %
du portefeuille
10.200 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
3
Sites en exploitation
200
Lits



Réalisations en 2023

Belgique



53 millions EUR
investissements en 2023

2
développements en cours

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,7 milliard EUR, 18 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 15 millions EUR en créances de location-financement.

Localisation de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie approx. (en m ²)	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS								
1 Oupeye	Maison de repos et de soins	2017/2020	10.400	116* + 43 appartements en 'résidence-services'	Orelia	Triple net	27	± 30
RÉCEPTION PROVISOIRE								
2 Grimbergen	Maison de repos et de soins	2023	5.600	82	Orelia Zorg	Triple net	27	± 19
3 Oudenburg	Maison de repos et de soins	2023	4.400	68	Clariane ¹	Triple net	20	± 11
VENTES								
4 Balen	Maison de repos et de soins	2004	6.500		Armonea			± 31
5 Aartselaar	Maison de repos et de soins	2006/2013	7.800		Clariane ¹			
6 Walshoutem	Maison de repos et de soins	2001/2012	6.800	89 + 20 unités en 'résidence-services'	Anima Care			± 11

* Dont 5 lits en accueil de jour.

1. Précédemment connu sous le nom Korian.

Maison de repos et de soins – Oupeye

En 2023, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et soins de construction récente à Oupeye (province de Liège). Situé dans un écrin de verdure en plein cœur de la commune, le complexe a été construit en 2017 et doté d'une nouvelle aile en 2020. Il est opérationnel et allie modernité et convivialité. Il regroupe une maison de repos et de soins de 111 lits, 43 appartements en 'résidence-services' et 5 lits en 'accueil de jour', le tout réparti sur une superficie totale d'environ 10.400 m². Le site, modulaire et flexible, présente d'excellentes performances énergétiques de niveau A. Il est notamment équipé de 400 panneaux photovoltaïques pour l'électricité, d'un système de cogénération pour le chauffage et de deux réservoirs de récupération d'eau de pluie.



► Maison de repos et de soins Les Jardins d'Ameline – Oupeye (BE)



► Maison de repos et de soins Bloemenhof – Oudenburg (BE)

France



25 millions EUR

investissements en 2023

1

développement en cours

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé d'une juste valeur de 690 millions EUR, des créances de location-financement pour 20 millions EUR et 13 millions EUR en participations dans des entreprises associées.

Localisation de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie approx. (en m ²)	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS								
Portefeuille CRF	6 cliniques de soins de suite et de réadaptation dont 2 ont également des activités de médecine, de chirurgie et d'obstétrique	entre 1998 et 2019	87.000	973	Croix-Rouge française	Double net	9	± 13
RÉCEPTIONS PROVISOIRES								
1 Villers-sur-Mer	Maison de repos et de soins	2023	4.700	84	DomusVi	Double net	12	± 14
VENTES								
2 Jurançon¹	2 sites de santé				Orpea ²			± 5
3 Sartrouville					Clariane ³			

1. La clôture de cette transaction est attendue courant 2024.

2. Le 20.03.2024, Orpea annonçait la refonte de son nom de marque en 'Emeis'.

3. Précédemment connu sous le nom Korian.

Maison de repos et de soins - Villers-sur-Mer

En 2023, Cofinimmo a pris livraison d'une maison de repos et de soins à Villers-sur-Mer (Seine-Maritime). Ce projet de développement avait été annoncé en février 2021 et fait partie d'un portefeuille plus large comptant cinq maisons de repos et de soins.

L'actif est situé sur la Côte Fleurie, zone urbaine littorale qui compte plusieurs quartiers résidentiels. Le site est facilement accessible grâce à une bonne desserte routière.

Au total, il compte 84 lits permanents répartis sur une superficie totale d'environ 4.700 m².



➤ Maison de repos et de soins - Villers-sur-Mer (FR)

Pays-Bas



24 millions EUR
investissements en 2023

2
développements en cours

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 504 millions EUR.

Localisation de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie approx. (en m ²)	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS								
1 Sittard (Limbourg)	Centre de consultations médicales	2023	1.700	s/o	s/o	Double net	13	± 5
2 Viljen (Brabant-Septentrional)	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	2.100	30	Martha Florid ¹	Double net	15	± 9
RÉCEPTIONS PROVISOIRES								
3 Hilversum (Hollande-Septentrionale)	Clinique de soins	2023	5.500	s/o	Tergooi	Triple net	20	± 30

1. Fait désormais partie de DomusVI.

Maison de repos et de soins - Vlijmen

En 2023, Cofinimmo a fait l'acquisition d'un terrain à Vlijmen (Brabant-Septentrional) qui verra la construction d'une maison de repos et de soins écoresponsable. Le nouveau site sera situé dans un quartier résidentiel, à proximité de commerces et d'espaces verts et sera facilement accessible. Il disposera également d'un garage à vélos.

Avec une superficie locative d'environ 2.100 m² et 30 lits, la nouvelle maison de repos et de soins permettra de combler en partie le manque de places de soins dans la région. Elle proposera également un service d'accueil de jour. Des matériaux modernes et durables, présentant un long cycle de vie, et les techniques les plus récentes (énergie géothermique, réserve d'eau importante, panneaux solaires) seront utilisés. Un label énergétique de niveau A+++ est donc envisagé pour ce site.



► Rendu de la future maison de repos et de soins - Vlijmen (NL)



► Centre de consultations médicales - Sittard (NL)

Allemagne



107 millions EUR
investissements en 2023

5
développements en cours

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 894 millions EUR et 14 millions EUR en entreprises associées (participations et créances).

Localisation de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie approx. (en m ²)	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITION								
1 Viersen (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)	Extension du campus de soins	2023	2.140	21 appartements	Schönes Leben Gruppe	Dach und Fach ³	25	± 5
RÉCEPTIONS PROVISOIRES								
2 Kaarst (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)	2 campus de soins	2023	12.500	107 ¹ unités + 55 appartements	Schönes Leben Gruppe	Dach und Fach ³	25	± 85
3 Viersen (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)			16.400	105 ² unités + 96 appartements				

1. Soit 92 lits et 15 places en soins de jour.
 2. Soit 90 lits et 15 places en soins de jour.
 3. Voir lexique.

Campus de soins – Kaarst

En 2023, un deuxième campus de soins écoresponsable a été livré à Kaarst (Rhénanie-du-Nord-Westphalie).

Avec sa large gamme de services, le projet de Kaarst 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.

Le campus de soins 'Am Dreëskamp' offre 92 lits, 15 places en soins de jour et 55 appartements répartis sur une superficie totale d'environ 12.500 m².



► Campus de soins – Kaarst (DE)



► Campus de soins – Viersen (DE)

Espagne



51 millions EUR
investissements en 2023

16
développements en cours

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 364 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 43 millions EUR de créances de location-financement et 16 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants.

Localisation de l'établissement	Type de réalisation/ Type de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie approx. (en m ²)	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS								
1 Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	7.700	135	Grupo Reifs	Triple net	30	± 12
2 Valladolid (Castille-et-León)	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	8.100	160	Genesenior	Triple net	25	± 14
RÉCEPTIONS PROVISOIRES								
3 Tarragone (Catalogne)	Maison de repos et de soins	2023	6.800	172	Clece	Double net	25	± 15

Maison de repos et de soins – Dos Hermanas

En 2023, Cofinimmo a initié la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis à Séville (Andalousie). Le bâtiment aura une surface totale d'environ 7.700 m² et une capacité de 135 lits. Le centre est situé à côté du Palais des Congrès de Dos Hermanas, actuellement en construction, à côté de la nouvelle voie rapide SE-40 et de la nouvelle gare de trains régionaux. Pour ce site, Cofinimmo prévoit un certificat de performance énergétique de niveau A et une certification BREEAM Excellent.



► Rendu de la future maison de repos et de soins - Dos Hermanas (Andalousie - ES)



► Maison de repos et de soins - Tarragone (Catalogne - ES)

Finlande



15 millions EUR
investissements en 2023

1
développement en cours

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 153 millions EUR.

Localisation de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie approx. (en m ²)	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
RÉCEPTIONS PROVISOIRES								
1 Kuopio	Maison de repos et de soins	2023	4.200	75	Nonna Group Oy	Double net	20	± 17
2 Helsinki	Maison de repos et de soins	2023	4.200	83	Attendo	Double net	15,5	± 19
3 Raisio	Maison de repos et de soins	2023	5.000	98	Ikifit Oy	Double net	15	± 15



► Vue aérienne de la maison de repos et de soins - Helsinki (FI)

Maison de repos et de soins - Helsinki

En 2023, Cofinimmo a annoncé la livraison provisoire d'une maison de repos et de soins située à Helsinki, la capitale de la Finlande, sur la côte méridionale du pays. La maison de repos et de soins est sise dans une zone résidentielle calme et verte, à environ 15 km à l'est du centre-ville, à Vuosaari, à proximité de plusieurs commerces et services de transport public.

Le site a une superficie d'environ 4.200 m² et offre 75 chambres de soins intensifs répartis sur trois étages ainsi que 8 chambres de soins plus légers situées au rez-de-chaussée. Le niveau de performance énergétique du bâtiment est B.

Irlande



8 millions EUR
investissements en 2023

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 100 millions EUR.

Localisation de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie approx. (en m ²)	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS								
1 Limerick	Maison de repos et de soins	2008	2.700	56	Mowlam Healthcare	Triple net	25	± 8



☉ Vue aérienne de la maison de repos et de soins - Limerick (IE)

Maison de repos et de soins - Limerick

En 2023, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Limerick. La maison de repos et de soins The Park est située dans un quartier résidentiel verdoyant, à environ 4 km du centre-ville. Elle bénéficie d'un arrêt de bus devant le bâtiment et est facilement accessible en voiture.

Construite en 2008, la maison de repos et de soins a une superficie totale d'environ 2.700 m² et offre 56 lits, sous forme de suites. Le site dispose d'une bonne performance énergétique et quelques interventions sont prévues pour encore l'améliorer.

Italie



1 million EUR
investissements en 2023

Cofinimmo a fait son entrée en Italie en mai 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 217 millions EUR.



► Maison de repos et de soins - Novara (IT)

Royaume-Uni



2 millions EUR
investissements en 2023

Cofinimmo a fait son entrée au Royaume-Uni en juillet 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 67 millions EUR.



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



An opportunity-seeking
approach with
long-term income

living

► Joël Assoba
Senior Property Manager - Offices
► Brasserie René - Anvers (BE)

L'essentiel

7%

du portefeuille consolidé

24 millions EUR

Désinvestissements

0,5 milliard EUR

Juste valeur du portefeuille

854

actifs, dont
853 cafés et restaurants

1 PPP comptabilisé en location simple

6,9%

Rendement locatif brut

7

Contrats portant sur des actifs en exploitation
dans le portefeuille PPP, comptabilisés
en location-financement

99,8%

Taux d'occupation

309.000 m²

Superficie

12 ans

Durée résiduelle moyenne
pondérée des baux

126 kWh/m²

Intensité énergétique annuelle
du secteur couvert

1

Immeuble PPP avec
certification BREEAM

En novembre 2023, Cofinimmo a finalisé la vente de son portefeuille d'agences de services financiers (Cofinimur I) loué à la compagnie d'assurance MAAF. Depuis, le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo n'est plus constitué que 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 2023, Cofinimmo y a investi 4 millions EUR et désinvesti pour 24 millions EUR.

À côté de ce sous-segment, 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.

Répartition de l'immobilier de réseaux de distribution par pays (en juste valeur - en %)

64%

Pubstone - Belgique

30%

Pubstone - Pays-Bas

6%

Autres - Belgique¹

- ▶ De gauche à droite :
Filip Gustin, Office Assistant
Ivo Nuyts, Senior Project Manager
- ▶ Brasserie René - Anvers (BE)



¹ En 2021, deux actifs ont été alloués au secteur immobilier de réseaux de distribution 'Autres (Belgique)': il s'agit de la réserve foncière Tenruken 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.

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 en effet 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.



► Palais de justice - Anvers (BE)

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 85,0 millions EUR au 31.12.2023.

Actifs en exploitation dans le portefeuille de PPP au 31.12.2023

Immeuble	Superficie	Traitement comptable
Palais de justice - Anvers	72.132 m ²	Location-financement
Prison - Leuze-en-Hainaut	28.316 m ²	Location-financement
Caserne de pompiers - Anvers	23.323 m ²	Location-financement
Commissariat de police - Termonde	9.645 m ²	Location simple
Différents sites de l'Université Libre de Bruxelles - Bruxelles (Ixelles)	22.902 m ²	Location-financement
Commissariat de police - Zone HEKLA	3.800 m ²	Location-financement

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 qui était initialement de 27 ans. L'échéance actuelle étant prévue en 2035. 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, six personnes impliquées dans la gestion du portefeuille (property management). Aux Pays-Bas, elle n'en compte qu'une.



► De gauche à droite :
 Joël Assoba - Senior Property Manager - Offices
 Diana Islamaj - Legal Counsel
 Ivo Nuyts - Senior Project Manager
 Filip Gustin - Office Assistant
 ► Brasserie René - Anvers (BE)

► ESG

Dans la phase d'acquisition de ce secteur, un partenariat à long terme avec le locataire est essentiel.

Un réseau de distribution consiste en un grand volume d'actifs individuels de petite taille. Tout au long de la durée du bail, l'arbitrage des actifs est très important afin de garantir leur durabilité. Cofinimmo s'attache à transformer des zones vides en espaces utiles, par exemple en mettant temporairement les étages non utilisés au-dessus des commerces à disposition en tant que logements. Enfin, elle favorise l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles lors des travaux sur l'enveloppe extérieure des actifs. Une politique avancée est notamment mise en place concernant l'isolation des toitures lors de la rénovation de l'étanchéité.

Pour des actifs uniques, bénéficiant d'une utilisation publique, les autorités publiques sont souvent prises en exemple en matière de développement durable. Elles sont tenues d'inclure des critères techniques élevés en termes de performance énergétique. Cofinimmo recherche en permanence des solutions innovantes afin de contribuer au financement d'un besoin public.

Réalisations en 2023

Pubstone: cafés et restaurants

Vente de 14 cafés et restaurants

En 2023, Cofinimmo a vendu, via ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, 14 cafés et restaurants (10 situés en Belgique et 4 situés aux Pays-Bas) qui avaient été libérés par AB InBev, pour un montant total d'environ 5 millions EUR. Ce montant est supérieur à la juste valeur des actifs avant la conclusion des accords.

Interventions techniques et projets de rénovation

En 2023, les équipes opérationnelles de property et de project management ont supervisé 491 interventions techniques sur le portefeuille de cafés et restaurants (377 en Belgique et 114 aux Pays-Bas). Elles ont par ailleurs géré 133 projets de rénovation (111 en Belgique et 22 aux Pays-Bas), pour un montant total d'environ 4 millions EUR. Il s'agit principalement de travaux de rénovation de façade, de toiture, de menuiserie extérieure et de peinture.

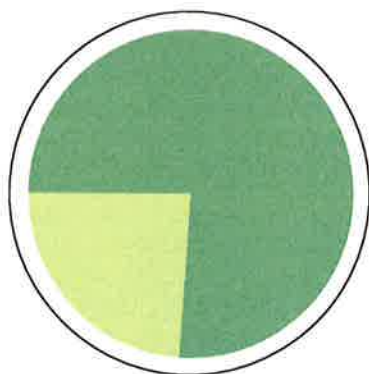
Principaux projets de rénovation en 2023

Localisation	Type de travaux
BELGIQUE	
Windsor De Keyserlei 39 – Anvers	Rénovation façade arrière, toiture, menuiserie extérieure et peinture façade avant
Bar Bas Visserskaai 11 – Anvers	Remplacement menuiserie extérieure et peinture façade
De Kleine Hal Maastrichterstraat 30 – Hasselt	Rénovation toitures
La Villance Bvd du Souverain 274 – Bruxelles	Rénovation toiture, remplacement des châssis et peinture
Café De Belleman Botermarkt 8 – Gand	Rénovation toiture et remplacement châssis
Café Les 4 Saisons Grand'Place 68 – Tournai	Rénovation toiture, remplacement châssis et peinture
Café Hemelrijk Oudenberg 2 – Geraardsbergen	Rénovation toiture, remplacement châssis et peinture façades
PAYS-BAS	
Café De Bel Markt 24-26 – Valkenswaard	Rénovation toiture, remplacement châssis et peinture extérieure
Billy's Poolcafé Lange Kruisweg 66 – Veldhoven	Rénovation toiture, remplacement châssis et peinture extérieure

Répartition des actifs par pays (nombre d'actifs en %)

76%
Belgique

24%
Pays-Bas



Cofinimur I: agences d'assurance

Finalisation de la cession du portefeuille Cofinimur I

Le 06.11.2023, Cofinimmo a annoncé avoir finalisé avec succès le processus de cession de son portefeuille Cofinimur I, qui était constitué d'agences d'assurance louées au groupe français MAAF.

Annoncée le 23.09.2021, la vente de ce portefeuille (comptant à ce moment-là 265 actifs) s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo, qui consiste à céder des actifs jugés non stratégiques, afin de poursuivre l'expansion et le renouvellement du portefeuille d'immobilier de santé en Europe.

Cette opération de cession de grande envergure (étant donné la dispersion géographique des actifs constituant le portefeuille) a été menée à son terme en un peu plus de deux ans, pour environ 111 millions EUR. Certains de ces actifs ont fait l'objet de ventes groupées, alors que d'autres furent cédés individuellement.

Ces cessions ont permis à Cofinimmo de réduire progressivement son taux d'endettement d'environ 0,9% et ont généré un produit de cession légèrement supérieur à la juste valeur du portefeuille lors du lancement du processus de cession en septembre 2021.



► Restaurant De Vooruitgang - Eindhoven (NL)

Creating value through
capital recycling

working

► De gauche à droite :
Alessia Zangrossi - Project Management Assistant
Quentin Montens - Valuation Analyst
Myriam Hallet - Senior Commercial Account Manager
Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles décentralisé (BE)

L'essentiel

18%

du portefeuille consolidé

236 millions EUR

Désinvestissements

1,1 milliard EUR

Juste valeur du portefeuille

5 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée
des baux

6,4%

Rendement locatif brut

331.000 m²

Superficie

93,9%

Taux d'occupation

7

Immeubles avec
certification BREEAM ou ActiveScore

128 kWh/m²

Intensité énergétique annuelle
du secteur couvert

41

Actifs

Recentrer le portefeuille vers le CBD de Bruxelles



68%
Bruxelles CBD

18%
Décentralisé

4%
Périphérie

11%
Autres régions

Acteur important dans le secteur des bureaux à Bruxelles depuis 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.



► De gauche à droite :
Benjamin De Reus, Data Leader
Frédéric Magain, IT Support Engineer

► Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles décentralisé (BE)

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 majeurs : autorités publiques belges et sociétés privées belges de moyenne ou grande taille

Quartier Léopold

- Quartier européen de la ville
- Occupants majeurs : 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 majeurs : 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 majeurs : cabinets d'avocats, ambassades et sociétés privées de taille moyenne

Quartier Midi

- Quartier autour de la gare du midi
- Occupants majeurs : 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 majeurs : sociétés privées de toutes tailles

Bruxelles périphérie

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

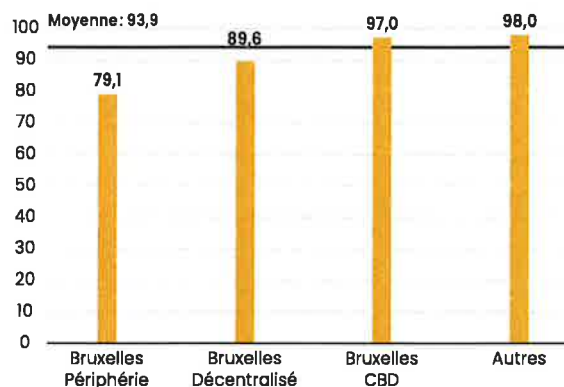
Le marché locatif des bureaux à Bruxelles

Les informations concernant le marché locatif des bureaux à Bruxelles sont reprises dans le chapitre 'Commentaire sur le marché' (voir page 177) de ce document.

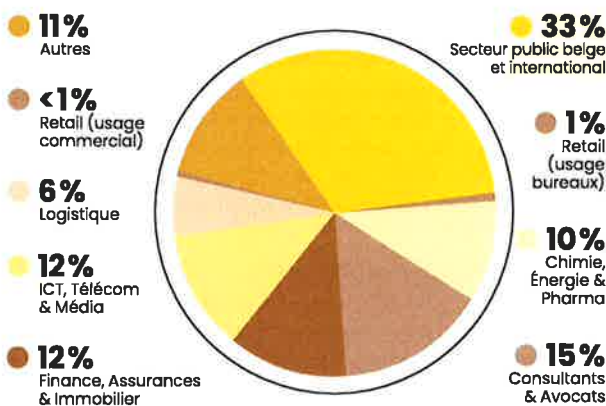
Le marché bruxellois des bureaux à l'investissement

Les informations concernant le marché bruxellois des bureaux à l'investissement sont reprises dans le chapitre 'Commentaire sur le marché' (voir page 177) de ce document.

Taux d'occupation par zone géographique (au 31.12.2023 - en %)



Répartition du portefeuille consolidé par secteur d'activité du locataire (au 31.12.2023 - sur base de loyers contractuels de 59 millions EUR - en %)



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

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 qui a obtenu le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI). Au 31.12.2023, la filiale avait un bilan d'un total de 1,2 milliard EUR (2022: 1,4 milliard EUR), des capitaux propres de 0,8 milliard EUR (2022: 0,9 milliard EUR) et un ratio d'endettement de l'ordre de 31% (2022: 37%).

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 (voir le chapitre 'Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition'). 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 diversité des espaces de vie au travail. Le développement des concepts Flex Corner® et The Lounge® en sont des exemples.

Flex Corner® by Cofinimmo

Ce concept propose aux clients à la recherche de petites surfaces de bureaux, de louer un espace privatif dans un ensemble de bureaux équipés d'infrastructures communes partagées (kitchenette, espace lounge, salles de réunion). La location est proposée moyennant un montant mensuel qui inclut le loyer, les taxes et les charges, tant de la zone privative que des zones partagées. Les contrats sont conclus sur base d'une durée correspondant aux besoins du client pour une durée minimale d'un an. Une formule de location sous le principe Custom your lease est également proposée, donnant la possibilité au locataire de fixer lui-même la durée de son bail, suivant des conditions contractuelles adaptées.

Initié en 2016, le concept est aujourd'hui décliné dans trois immeubles du portefeuille dans lesquels des surfaces étaient

► ESG

Dans la gestion quotidienne de son portefeuille de bureaux, Cofinimmo poursuit l'un de ses objectifs prioritaires qui consiste à adopter une démarche durable et environnementale.

Lors d'une acquisition notamment, l'influence de Cofinimmo peut être déterminante. Elle évalue en effet la nécessité de redéveloppement d'un projet pour maintenir, à long terme, l'immeuble à niveau. Lors de la sélection des dossiers, elle prend en compte la localisation et surtout l'accessibilité du site en transports durables.

Naturellement, Cofinimmo adopte une approche de cycle de vie pour la gestion technique des bâtiments. Lorsqu'un immeuble de bureaux arrive en fin de vie, la construction est recyclée. Dans les localisations centrales de Bruxelles, où la demande de bureaux est forte, l'immeuble est rénové en profondeur. Pour les sites plus décentrés, une étude est faite sur la possible reconversion du bâtiment. Cofinimmo s'attache ainsi à répondre au mieux aux besoins évolutifs des utilisateurs de bureaux en termes de flexibilité, de mobilité et de diversité des espaces de vie au travail.

Par ailleurs, Cofinimmo accorde une attention particulière à transformer le paysage urbain de façon responsable en misant sur la mixité des quartiers et leur esthétique. Cofinimmo favorise aussi l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles développés, tout en s'efforçant également de limiter et de réutiliser les déchets de chantiers.

La gestion quotidienne des immeubles de bureaux est aussi un vrai levier dans la stratégie de développement durable. Depuis 1999, l'activité de property management est internalisée et son influence est significative. La sensibilisation des locataires à leur consommation énergétique et la signature d'accords avec des fournisseurs d'énergie verte ont pour objectif de réduire l'empreinte carbone des immeubles. Un logiciel de gestion des données environnementales reprend les chiffres de consommation (eau, gaz, électricité) et production de déchets de l'ensemble des espaces communs des bureaux sous contrôle opérationnel, ainsi que les consommations privatives fournies volontairement par les différents locataires. L'utilisation de cet outil permet d'identifier les sources possibles d'économies et de mesurer l'impact des investissements effectués. Par l'installation de compteurs énergétiques relevables à distance, l'ensemble du portefeuille de bureaux est connecté en temps réel au logiciel de comptabilité énergétique.

Grâce à l'ensemble de ces préoccupations, Cofinimmo souhaite pleinement assumer ses responsabilités sociétale et environnementale.

vacantes. Fin 2023, le taux d'occupation des Flex Corners® s'élevait à environ 88 %.

The Lounge® by Cofinimmo

Le groupe dispose de deux sites The Lounge® by Cofinimmo : le premier, inauguré en 2016 au Park Lane à Diegem et le second, finalisé en 2017 dans l'immeuble The Gradient à Bruxelles (Woluwe-Saint-Pierre).

Le groupe y met à disposition de ses locataires et de leurs visiteurs des espaces partagés modernes, inspirants et agréables, équipés de zones de restauration, de réunion, de networking et de détente. L'ensemble des espaces est géré sur place par le community manager. Ce concept permet de répondre au besoin croissant de diversité des espaces de vie au travail.

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.

La localisation plus proche des transports publics permet de minimiser la pollution des trajets domicile-travail.

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, de performance énergétique et de situation locative des immeubles. Les fonds récoltés sont alors réinvestis dans des immeubles de haute qualité.

Projets de redéveloppement

Les équipes techniques internes de Cofinimmo, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, sont responsables des projets de redéveloppement :

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 – 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 structurels) 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 fabrication optimisée des éléments qui le constituent de limiter les déchets et de créer des espaces sains.

Le bâtiment disposera 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 disposeront 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 une certification BREEAM Outstanding, le M10 a également obtenu les labels WELL Platinum et 'CO₂ neutral company'.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo s'élève à 93,9% au 31.12.2023, à comparer à 92,6% sur le marché des bureaux bruxellois¹. Dans le courant de 2023, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour 65.207 m² de bureaux au total. Les transactions les plus importantes sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Zone géographique	Nom de l'établissement	Type de transaction	Superficie (en m ²)
Bruxelles CBD	Arts 46	Location	600
Bruxelles CBD	Loi 34	Location	600
Bruxelles CBD	Montoyer 10	Location	1.200
Bruxelles CBD	Loi 89	Location	3.200
Bruxelles CBD	Loi 34	Renégociation & Location	1.600
Bruxelles CBD	Meeûs 23	Renégociation	800
Bruxelles CBD	Loi 227	Renégociation	1.200
Bruxelles CBD	Trône 98	Renégociation	600
Bruxelles CBD	Arts 46	Renégociation	1.300
Bruxelles CBD	Guimard 10	Renégociation	7.600
Bruxelles CBD	Guimard 10	Renégociation	600
Bruxelles CBD	Everegreen	Renégociation	16.100
Bruxelles CBD	Ligne 13	Renégociation	800
Bruxelles décentralisé	Bourget 50	Location	600
Bruxelles décentralisé	Tervuren 270	Location	1.500
Bruxelles décentralisé	Tervuren 270	Location	4.200
Bruxelles décentralisé	Tervuren 270	Renégociation & Location	1.800
Bruxelles décentralisé	Bourget 44	Renégociation	2.300
Bruxelles décentralisé	Herrmann-Debroux	Renégociation	600

1. Source: Cushman & Wakefield.

Zone géographique	Nom de l'établissement	Type de transaction	Superficie (en m ²)
Bruxelles périphérie	Park Hill	Renégociation & Location	10.000
Bruxelles périphérie	Park Lane	Renégociation	1.030
Bruxelles périphérie	Park Hill	Renégociation	1.200
Autres régions	AMCA – London Tower – Anvers	Location	1.100
Autres régions	AMCA – Avenue Building – Anvers	Location	600
Autres régions	AMCA – Avenue Building – Anvers	Location	600
Autres régions	AMCA – London Tower – Anvers	Renégociation	600
Autres régions	Mechelen Station – Malines	Location	600
Autres régions	Mechelen Station – Malines	Renégociation	1.100
Autres régions	Mechelen Station – Malines	Renégociation	1.500

Réalisations en 2023

Poursuite de la stratégie de rotation d'actifs

Durant l'année 2023, Cofinimmo Offices SA a annoncé les désinvestissements de plusieurs immeubles de bureaux situés dans des zones non stratégiques de son portefeuille. À titre d'exemples, citons :

- la cession de l'immeuble de bureaux Mercurius 30 dans la périphérie bruxelloise annoncée en janvier 2023 pour environ 6 millions EUR;
- la cession de l'immeuble de bureaux Georgin 2 dans la zone décentralisée de Bruxelles annoncée en mars 2023 pour environ 29 millions EUR;

- la cession du site à usage mixte Woluwe 151 dans la périphérie de Bruxelles annoncée en avril 2023 pour environ 10 millions EUR;
- la cession des immeubles de bureaux Brand Whitlock 87-93 et Woluwe 58 (qui accueille actuellement le siège du groupe Cofinimmo) dans la zone décentralisée de Bruxelles annoncée en juin 2023 pour environ 24 millions EUR.

Ces désinvestissements – réalisés à des justes valeurs en ligne ou supérieures à celles déterminées par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo Offices – s'inscrivent pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.

Immeuble	Localisation	Superficie de la vente prévue	Type (de transaction)	Conclusion de la vente prévue / Date prévue	Prix de cession / Budget d'investissement (en millions EUR)
Mercurius 30	Bruxelles périphérie	± 6.100 m ²	Désinvestissement	T1 2023	± 6
Georgin 2	Bruxelles décentralisé	± 17.700 m ² (+340 places de parking)	Désinvestissement	T1 2023	± 29
Woluwelaan 151	Bruxelles périphérie	± 9.200 m ² (+328 places de parking)	Désinvestissement	T2 2023	± 10
Loi 57	Bruxelles CBD	± 10.000 m ²	Désinvestissement	T2 2023	± 36
Science 41	Bruxelles CBD	± 2.900 m ²	Désinvestissement	T2 2023	± 12
Woluwe 58	Bruxelles décentralisé	± 3.900 m ²	Désinvestissement	T2 2023	± 12
Loi 89	Bruxelles CBD	± 3.200 m ²	Acquisition	T2 2023	± 7
Brand Whitlock 87-93	Bruxelles décentralisé	± 6.200 m ²	Désinvestissement	T3 2023	± 12
Nerviens 105	Bruxelles CBD	± 9.200 m ²	Désinvestissement	T3 2023	± 20
Stationsstraat 100, 102-108 et 120 (Mechelen)	Autres régions	± 14.000 m ² (+273 places de parking)	Désinvestissement	T4 2023	± 27
Park Hill	Bruxelles périphérie	> 16.000 m ²	Désinvestissement	T4 2023	
Herrmann-Debroux 44-46	Bruxelles décentralisé	± 9.700 m ² (+167 places de parking)	Désinvestissement	T4 2022	± 60
Everegreen	Bruxelles décentralisé	> 16.000 m ²	Désinvestissement	T4 2023	

Programme d'investissements engagés dans les bureaux

Projet	Type (de travaux)	Superficie (en m ²) (après travaux)	Date prévue	Total investissements (x 1.000.000 EUR)			
				Total investissements au 31.12.2023	Total investissements en 2024	Total investissements après 2024	Total investissements après 2024
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement	6.000	T1 2024	18	14	3	0
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation	15.000	T1 2025	36	22	14	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES				54	36	17	0

Composition du portefeuille consolidé

Au 31.12.2023, le portefeuille immobilier consolidé du groupe Cofinimmo compte 1.211 immeubles, représentant une superficie totale de 2.500.000 m². Sa juste valeur s'élève à 6,2 milliards EUR.

L'immobilier de santé représente 75% 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 18%. Ce portefeuille est réparti uniquement en Belgique, principalement à Bruxelles, capitale de l'Europe.

Le groupe dispose également d'un réseau de distribution loués à AB InBev, un acteur de premier plan en Belgique et aux Pays-Bas.



► Maison de repos et de soins - Raisio (FI)

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 2023

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 31.12.2023, elle dépasse les 6,5 milliards EUR.

Du 31.12.1995 au 31.12.2023, le groupe a effectué :

- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 8.275 millions EUR ;
- des ventes pour un montant total de 2.868 millions EUR.

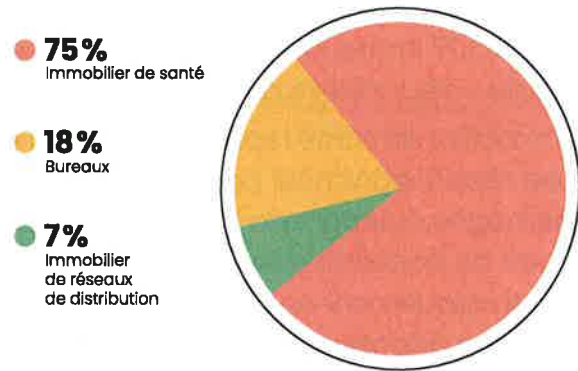
Lors des cessions, Cofinimmo a réalisé en moyenne une plus-value nette en valeur d'investissement de 7% par rapport aux dernières évaluations annuelles précédant ces cessions, et ce, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers. Ces chiffres n'incluent pas les plus-values 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 8.275 millions EUR réalisés entre 1996 et 2023.

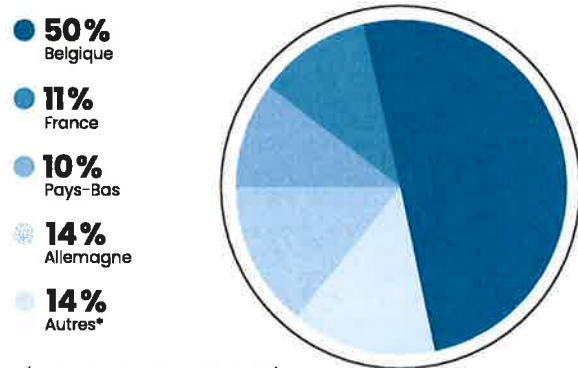
Évolution de la valeur d'investissements du portefeuille consolidé de 1996 à 2023 (x 1.000.000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.1995	609
Acquisitions	6.925
Constructions et rénovations	1.351
Valeur nette de réalisation	-3.074
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	205
Reprises de loyers cédés	233
Variation de la valeur d'investissement	292
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-1
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2023	6.539

Répartition du portefeuille consolidé par secteur immobilier (au 31.12.2023 – sur base d'une juste valeur de 6.231 millions EUR – en %)

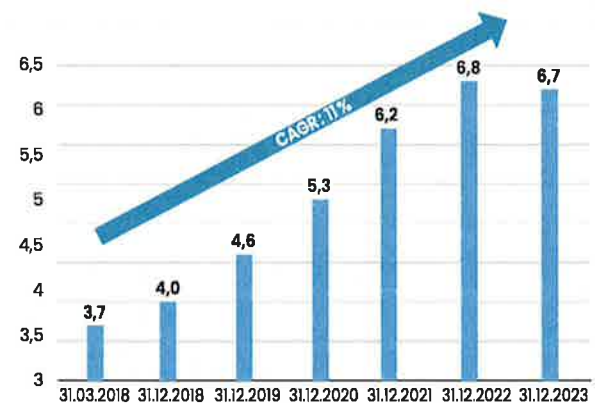


Répartition du portefeuille consolidé par pays (au 31.12.2023 – sur base d'une juste valeur de 6.231 millions EUR – en %)



* (ES 6% - FI - 2% - IE 2% - IT 3% - UK 1%)

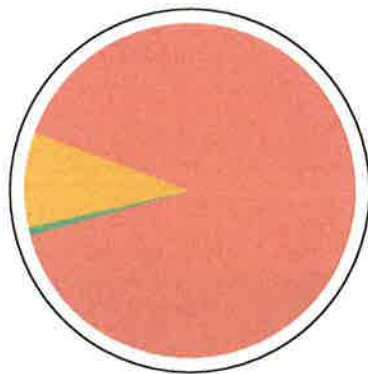
Croissance accélérée du portefeuille consolidé (Total de l'actif consolidé de 2018 à 2023 – en milliards EUR)



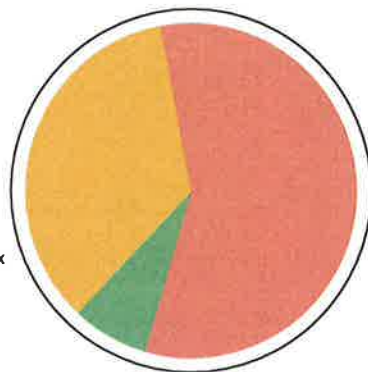
► Maison de repos et de soins - Legazpi (Madrid - ES)



Répartition des investissements par secteur immobilier en 2023 (en valeur d'investissement - x 1.000.000 EUR)



Répartition des investissements par secteur immobilier de 1996 à 2023 (en valeur d'investissement - x 1.000.000 EUR)



Évolution en 2023

La valeur d'investissement du portefeuille consolidé est passée de 6.492 millions EUR au 31.12.2022 à 6.539 millions EUR au 31.12.2023. En juste valeur, ces chiffres correspondent à 6.200 millions EUR au 31.12.2022 et à 6.231 millions EUR au 31.12.2023.

En 2023, le groupe Cofinimmo a effectué :

- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 515 millions EUR¹;
- des désinvestissements pour un montant total de 303 millions EUR.

Les ventes intervenues en 2023 concernent principalement 12 immeubles de bureaux, 14 cafés et restaurants du réseau de distribution Pubstone, 71 agences d'assurance du réseau de distribution Cofinimur I, ainsi que 5 actifs en immobilier de santé.

Le graphique ci-contre reprend la répartition par secteur immobilier des 515 millions EUR d'investissements réalisés en 2023 en immeubles de placement, auxquels il faut ajouter la variation des actifs financiers non courants, la variation des investissements en entreprises associées et les impacts de la consolidation de la SCI Foncière CRF pour arriver à un total de 338 millions EUR.

Les immeubles de placement (y compris les actifs non courants détenus en vue de la vente) ont crû de 31 millions EUR en 2023 (47 millions EUR en valeur d'investissement), soit une augmentation de 0,5%. Le tableau à la page suivante reprend la variation de la juste valeur du portefeuille en 2023 par secteur immobilier et par zone géographique.

Évolution de la valeur d'investissement du portefeuille consolidé en 2023 (x 1.000.000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2022	6.492
Acquisitions ¹	343
Constructions et rénovations	173
Valeur nette de réalisation	-299
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	-4
Reprises de loyers cédés	1
Variation de la valeur d'investissement	-169
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2023	6.539

¹ Ainsi que -1 million EUR en participations dans des entreprises associées et autres créances non courantes. Il est à noter que ce montant comprend la reconnaissance d'immeubles de placement (pour 189 millions EUR en valeur d'investissement; 178 millions EUR en juste valeur) dans le cadre de la consolidation de la SCI Foncière CRF.

Variation de la juste valeur du portefeuille consolidé par secteur immobilier et par zone géographique en 2023

Segment immobilier et zone géographique	Variation de juste valeur ¹	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	-2,2%	74,9%
Belgique	-2,4%	26,9%
France	2,1%	11,1%
Pays-Bas	0,5%	8,1%
Allemagne	-6,6%	14,4%
Espagne	-4,9%	5,8%
Finlande	1,6%	2,5%
Irlande	-0,8%	1,6%
Italie	-0,5%	3,5%
Royaume-Uni	-2,1%	1,1%
Bureaux	-5,8%	17,7%
Bruxelles CBD	-6,1%	12,0%
Bruxelles Décentralisé	-3,1%	3,1%
Bruxelles Périphérie	-1,8%	0,6%
Autres régions	-9,3%	1,9%
Immobilier de réseaux de distribution	0,3%	7,4%
PORTEFEUILLE TOTAL	-2,7%	100,0%

1. Hors effet initial des variations de périmètre.

► Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)



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 31.12.2023. 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 intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 27 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
France	99,6%	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, généralement sous des baux d'une durée initiale de 12 ans. Au 31.12.2023, la durée résiduelle moyenne des baux est de 8 ans (3 ans au 31.12.2022), dont deux actifs vides. En 2023, 1 actif a été vendu à la valeur de marché, 1 actif a été livré et 6 actifs sont entrés en portefeuille suite à la prise de part majoritaire dans la SCI Foncière CRF. L'actif en cours de développement est pré-loué.
Pays-Bas	99,1%	Cofinimmo détient 19 centres de consultations médicales qui sont loués directement à des professionnels de soins de santé, qui y reçoivent leurs patients. Au 31.12.2023, le taux d'occupation de ces établissements s'élevait à 98,4%. Tous les autres actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 10 à 25 ans. Les actifs en cours de développement sont tous pré-loués.
Allemagne	97,6%	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité 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 intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 12 à 35 ans.
Bureaux	93,9%	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 7,40% au 31.12.2023 (source : Cushman & Wakefield).
Immobilier de réseaux de distribution	99,8%	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 en Belgique 208 pubs depuis 2014, dont 13 ont été reloués, 192 vendus et 3 sont vides.
TOTAL	98,5%	

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 31.12.2023, 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 31.12.2023.

La durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait 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 31.12.2023, près de 70 % des baux conclus par le groupe ont une durée résiduelle supérieure à 9 ans (voir tableau ci-contre).

Répartition du portefeuille consolidé en fonction de la maturité des baux (au 31.12.2023 - en loyers contractuels)

Maturité des baux	Part du portefeuille
Baux > 9 ans	69,8%
Immobilier de santé	58,6%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,3%
Bureaux - secteur public	0,7%
Bureaux - secteur privé	1,1%
Baux 6-9 ans	10,5%
Immobilier de santé	6,5%
Bureaux	3,5%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5%
Baux < 6 ans	19,7%
Bureaux	11,2%
Immobilier de santé	8,5%
TOTAL	100%

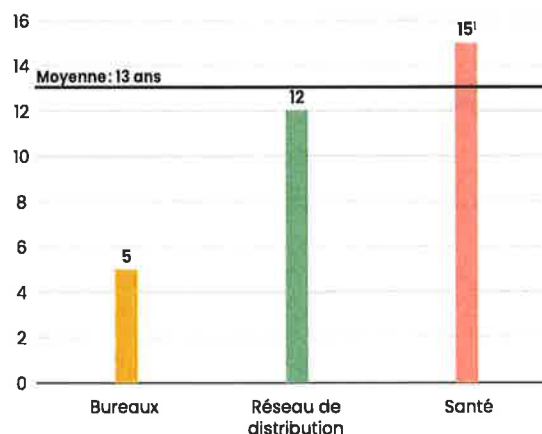
13 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

98,5%

Taux d'occupation

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux par secteur immobilier jusqu'à la première option de résiliation possible (au 31.12.2023 - en nombre d'années)



1. Pour le secteur 'Immobilier de santé', cela se présente comme suit: Belgique (17), France (8), Pays-Bas (10), Allemagne (20), Espagne (20), Finlande (16), Irlande (13), Italie (7) et Royaume-Uni (33).

Locataires

Le portefeuille consolidé du groupe compte plus de 300 groupes de locataires issus de secteurs d'activité variés. Une diversification qui contribue à son profil de risque modéré. Le groupe français Clariane (précédemment connu sous le nom de Korian), 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. L'évolution de la situation de certains opérateurs de santé fait l'objet d'une section spécifique en pages 40 et 41 du présent document.

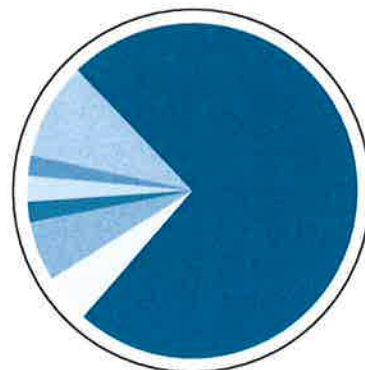
Évolution des revenus locatifs

Les revenus locatifs bruts ont augmenté de 326 millions EUR en 2022 à 353 millions EUR en 2023, soit une hausse de 8,5 %. À portefeuille constant* (like-for-like), le niveau des loyers est en hausse (+5,5%) entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,2%) et de l'indexation (+5,9% au total, comprenant notamment +6,2% pour l'immobilier de santé dont +7,3% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,2%) et des renégociations (-0,4%). Les renégociations comprennent l'effet positif de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40 occupés par la Commission européenne, pour lesquels les cessions de créances réalisées en 2008 sont arrivées à échéance au cours de l'exercice 2022.

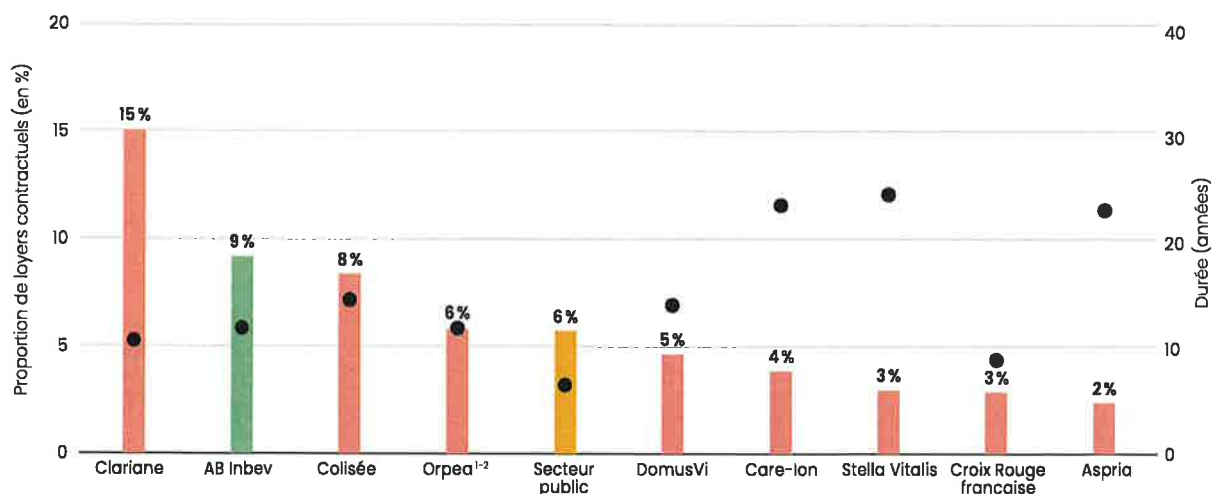
Revenus locatifs

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 85% de ses revenus locatifs sont contractuellement assurés jusqu'en 2028. 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 31.12.2023 - sur base des loyers contractuels de 355 millions EUR - en %)



Top 10 des principaux locataires (au 31.12.2023 - en loyers contractuels - en %) et durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'à la première option de résiliation possible (au 31.12.2023 - en nombre d'années)



1. Dont 1,5% en France, 2,4% en Belgique, 1,7% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 27,1%, détient 9 sites loués à Orpea en Belgique représentant approximativement 55% de ses loyers.

2. Le 20.03.2024, Orpea annonçait la refonte de son nom de marque en 'Emeis'.

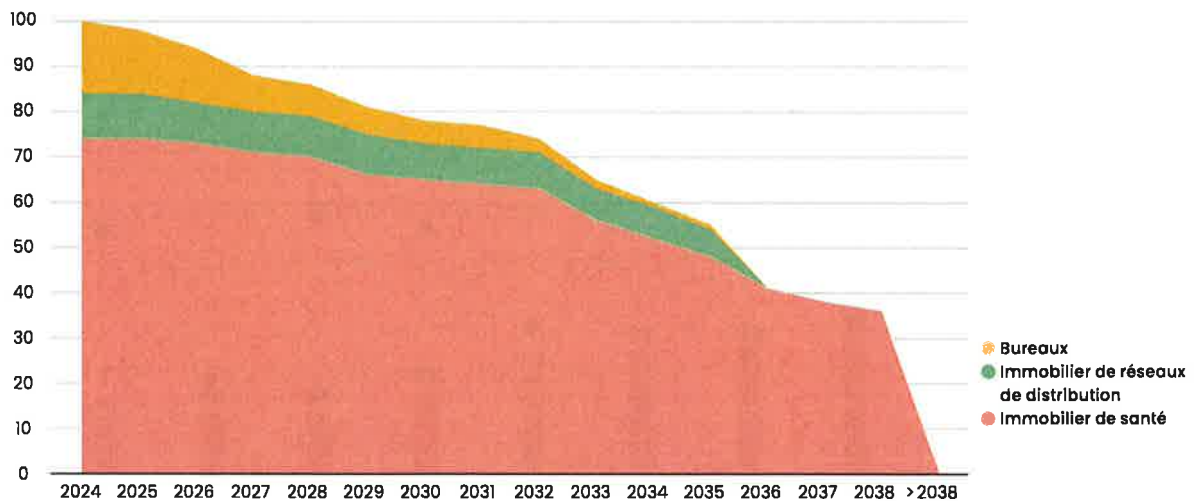


► Maison de repos et de soins – Kuopio (Fi)

Variation à portefeuille constant des revenus locatifs bruts* par secteur immobilier en 2023

Secteur immobilier	Revenus locatifs bruts au 31.12.2023 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2022 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*	Part dans le portefeuille consolidé en juste valeur
Immobilier de santé	248,0	215,2	+15,2%	4,8%	74,9%
Bureaux	70,8	75,4	-6,1%	6,4%	17,7%
Immobilier de réseaux de distribution	34,7	35,1	-1,2%	7,8%	7,4%
TOTAL	353,4	325,7	+8,5%	5,5%	100,0%

Revenus locatifs (au 31.12.2023 - en loyers contractuels - en %)



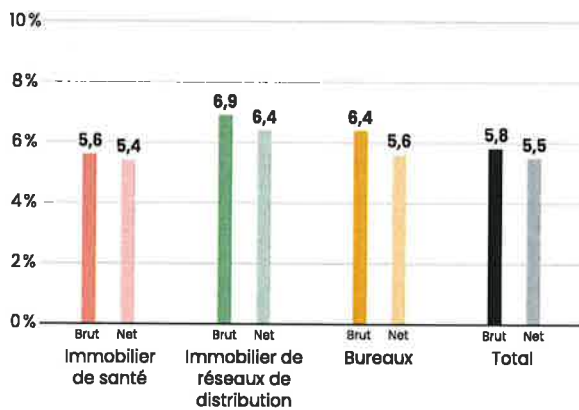
Rendement locatif

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.

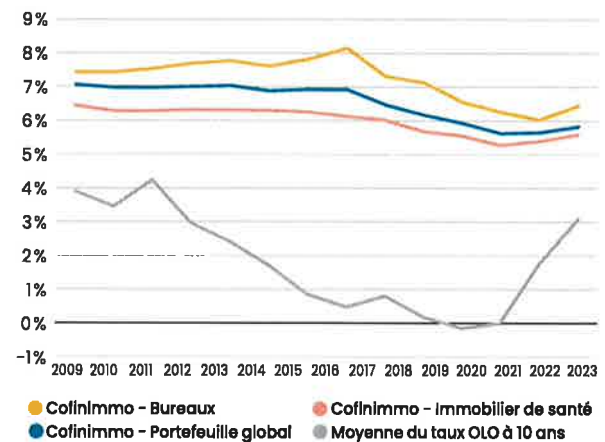
La différence entre les rendements locatifs bruts et nets correspond aux coûts directs : frais techniques (maintenance, réparations, etc.), frais commerciaux (commissions d'agents, frais de marketing, etc.) et charges et taxes sur les surfaces vides. Dans le secteur de l'immobilier de santé, la grande majorité

des baux en Belgique, au Royaume-Uni et en Irlande sont de type triple net tandis qu'en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Espagne, en Italie 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 l'immobilier de santé, les rendements locatifs bruts et nets sont pratiquement identiques.

Rendements bruts/nets par secteur immobilier (au 31.12.2023 - en %)



Rendement locatif brut du portefeuille de Cofinimmo et moyenne annuelle du taux OLO à 10 ans (au 31.12.2023 - 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 ESG (voir chapitre 'Stratégie').

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux derniers exercices (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). 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. L'endettement de Cofinimmo était à la fin de 2023 composé principalement (environ 70%) 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 31.12.2023 et tout au long de l'année 2023, 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.



► Détail de la structure en bois innovante de l'immeuble de bureaux Montoyer 10 - Bruxelles CBD (BE)

Opérations de financement en 2023

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux derniers exercices (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). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires, de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles et d'en maintenir la maturité. Les différentes opérations réalisées sont décrites ci-dessous.

Augmentations de capital

Depuis le 01.01.2023, Cofinimmo a procédé à quatre augmentations de capital (dividende optionnel au 2^e trimestre, apports en nature au 3^e trimestre et augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres au 4^e trimestre, totalisant 247 millions EUR).

Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 avait décidé de distribuer pour l'exercice 2022 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 2022 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 73,78 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2023 (premier dividende payable en 2024).

Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 17.05.2023 et le 31.05.2023.

Un total de 31% des coupons de dividende 2022 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 599.974 actions nouvelles pour un montant total de 44,3 millions EUR.

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 98,3 millions EUR². Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 05.06.2023. La date effective de la cotation des actions nouvelles est le 07.06.2023.

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.

Augmentations de capital par apport en nature

Cofinimmo a réalisé deux augmentations de capital par apport en nature au cours de l'exercice 2023, dans le cadre du capital autorisé:

- Le 07.07.2023, 400.472 nouvelles actions ont été émises pour environ 29 millions EUR dans le cadre de l'acquisition de la société détenant une maison de repos et de soins à Oupeye, en Belgique (voir page 48);
- Le 13.07.2023, 101.495 nouvelles actions ont été émises pour environ 7 millions EUR dans le cadre de l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Limerick, en Irlande (voir page 59).

Augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres

Le 04.10.2023, Cofinimmo SA a lancé une augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres (l'ABB³) avec des investisseurs institutionnels internationaux, dans les limites du capital autorisé, avec annulation du droit de souscription préférentielle des actionnaires existants et sans offrir de droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants.

La société a clôturé avec succès l'ABB. Les nouvelles actions (au nombre de 2.785.805, correspondant à environ 8,2% du capital existant avant l'augmentation de capital) ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels à un prix d'émission de 60,00 EUR par action. Le prix d'émission représentait une décote de 6,6% par rapport au dernier cours de bourse de 64,25 EUR par action le 03.10.2023. Le produit brut de l'augmentation de capital s'est élevé à environ 167 millions EUR.

Le produit net renforcera le bilan de la société et financera les montants restants qui doivent être investis pour achever les projets de développement en cours.

L'émission, la livraison et l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels des nouvelles actions ont eu lieu le 09.10.2023.

Opérations de financement depuis le 01.01.2023

Évolution de l'ensemble des financements

- 30.01.2023 : Refinancement d'une ligne de crédit de 90 millions EUR échéant fin janvier 2023 pour porter son échéance à 2030;
- 29.03.2023 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 18 millions EUR échéant en 2030;
- 17.04.2023 : Signature de la prolongation de 210 millions EUR du crédit syndiqué 'sustainability-linked' pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2028, sans effet sur les conditions de marge;
- 18.09.2023 : Consolidation d'une ligne de crédit de 72 millions EUR échéant en 2030 à la suite de la consolidation de la société SCI Foncière CRF (voir page 50);
- 06.10.2023 : Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant fin janvier 2024 pour porter son échéance à 2029;

1. Après retenue du précompte mobilier de 30%, ceci correspond à un dividende net de 4,34 EUR par action.

2. Montant dont a été déduit le précompte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis.

- 18.10.2023 : Prolongation de deux lignes de crédit d'un montant total de 90 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2028 ;
- 06.11.2023 : Prolongation de deux lignes de crédit d'un montant total de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2034 ;
- 08.01.2024 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale à caractère social de 50 millions EUR échéant en 2029.

Les conditions de marge sur ces instruments sont comparables à celles des (re)financements conclus au cours de l'exercice précédent.

Couverture de taux d'intérêt

En janvier 2023, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 75 millions EUR portant sur les années 2026-2029. En juin 2023, Cofinimmo a également souscrit un IRS de 100 millions EUR portant sur l'année 2026. En juillet 2023, Cofinimmo a souscrit trois nouveaux IRS de 50 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur l'année 2026 (100 millions EUR) et sur les années 2028-2030 (50 millions EUR). En septembre 2023, Cofinimmo a également souscrit un IRS de 75 millions EUR portant sur les années 2028-2030. Finalement, le groupe a conclu en décembre 2023, 200 millions EUR d'IRS supplémentaires pour compléter sa couverture sur les années 2029-2030..



► Maison de repos et de soins - Legazpi (Madrid - ES)

Structure de la dette

Dettes financières consolidées

Au 31.12.2023, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.745 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	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	NC	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	NC	Durable	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
S	NC	Durable	500,0	99,823	-	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

Au 31.12.2023, les **dettes financières non courantes** s'élevaient à 1.791 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

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 ;
- -1 million EUR principalement pour l'émission sous le pair de l'obligation de 500 millions EUR et pour les intérêts courus non échus des emprunts obligataires ;
- 76 millions EUR de billets de trésorerie à long terme.

Facilités bancaires

- 631 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués confirmés, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une vingtaine d'établissements financiers ;
- 5 millions EUR de dettes financières liées à un droit d'utilisation ;
- 10 millions EUR de garanties locatives reçues.

Dettes financières courantes

Au 31.12.2023, les **dettes financières courantes** de Cofinimmo s'élevaient à 953 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

Marché des capitaux d'emprunt ('debt capital market' ou 'DCM')

- 55 millions EUR de green & social bonds non convertibles qui font partie de la communauté Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green & social répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des rares émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée ;
- 787 millions EUR de billets de trésorerie durables 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

- 111 millions EUR, principalement de crédits bancaires bilatéraux arrivant à échéance dans les douze prochains mois.

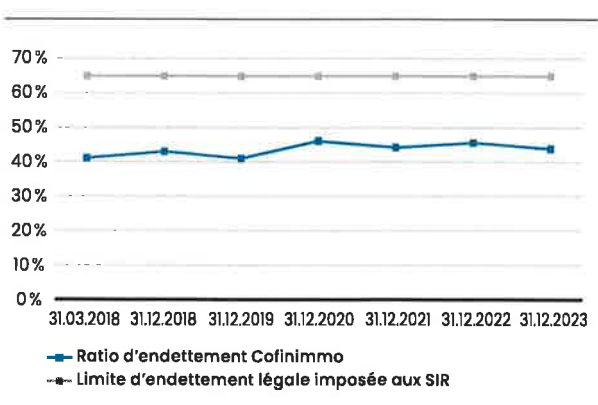
Disponibilités

Au 31.12.2023, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.786 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 999 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

Ratio d'endettement consolidé

Au 31.12.2023, 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 43,8% (à comparer à 45,6% au 31.12.2022 et à 47,6% au 30.06.2023). 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%.



Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières s'élève à quatre ans au 31.12.2023. 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 3.655 millions EUR à ce jour, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2034, comme représenté dans le graphique ci-dessous. À ce titre, les financements à rembourser en 2024 sont constitués d'une ligne de crédit à taux fixe de 100 millions EUR échéant en avril 2024 et d'un Green & Social Bond 2016-2024 de 55 millions EUR échéant en décembre 2024. Ces financements ayant été souscrits à des conditions avantageuses, ils seront conservés jusqu'à leurs échéances par Cofinimmo.

Coût moyen de la dette* et couverture du taux d'intérêt

Le coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,4 % pour l'exercice 2023, en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice 2022 (1,2 %), et est conforme 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

Composition de la dette (au 31.12.2023)

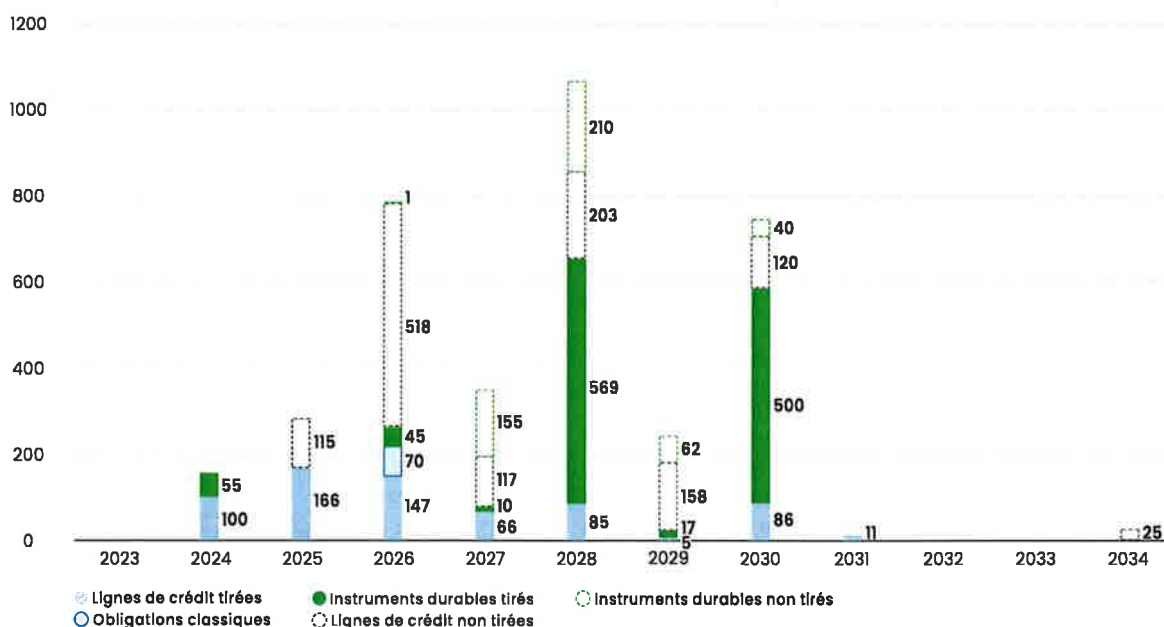
- **29%**
Billets de trésorerie à court terme & autres
- **44%**
Obligations non convertibles & billets de trésorerie à long terme
- **27%**
Tirages sur crédits bancaires



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.

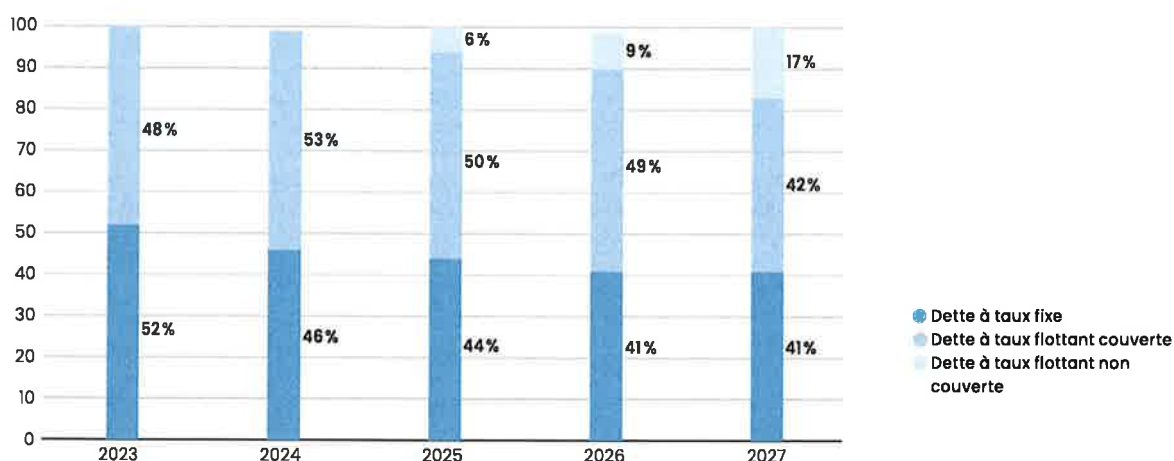
Au 31.12.2023, la répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphique à la page suivante.

Échéancier des engagements financiers à long terme (x1.000.000 EUR)



¹ C'est-à-dire aux prévisions annuelles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022 et confirmées en section 10.2 du communiqué de presse du 27.10.2023.

Répartition de la dette à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte (en %)



Au 31.12.2023, 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 80% (ou plus) à fin 2027 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100% à fin 2024, 94% à fin 2025, 91% à fin 2026 et 83% à fin 2027). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève au 31.12.2023 à 5 ans. La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique que Cofinimmo reste sujet 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'.

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 21.03.2023, 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 03.05.2023, montrant que la liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate.

À la suite de l'ABB d'octobre 2023, Standard & Poor's a mis à jour son scénario de référence pour les 12 à 24 prochains mois et les indicateurs de crédit attendus correspondent à la notation actuelle de BBB (voir leur publication du 09.10.2023).

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 01.01.2023 et le 31.12.2023 dans le cadre du Stock Option Plan:

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
05.06.2023	2008	1.350	122,92
05.06.2023	2013	2.050	88,12

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 01.01.2023 et le 31.12.2023 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)
28.03.2023	Plan LTI – exercice 2022	5.664	66,43

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' (500 millions EUR à travers 5 opérations en 2021 et 2022). 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 chaque année son objectif de réduction de l'intensité énergétique de son patrimoine (projet 30⁺). En effet, la marge de crédit diminue marginalement si l'objectif annuel est atteint. Dans le cas contraire, la marge de crédit augmente symétriquement.

Cadre de financement durable

Cofinimmo porte une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs ESG. 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 ESG. 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) a été retardée et devient obligatoire pour Cofinimmo pour la publication des informations relatives à l'exercice 2025 qui aura lieu en 2026. 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 des informations sur la durabilité garanties par des tiers.

Procédure de sélection conforme à la stratégie ESG

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 repris aux pages 95 à 98 constituent actuellement le portefeuille alloué aux financements green & social. Leur sélection s'est appuyée sur des critères définis, tels que des critères d'attribution des fonds et des critères ESG. 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 ESG, chapitre 'Gestion du cycle de vie au cœur 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.

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. La date de construction et/ou de dernière rénovation est affichée dans le rapport immobilier de ce document où les actifs green & social sont indiqués avec l'icône suivante



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. L'obligation benchmark émise en janvier 2022 contient 71 % d'actifs verts et 100 % d'actifs 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 364-365). Les indicateurs vérifiés dans le tableau ESG Management (voir pages 98 et 99 de ce document) sont indiqués avec l'icône suivante



Communauté engagée

Cofinimmo portant une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs ESG, elle 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



Critères et objectifs

Deux catégories d'actifs admissibles

Les fonds sont destinés à (re)financer des actifs contribuant positivement à la stratégie ESG.

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 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 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 & Social Bonds 2016

► 55 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	55	99,941%	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

Intensité énergétique	Intensité de GES	Intensité d'eau	Certification	Âge moyen
125 kWh/m ² /an	20,7 kg CO ₂ e/m ²	510 l/m ²	BREEAM Excellent	5 ans

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

Cofinimmo a fait l'acquisition de cette maison de repos et de soins située à Rocourt (province de Liège) en 2022. La maison de repos et de soins, dont la construction venait d'être achevée au moment de l'acquisition, accueille en priorité les résidents de deux établissements de la région liégeoise qui ont fermé pour rénovation et qui ne font pas partie du portefeuille de Cofinimmo. Elle dispose d'une superficie totale d'environ 10.000 m² et offre 159 lits.

Le bâtiment affiche une bonne performance énergétique. Il est équipé d'un système de chauffage au gaz et de pompes à chaleur air/eau qui alimentent le système de refroidissement, d'un système de ventilation de type D généralisé à l'ensemble du bâtiment et de panneaux photovoltaïques. Des bornes de recharge pour véhicules électriques sont également envisagées.



Catégorie

green 50%

social 50%

100%

Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 4 immeubles



Amélioration des services de santé :

390 des **30.500** lits dans les catégories maisons de repos et de soins (230 lits) et cliniques psychiatriques et de soins aigus (160 lits) dans 3 pays (Belgique, France et Allemagne).

Atténuation du changement climatique :

intensité énergétique **12%** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m²/an.

Intensité de GES **25%** en-dessous de l'intensité de GES moyenne du portefeuille en kg CO₂e/m²

Portefeuille Green Loan 2019

▶ 40 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x1.000.000 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 moyen
99 kWh/m ² /an	15,7 kg CO ₂ e/m ²	240 l/m ²	BREEAM Excellent	5 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 de niveau 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.

Catégorie
green 100%

100%

Refinancement d'une partie ou la totalité des coûts d'un immeuble

100%

Bureaux

Atténuation du changement climatique: intensité énergétique **30%** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m²/an.

Intensité de GES **43%** en-dessous de l'intensité de GES moyenne du portefeuille en kg CO₂e/m².



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	Intensité de GES	Intensité d'eau	Certification	Âge moyen
113 kWh/m ² /an	24,3 kg CO ₂ e/m ²	640 l/m ²	A/B/BREEAM Excellent	9 ans

Kaupinkatu 2 - Raisio (FI)

Cofinimmo a fait l'acquisition de cette maison de repos et de soins en 2022. La maison de repos et de soins, dont la réception a eu lieu au 3^e trimestre de 2023, compte 56 chambres réservées aux patients âgés nécessitant des soins importants, ainsi que 42 appartements destinés aux résidents nécessitant des soins légers à modérés. Elle est composée de deux ailes distinctes de cinq étages. L'ensemble a une superficie totale d'environ 5.000 m² et offre 98 chambres.

Le site est situé dans une zone résidentielle adjacente à l'école de quartier et à un centre sportif, il bénéficie également de la proximité d'un arrêt de bus. La combinaison de fenêtres triple vitrage en bois et aluminium équipées de stores, d'isolation

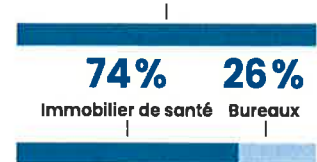


thermique des murs extérieurs et de chauffage urbain permettent de réduire l'intensité énergétique du bâtiment et d'obtenir une performance énergétique de niveau B.

Catégorie
green 100%
social 74%

100%

Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 45 immeubles



Amélioration des services de santé : 2.148 des 30.500 lits dans les catégories maisons de repos et de soins (1.554 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (419 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (175 lits) dans 6 pays (Belgique, Finlande, France, Allemagne, Espagne et Pays-Bas).

Atténuation du changement climatique : intensité énergétique **20%** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m²/an.

Intensité de GES **12%** en-dessous de l'intensité de GES moyenne du portefeuille en kg CO₂e/m².

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	Intensité de GES	Intensité d'eau	Certification	Âge moyen
139 kWh/m ² /an	31,6 kg CO ₂ e/m ²	900 l/m ²	A/B/BREEAM Very Good	12 ans

Puthof - Borgloon (BE)

Cofinimmo a fait l'acquisition de cette maison de repos et de soins en juin 2020. Construit en 2018, le site accueille les résidents dans un cadre moderne et verdoyant. Il offre 111 lits, dont 15 lits en accueil de jour ainsi que 56 appartements en résidence-services, répartis sur une superficie totale d'environ 15.000 m².

Le bâtiment affiche une bonne performance énergétique. Il est équipé d'un système de cogénération et de nombreux panneaux photovoltaïques. Des bornes de recharge pour véhicules électriques sont également installées. L'immeuble est ceinturé par un sentier qui traverse l'éco-jardin, dont l'entretien est assuré par des



moutons dès le printemps. L'immeuble est également doté d'une certification BREEAM In-Use de niveau Very Good.

Catégorie
green 71%
social 100%

100%

Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 29 immeubles



Amélioration des services de santé : 3.277 des 30.500 lits dans les catégories maisons de repos et de soins (2.975 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (213 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (89 lits) dans les neuf pays où le groupe est actif.

Atténuation du changement climatique : intensité énergétique **2%** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m²/an.

Portefeuille Sustainable Treasury Notes 2021

► 1.250 millions EUR

Société émettrice	Montant max. du programme (x1.000.000 EUR)	Date mise à jour du programme	Date d'échéance
Cofinimmo SA	1.250	07.12.2021	Indéterminée

Intensité énergétique	Intensité de GES	Intensité d'eau	Certification	Âge moyen
150 kWh/m ² /an	30,1 kg CO ₂ e/m ²	930 l/m ²	A	16 ans

Laan van Tergooi 8 - Hilversum (NL)

En 2021, Cofinimmo faisait l'acquisition d'un terrain sur le campus de soins Monnikenberg à Hilversum, à environ 20 km d'Amsterdam, sur lequel une clinique de soins était en cours de construction.

La clinique de soins, dont la réception provisoire a eu lieu en 2023, abrite divers départements de soins aigus (ophtalmologie, dermatologie, chirurgie plastique, ORL, chirurgie maxillo-faciale), un centre de traitement et de diagnostic, ainsi que les bureaux des services auxiliaires de Tergooi (l'opérateur), répartis sur une superficie totale d'environ 5.500 m².

L'utilisation d'une série de techniques et matériaux durables (éclairage LED,



panneaux solaires, traitement de l'air avec récupération de chaleur, pompes à chaleur air/eau) ont permis d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment (niveau A+++).

Catégorie
green 3%
social 100%

100%

Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 93 immeubles

100%

Immobilier de santé

Amélioration des services de santé: 10.659 des 30.500 lits dans les catégories maisons de repos et de soins (9.416 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (776 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (467 lits) dans 7 pays (Belgique, France, Allemagne, Irlande, Italie, Espagne et Pays-Bas).

ESG Management

Environnement

	Immobilier de santé	Bureaux	Total
Stratégie environnementale			
Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans ✓	4,4%	8,8%	5,0%
Efficacité énergétique des immeubles			
Intensité énergétique par an (normalisée à surface) ✓	152 kWh/m ² /an	128 kWh/m ² /an	142 kWh/m ² /an
Émissions de GES par an, basées sur la localisation ✓	27,6 kg CO ₂ e/m ²	21,4 kg CO ₂ e/m ²	25,6 kg CO ₂ e/m ²
MWh estimé (production d'énergie solaire) ✓	3.217 MWh	150 MWh	3.965 MWh
Coopération avec les locataires en vue de réduire l'impact environnemental des bâtiments			
Bâtiments équipés de compteurs relevables à distance (en% des surfaces)	66%	67%	66% dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Nombre d'accords de collaboration durable (en% des surfaces)	81%	95%	75%
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects liés à l'environnement ont été discutés avec l'occupant (en% des surfaces)	90%	100%	74%
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 11 projets. La valeur moyenne de carbone incorporé est de 383 kg CO ₂ e/m ² .		
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, vendeurs et prestataires 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.		

Social			
	Immobilier de santé	Bureaux	Total
Relations responsables avec les clients			
Nombre de contrats flexibles (espace, durée)	s/o	En 2023, 7 contrats ont été signés dans les Flex Corners (voir page 75) pour des surfaces brutes comprises entre 48 m ² et 339 m ² et des durées de 1 à 6 ans.	s/o
Nombre de demandes	s/o	En 2023, le service desk a traité 7.439 demandes.	s/o
Avancement de la détection et de l'enlèvement de l'amiante	62% du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	70% du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	Pour le portefeuille consolidé, voir chapitre 'Sécurité des occupants'.
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects sociaux ont été discutés avec l'occupant (en% des surfaces)	90%	100%	74%
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® > 50) ✓	67%	71%	68% 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 ✓	100% des projets.	100% des projets.	100% 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 (bus, métro, RER, train) ✓	88%	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 2023, deux audits externes ont été effectués par KPMG 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 2023, plusieurs missions de suivi ont été effectuées par l'auditeur interne parmi lesquelles une concernait la collecte des loyers ou encore une autre concernant la gestion des projets immobiliers. Par ailleurs, au 31.12.2023, 22 recommandations sont ouvertes provenant des missions d'audit interne et externe de 2023 et des années précédentes et 32 recommandations ont été clôturées en 2023.		



La société immobilière belge Cofinimmo acquiert, développe et gère des immeubles de location dans toute l'Europe depuis 40 ans. En collaboration avec Urbanite Advisors, partenaire d'ActiveScore, Cofinimmo s'est engagée à soumettre 16 de ses projets belges pour la certification ActiveScore.

Synthèse des comptes consolidés

Compte de résultats consolidés – schéma analytique

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	346.222	316.394
Reprises des loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	1.365	6.124
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-6.179	-4.112
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-945	-606
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-1.505	-266
Résultat immobilier	338.958	317.534
Frais techniques	-4.555	-6.128
Frais commerciaux	-6.531	-4.360
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.762	-3.966
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	325.111	303.080
Frais généraux de la société	-47.407	-46.013
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	277.703	257.067
Revenus financiers	13.327	11.503
Charges d'intérêts nettes	-39.550	-33.349
Autres charges financières	-1.258	-1.395
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	1.458	2.628
Impôts	-7.040	-11.368
Résultat net des activités clés*	244.640	225.086
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	3.921	2.589
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS – PART DU GROUPE*	240.719	222.496
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-79.480	216.452
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*	-79.480	216.452
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	-485
RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS – PART DU GROUPE*	-79.480	216.937
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-4.052	4.493
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-181.653	77.460
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-8.983	-1.339
Autre résultat sur portefeuille	-24.643	-39.583
Résultat sur portefeuille*	-219.332	41.031
Intérêts minoritaires relatifs au résultat du portefeuille	-2.596	-2.474
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE – PART DU GROUPE*	-216.735	43.505
Résultat net	-54.172	482.568
Intérêts minoritaires	1.325	-370
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	-55.497	482.938

Nombre d'actions

	31.12.2023	31.12.2022
Nombre d'actions émises	36.765.475	32.877.729
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.742.964	32.846.154
NOMBRE TOTAL D'ACTIONNAIRES PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DU RÉSULTAT PAR ACTION	34.067.897	32.000.642

Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique

Les **loyers** (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 353 millions EUR, à comparer à 326 millions EUR au 31.12.2022. La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 8,5% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant* (like-for-like), le niveau des loyers est en hausse (+5,5%) entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 (voir page 85) : l'effet positif des nouvelles locations (+1,2%) et de l'indexation (+5,9% au total, comprenant notamment +6,2% pour l'immobilier de santé dont +7,3% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,2%) et des renégociations (-0,4%). Les renégociations comprennent l'effet positif de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40 occupés par la Commission européenne, pour lesquels les cessions de créances réalisées en 2008 sont arrivées à échéance au cours de l'exercice 2022.

Les **revenus locatifs** (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 347 millions EUR, à comparer à 318 millions EUR au 31.12.2022, en hausse de 9,1% par rapport à 2022. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (-0,3 million EUR), les **revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*** atteignent 346 millions EUR, à comparer à 316 millions EUR au 31.12.2022, en hausse de 9,4% et supérieurs aux prévisions¹ annoncées en février 2023.

En 2023, suite à l'échéance en 2022 de certains contrats de cession de créances (dont ceux portant sur les immeubles de bureaux Loi 56, Luxembourg 40, Maire 19 et Meeûs 23, voir page 84), seuls les immeubles Colonel Bourg 124 et Nerviens 105 (entretiens cédé) auront encore généré des **reprises de loyers cédés et escomptés**. Elles se sont marquées de manière non linéaire dans le compte de résultats de l'exercice : aux 1,1 million EUR du 1^{er} semestre et 0,1 million EUR du 3^e trimestre ont succédé 0,1 million EUR au 4^e trimestre. À partir de 2024, le montant annuel (relatif à Colonel Bourg 124, la cession de créance de Nerviens 105 étant arrivée à son terme au 2^e trimestre 2023 et l'immeuble ayant entretiens été cédé) sera de l'ordre de 0,6 million EUR. Les **reprises de loyers cédés et escomptés** sont conformes aux prévisions.

Le **résultat immobilier** atteint 339 millions EUR (contre 318 millions EUR au 31.12.2022), en croissance de 21 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.

Au niveau des **frais d'exploitation directs**, les variations entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 s'équilibrent pour donner un total de 14 millions EUR tant en 2022 qu'en 2023, et sont conformes aux prévisions. La variation des **frais généraux** sur la même période (+1 million EUR) provient quant à elle principalement de l'augmentation des rémunérations sous l'effet de l'inflation (+3 millions EUR) tempérée des économies réalisées sur les autres frais, conformément aux prévisions. Le **résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)** atteint dès lors 278 millions EUR (contre 257 millions EUR un an plus tôt), ce qui est supérieur aux prévisions, et la marge d'exploitation* s'inscrit à 81,9% (conforme aux prévisions, et supérieure au niveau de 81,0% atteint en 2022).

Les **revenus financiers** sont en augmentation à 13 millions EUR (contre 12 millions EUR au 31.12.2022) sous l'effet des redevances de location-financement (indexations et mouvements de périmètre) et des intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours. Les **charges d'intérêts nettes** (40 millions EUR) sont en augmentation de 6 millions EUR en raison de l'augmentation du volume de dette moyen conjuguée à l'augmentation du taux d'intérêt moyen, mais s'inscrivent en moindre augmentation que dans les prévisions grâce à l'ABB d'octobre dernier (voir page 88). Le coût moyen de la dette* atteint 1,4%, contre 1,2% au 31.12.2022 (et est conforme aux prévisions) ; cette faible variation a pu être obtenue dans un contexte de forte augmentation de la moyenne (sur base annuelle) des taux d'intérêt grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place.

Les **impôts** sont en diminution à 7 millions EUR (contre 11 millions EUR au 31.12.2022) sous l'effet de la confirmation du statut FBI aux Pays-Bas (voir section 'Facteurs de risque'). Ils sont par conséquent 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 en transformation, lui ont permis de réaliser un **résultat net des activités clés – part du groupe*** de 241 millions EUR au 31.12.2023, supérieur aux prévisions (à comparer aux 222 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2022, soit une croissance de 8%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des désinvestissements, ainsi qu'à l'effet positif de l'indexation des contrats et de l'ABB précité. Le résultat net des activités clés – part du groupe* par action s'élève à 7,07 EUR (supérieurs aux prévisions, à comparer à 6,95 EUR au 31.12.2022) et tient compte des émissions d'actions de 2022 et 2023. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 32.000.642 à 34.067.897. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,32 EUR par action et de -0,40 EUR par action, soit -0,72 EUR par action au total sur l'exercice 2023.

Le résultat net des activités clés – part du groupe* de 7,07 EUR par action est aussi supérieur à la guidance publiée dans le dernier communiqué trimestriel (6,95 EUR par action²) principalement sous l'effet des impôts aux Pays-Bas mentionnés plus haut.

Au niveau du **résultat sur instruments financiers***, la rubrique **Variation de la juste valeur des instruments financiers** ressort à -79 millions EUR au 31.12.2023, contre +216 millions EUR au 31.12.2022. Cette variation s'explique par la diminution de la juste valeur des instruments financiers de couvertures, 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 IFRS9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 montre une diminution des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2023 une réévaluation négative des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022 avait montré une augmentation des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2022 une réévaluation positive des instruments.

1. C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023.

2. Voir section 10.2 du communiqué de presse du 27.10.2023.

Au sein du **résultat sur portefeuille***, le **résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers** s'élève à -4 millions EUR au 31.12.2023 (contre +4 millions EUR au 31.12.2022 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2022 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 31.12.2023 (-182 millions EUR contre +77 millions EUR au 31.12.2022). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est de -2,7% sur l'exercice 2023 (voir page 81). Ceci provient :

- d'une variation de -2,2% en immobilier de santé (provenant principalement de réévaluations négatives en Allemagne, en Belgique et en Espagne en ligne avec l'évolution des conditions de marché, tempérées par des réévaluations positives en France découlant de l'augmentation de la durée résiduelle moyenne pondérée des baux dans ce pays, qui est passée de 4 à 8 ans), et

- de +0,3% en réseaux de distribution,
- conjugués à une diminution de valeur de 5,8% dans le secteur des bureaux représentant 18% du portefeuille consolidé (en ligne avec l'évolution des conditions de marché dans chacun des sous-secteurs où le groupe est actif).

La rubrique **Autre résultat sur portefeuille**, quant à elle, s'élève à -25 millions EUR au 31.12.2023 (contre -40 millions EUR au 31.12.2022), 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), des impôts différés¹ et des réductions de valeurs sur la dernière tranche du goodwill.

Le **résultat net – part du groupe** s'élève à -55 millions EUR (soit -1,63 EUR par action) au 31.12.2023, contre +483 millions EUR (soit +15,09 EUR par action) au 31.12.2022. Cette variation est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* est inférieure à la variation négative de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023.

Bilan consolidé

(x1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
ACTIF		
I. Actifs non courants	6.512.921	6.558.181
A. Goodwill	0	27.337
B. Immobilisations incorporelles	2.128	2.374
C. Immeubles de placement	6.187.930	6.082.541
D. Autres immobilisations corporelles	2.111	2.357
E. Actifs financiers non courants	121.649	198.814
F. Créances de location-financement	158.936	161.534
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	6.719	1.827
H. Impôts différés	9.822	5.593
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	23.626	75.805
II. Actifs courants	178.500	245.385
A. Actifs détenus en vue de la vente	43.111	117.270
B. Actifs financiers courants	642	642
C. Créances de location-financement	4.419	4.139
D. Créances commerciales	44.810	39.483
E. Créances fiscales et autres actifs courants	46.170	42.940
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	19.958	19.611
G. Comptes de régularisation	19.390	21.299
TOTAL DE L'ACTIF	6.691.421	6.803.566

Commentaires sur le bilan consolidé

La **juste valeur** du portefeuille immobilier consolidé², telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants par application de la norme IAS 40 et reprise dans le bilan consolidé, s'élève à 6.231 millions EUR au 31.12.2023, à comparer à 6.200 millions EUR au 31.12.2022. Sa **valeur d'investissement** s'obtient en majorant la juste valeur des droits de mutation. Au 31.12.2023, elle atteint 6.539 millions EUR, à comparer à 6.492 millions EUR au 31.12.2022.

La proportion de loyers dus relatifs au 4^e trimestre effectivement encaissée au 22.02.2024 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 22.02.2023.

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 27,1% et les participations dans les six 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 (contre six l'an dernier, à la suite de la consolidation de SCI Foncière CRF au cours du 3^e trimestre 2023 – voir page 50). Elle a varié sous l'effet des derniers remboursements des obligations remboursables en actions (émises en 2011 par la filiale Cofinimur I SA) à la suite des dernières cessions d'agences d'assurance réalisées en France, et de la consolidation susmentionnée.

1. Impôts différés portant sur les plus-values latentes des immeubles détenus par certaines filiales.

2. Y compris les immeubles à usage propre, les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	3.696.985	3.666.991
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.623.262	3.637.413
A. Capital	1.970.211	1.761.872
B. Primes d'émission	896.826	936.321
C. Réserves	811.723	456.282
D. Résultat net de l'exercice	-55.497	482.938
II. Intérêts minoritaires	75.723	29.578
PASSIF	2.992.436	3.136.575
I. Passifs non courants	1.891.516	2.101.636
A. Provisions	26.426	24.302
B. Dettes financières non courantes	1.791.325	2.000.483
a. Établissements de crédit	630.977	785.744
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.160.348	1.214.739
C. Autres passifs financiers non courants	20.021	15.074
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	53.744	61.776
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	53.744	61.776
II. Passifs courants	1.100.919	1.034.939
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	953.187	880.054
a. Établissements de crédit	111.169	32.527
b. Location-financement	0	0
c. Autres	842.018	847.526
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	128.645	132.421
a. Exit Tax	0	2.604
b. Autres	128.645	129.817
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	19.088	22.464
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.691.421	6.803.566

Valeur intrinsèque de l'action

(en EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Valeur intrinsèque de l'action		
Actif net par action (IFRS)*	98,61	110,74
Valeur intrinsèque diluée de l'action		
Actif net dilué par action (IFRS)	98,58	109,22

Commentaires sur la valeur intrinsèque de l'action

Les comptes IFRS sont présentés avant affectation. L'actif net par action* de 31.12.2022 comprenait donc toujours le dividende 2022 distribué en 2023. Cette distribution (6,20 EUR par action) explique une grande partie de la diminution de l'actif net par action* entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023, à côté de l'effet du résultat net susmentionné (-1,63 EUR par action) et les effets des augmentations de capital réalisées en 2023.

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 ont un impact dilutif.

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 (et remboursées en 2022 et 2023) et 14.975 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2022 car elles avaient un impact dilutif.

Synthèse des comptes consolidés trimestriels¹

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

A. RÉSULTAT NET (x 1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Revenus locatifs	83.906	85.238	88.017	89.390	346.550
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	770	341	127	127	1.365
III. Charges relatives à la location	-112	1	-97	-120	-328
Résultat locatif net	84.564	85.579	88.047	89.396	347.587
IV. Récupération de charges immobilières	21	120	173	290	605
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25.638	7.480	8.010	6.845	47.973
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-53	-312	-119	-1.626	-2.110
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29.118	-8.402	-9.212	-8.365	-55.096
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	81.053	84.465	86.900	86.541	338.958
IX. Frais techniques	-461	-544	-516	-3.034	-4.555
X. Frais commerciaux	-1.483	-1.305	-1.538	-2.205	-6.531
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.867	-575	-625	305	-2.762
XII. Frais de gestion immobilière	-9.218	-7.932	-7.992	-8.043	-33.185
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0	0	0
Charges immobilières	-13.029	-10.356	-10.672	-12.976	-47.033
Résultat d'exploitation des immeubles	68.024	74.109	76.228	73.565	291.925
XIV. Frais généraux de la société	-3.951	-3.399	-3.425	-3.447	-14.222
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	64.074	70.709	72.802	70.118	277.703
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2.133	-1.118	-1.464	663	-4.052
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs financiers	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.945	-54.759	-46.757	-68.192	-181.653
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-3.584	1.055	-2.773	-20.199	-25.500
Résultat d'exploitation	46.411	15.888	21.809	-17.610	66.498
XX. Revenus financiers	2.887	3.122	3.267	4.051	13.327
XXI. Charges d'intérêts nettes	-9.870	-9.919	-10.536	-9.225	-39.550
XXII. Autres charges financières	-271	-321	-338	-327	-1.258
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17.183	4.541	3.758	-70.596	-79.480
Résultat financier	-24.437	-2.577	-3.849	-76.098	-106.961
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-1.426	-247	-3.996	-1.857	-7.525
Résultat avant impôt	20.548	13.064	13.964	-95.565	-47.988
XXV. Impôts des sociétés	-3.479	-2.464	-2.135	1.038	-7.040
XXVI. Exit tax	368	-67	290	267	857
Impôt	-3.112	-2.531	-1.845	1.305	-6.183
Résultat net	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
Attribuable aux:					
Intérêts minoritaires	-39	889	708	-233	1.325
Actionnaires de la société mère	17.476	9.644	11.411	-94.027	-55.497

1. Le groupe n'a pas publié d'informations trimestrielles entre le 31/12/2023 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.

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (x 1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Résultat net	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
II. Autres éléments du résultat global	184	528	-172	-115	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	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	184	528	-172	-115	425
E. Écarts 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
C. RÉSULTAT GLOBAL (I + II) (x 1.000 EUR)	17.621	11.060	11.947	-94.375	-53.746
Attribuable aux:					
Intérêts minoritaires	-39	889	708	-233	1.325
Actionnaires de la société mère	17.660	10.172	11.239	-94.142	-55.071



➤ Maison de repos et de soins - Helsinki (FI)

État de la situation financière consolidée (bilan)

ACTIF (x 1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
I. Actifs non courants	6.607.856	6.532.589	6.655.639	6.512.921
A. Goodwill	27.337	27.337	27.337	0
B. Immobilisations incorporelles	2.292	2.266	2.219	2.128
C. Immeubles de placement	6.165.583	6.084.820	6.239.717	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	2.079	2.039	3.474	2.111
E. Actifs financiers non courants	168.729	176.525	185.443	121.649
F. Créances de location-financement	161.101	160.449	159.681	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	1.804	1.836	6.725	6.719
H. Impôts différés	6.735	8.319	6.314	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	72.196	68.998	24.732	23.626
II. Actifs courants	278.406	269.255	256.295	178.500
A. Actifs détenus en vue de la vente	101.374	113.202	106.278	43.111
B. Actifs financiers courants	6.545	4.635	2.742	642
C. Créances de location-financement	4.761	4.073	4.407	4.419
D. Créances commerciales	41.532	43.981	45.706	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	37.309	49.121	49.301	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	50.404	20.128	20.140	19.958
G. Comptes de régularisation	36.481	34.115	27.720	19.390
TOTAL DE L'ACTIF	6.886.262	6.801.844	6.911.934	6.691.421
CAPITAUX PROPRES	3.685.444	3.527.836	3.631.996	3.698.985
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.655.847	3.506.251	3.553.391	3.623.262
A. Capital	1.761.872	1.794.023	1.820.923	1.970.211
B. Primes d'émission	936.321	948.226	957.260	896.826
C. Réserves	940.178	736.882	736.678	811.723
D. Résultat net de l'exercice	17.476	27.120	38.530	-55.497
II. Intérêts minoritaires	29.597	21.585	78.605	75.723
PASSIF	3.200.818	3.274.007	3.279.938	2.992.436
I. Passifs non courants	1.961.807	2.022.575	1.844.624	1.891.516
A. Provisions	25.146	23.311	23.814	26.426
B. Dettes financières non courantes	1.857.310	1.921.553	1.745.232	1.791.325
a. Établissements de crédit	645.301	707.061	525.192	630.977
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	1.212.009	1.214.492	1.220.040	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	14.958	14.942	16.387	20.021
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	64.392	62.769	59.191	53.744
a. Exit tax	0	0	0	0
b. Autres	64.392	62.769	59.191	53.744
II. Passifs courants	1.239.011	1.251.432	1.435.314	1.100.919
A. Provisions	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	1.050.156	1.070.947	1.258.045	953.187
a. Établissements de crédit	106.151	110.919	111.016	111.169
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	944.006	960.028	1.147.029	842.018
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	158.676	154.294	150.682	128.645
a. Exit tax	1.863	978	3.131	0
b. Autres	156.812	153.316	147.551	128.645
E. Autres passifs courants	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	30.180	26.191	26.587	19.088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.886.262	6.801.844	6.911.934	6.691.421

Affectation des résultats statutaires

Le conseil d'administration du groupe Cofinimmo proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 08.05.2024 d'approuver les comptes annuels au 31.12.2023, d'affecter le résultat tel que dans le tableau ci-contre 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 187).

La retenue de précompte mobilier est de 30 % (voir aussi 'Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier' du chapitre 'Prévisions 2024' du présent document).

Au 31.12.2023, le groupe Cofinimmo détenait 22.511 actions en autocontrôle (22.311 à la date d'arrêtés des comptes, à la suite de la conversion de 200 actions propres au cours du 1^{er} trimestre 2024). Pour l'exercice 2023, 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'arrêtés des comptes 2023. 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 228 millions EUR proposée au titre de l'exercice 2023, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA ressortira à 188 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 805 millions EUR (voir également le chapitre 'Comptes statutaires' du présent document).

En 2023, le résultat net consolidé des activités clés - part du groupe* s'est élevé à 241 millions EUR et le résultat net consolidé - part du groupe à -55 millions EUR. Le pay-out ratio* s'élève à 87,7%, à comparer à 89,2% en 2022.

6,20 EUR
Dividende brut par action
proposé au titre de l'exercice 2023

88%
Pay-out ratio*
proposé au titre de l'exercice 2023

Affectations et prélèvements

(x 1.000 EUR)	2023	2022
A. RÉSULTAT NET	-51.866	481.657
B. TRANSFERT DE/AUX RÉSERVES	280.086	-277.587
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	0	-99.004
Exercice comptable	0	-99.004
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	181.803	0
Exercice comptable	181.803	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+/-)	0	0
Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (+/-)	0	0
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)	67.596	-190.735
Exercice comptable	67.596	-190.735
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	-85	-20
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	30.772	12.171
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	-97.527	-133.536
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-97.527	-133.536
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.	-130.692	-70.533
Dividendes	-130.280	-70.145
Plan de participation	-412	-388
E. RÉSULTAT À REPORTER	188.052	155.853

Événements intervenus après le 31.12.2023

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2023 n'est survenu après la date de clôture.

Désinvestissement d'une maison de repos et de soins à Bruxelles (BE)

Le 16.02.2024, Cofinimmo a concédé une emphytéose de 99 ans portant sur la maison de repos et de soins Gray Couronne à Bruxelles. Les montants perçus à cette occasion sont en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de la convention.

Cette transaction a été effectuée de commun accord avec Orpea¹ Belgium, l'opérateur de la maison de repos, qui avait annoncé dans son communiqué de presse du 16.02.2023 vouloir fermer certains établissements à Bruxelles.

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

Comme annoncé en avril 2022, Cofinimmo a procédé à la réception provisoire de la maison de repos et de soins à Hoogerheide au 1^{er} trimestre de 2024 et le bail a pris effet le 26.01.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 138 lits répartis sur une superficie totale d'environ 7.400 m². La nouvelle maison de repos et de soins permet de compenser en partie le manque de capacité d'accueil dans la région. Cette maison de repos et de soins comprend également des infrastructures d'accueil de jour. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 26 millions EUR. Un label énergétique de niveau A+++ a été obtenu pour ce site. Un bail de type double net a été conclu avec l'opérateur Stichting tanteLouise pour une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut s'élève à environ 5%.

► Maison de repos et de soins - Hoogerheide (NL)



Construction d'une maison de repos et de soins à El Cañaveral (ES)

Cofinimmo fera construire une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis, via une filiale à El Cañaveral, un quartier administratif de Madrid, faisant partie du district de Vicálvaro, dont la population s'élève à environ 70.000 habitants. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 15 millions EUR. L'immeuble sera construit en tenant compte de critères ESG élevés : infrastructure renforcée de charge pour véhicules électriques, eau chaude sanitaire fournie par des systèmes aérothermiques, panneaux solaires, parking vélo et 2.000 m² d'extérieurs verdoyants. Cofinimmo vise une performance énergétique de niveau A et un label BREEAM In-Use Very Good pour cet immeuble qui aura une superficie totale d'environ 7.000 m² et offrira 165 lits. Les travaux ont débuté au 1^{er} trimestre de 2024 dans le cadre d'un projet turnkey, la livraison de la maison de repos et de soins étant actuellement prévue pour le 4^e trimestre de 2025. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Un bail de type triple net a été signé avec l'opérateur Emera España pour une durée de 15 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

1. Le 20.03.2024, Orpea annonçait la refonte de son nom de marque en 'Emeis'.

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

Le projet de développement à Elche, annoncé en février 2022, a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 150 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6,000 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 8 millions EUR. Le bail

de type triple net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Grupo Casaverde. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation.



► Maison de repos et de soins - Elche (Valence - ES)

Prévisions 2024

Hypothèses – facteurs internes

Valorisation du patrimoine

La juste valeur du portefeuille immobilier reprise dans le bilan consolidé prévisionnel du 31.12.2024 correspond à la juste valeur du portefeuille global au 31.12.2023, majorée des dépenses de rénovation lourde et des investissements nets prévus en 2024.

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 2024, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissements nets, qui devraient représenter pour l'exercice 2024 :

- des investissements bruts de l'ordre de 320 millions EUR (y compris les investissements de type ESG), ventilés comme suit :
 - investissements en immobilier de santé pour un montant de 285 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 (237 millions EUR), mais aussi d'autres investissements pour 47 millions EUR;
 - investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 30 millions EUR, correspondant principalement aux projets de développement en cours d'exécution (18 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 270 millions EUR, ventilés comme suit :
 - 43 millions EUR d'actifs non courants détenus en vue de la vente et 37 millions EUR sous due diligence au 31.12.2023;
 - et environ 190 millions EUR additionnels;
- et dès lors des investissements nets (de l'ordre de 50 millions EUR) ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement.

Les chantiers futurs sont détaillés en page 44 pour l'immobilier de santé et en page 77 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



► Maison de repos et de soins Paloke – Bruxelles (BE)

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.

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 3,5% (données externes) selon les pays pour les baux à indexer en 2024.

L'indexation moyenne entre 2023 et 2024 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 31.12.2023. Compte tenu des instruments de couverture prévus, le coût moyen de la dette* attendu pour 2024 est de l'ordre de 1,5%.

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 320 millions EUR et désinvestissements de 270 millions EUR en 2024, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre

sur le taux d'endettement), et des désinvestissements réalisés en 2023, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 349 millions EUR (comprenant l'effet des désinvestissements réalisés en 2023 et prévus en 2024 à hauteur d'environ 23 millions EUR) menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* de 235 millions EUR (contre 241 millions EUR au 31.12.2023), soit 6,40 EUR par action pour l'exercice 2024, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2023 (environ 0,50 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2023 et budgétés en 2024 (environ 0,40 EUR par action). Le coût moyen de la dette* attendu pour 2024 est de l'ordre de 1,5%.

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 44% au 31.12.2024. 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.

Il est encore à noter qu'en 2024, seul l'immeuble Colonel Bourg 124 générera encore des reprises de loyers cédés et escomptés, à hauteur de 0,6 million EUR.

Dividende par action

Ces prévisions permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2024, payable en 2025) de 6,20 EUR par action, sous réserve de l'évolution du résultat net des activités clés – part du groupe – par action* et de l'évolution du taux d'endettement. 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 2024. 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 (anciennement l'article 617 du Code des sociétés).

► 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 KMPG 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 385).

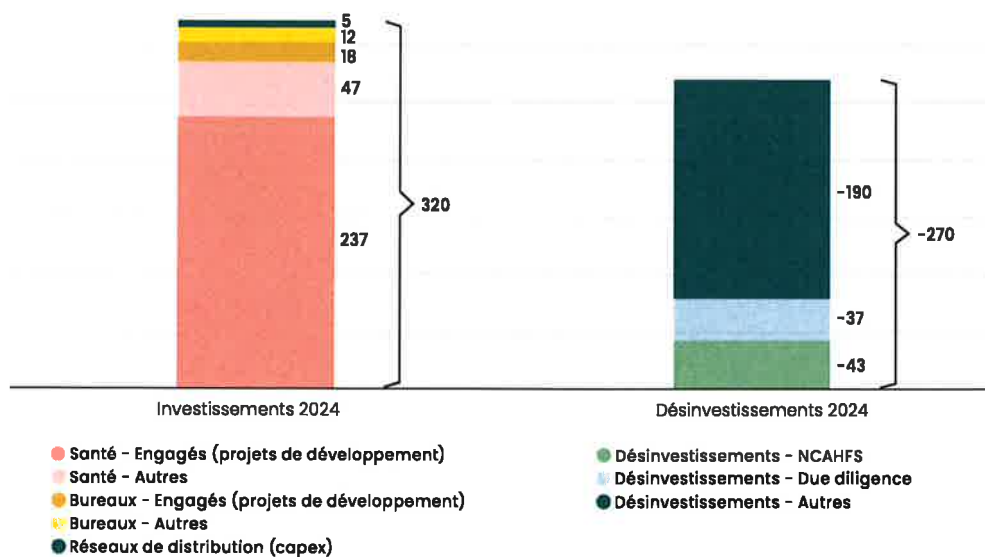
Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier

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 77% en fin d'exercice 2024 (par rapport à 75% à fin 2023). 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^e quater du Code des impôts sur les revenus).

Ce seuil n'est actuellement pas atteint; le pourcentage estimé au 31.12.2023 est de l'ordre de 66%. 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 2024 (x1.000.000 EUR – par secteur)¹



¹ Établi sur base des hypothèses présentées aux sections 11 et 14 du communiqué de presse du 23.02.2024.

6,40 EUR/action

Prévision de résultat net des activités clés
- part du groupe* de 2024

6,20 EUR/action

Prévision de dividende brut de 2024, payable
en 2025, sous réserve de l'évolution du résultat net
des activités clés - part du groupe - par action* et
de l'évolution du taux d'endettement



► Maison de repos et de soins Ten Berge - Belsele (BE)

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 2024.

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 2024 (la « Prévision »). La Prévision et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées aux pages 110 à 113 du rapport annuel 2023 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 I 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 I section II 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 2 avril 2024

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.1.1.1 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 2023 un résultat net - part du groupe de -55 millions EUR et un résultat net des activités clés - part du groupe* de 241 millions EUR, que l'actif net représentait 3.623 millions EUR (soit 98,61 EUR par action) au 31.12.2023, que le taux d'endettement s'élevait à 43,8% et que les loyers contractuels atteignaient 355 millions EUR à cette même date.

Structure des facteurs de risque

F.1 Risques liés aux activités de Cofinimmo et à ses secteurs d'activité

F.1.1 Conjoncture

- F.1.1.1 Contexte global
- F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif
- 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.1.1.5 Situation de certains opérateurs de santé

F.1.2 Portefeuille immobilier

- F.1.2.1 Variation négative de la juste valeur des immeubles
- F.1.2.2 Investissements soumis à conditions

F.1.3 Clients

- F.1.3.1 Risque de concentration
- F.1.3.2 Vacance locative

F.2 Risques liés à la situation financière de Cofinimmo

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
- F.2.4 Risques liés à un éventuel changement de contrôle

F.3 Risques juridiques et réglementaires

- F.3.1 Régimes SIR, FIIS, SIIC et SOCIMI
- F.3.2 Modification des régimes de sécurité sociale
- F.3.3 Régime FBI
- F.3.4 Convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France

F.4 Risques relatifs au contrôle interne

F.5 Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

- F.5.1 Caractère durable des immeubles
- F.5.2 Transparence en matière d'ESG

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), entraînant une augmentation généralisée des taux d'intérêts nominaux (en reflux depuis le 4^e trimestre 2023), et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen en 2022, suivie par le conflit en Israël et à Gaza 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 Israël et à Gaza 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 2,5 % des immeubles de placement du groupe). Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend une note explicative sur la situation en Ukraine, en Israël et à Gaza et/ou sur la forte volatilité actuelle des marchés. 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 sanitaire mondiale, le virus continue de circuler. Pour rappel, Cofinimmo a mis en place dès le début de l'année 2020 différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

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. Cofinimmo revoit la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée. Dans ce cadre, Cofinimmo a comptabilisé en 2020 des réductions de valeur sur créances commerciales de 2,0 millions EUR, sans équivalent en 2021, de 1,4 million EUR en 2022, et de 0,3 million EUR en 2023.

En complément aux informations comprises ailleurs dans le présent document, il est précisé que :

- dans le secteur des bureaux, les surfaces louées directement à des commerçants (détaillants, restaurants, ...) représentent moins de 0,2 % des loyers contractuels du groupe ;
- dans le secteur de l'immobilier de santé, les centres de sports et de bien-être représentent moins de 3 % des loyers contractuels du groupe. Ces centres ont été fermés au public par

intermittence dès le mois de mars 2020 et n'ont été totalement rouverts qu'en juin 2021. La situation actuelle appelle cependant encore à la prudence ;

- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, les portefeuilles Pubstone de cafés et restaurants en Belgique et aux Pays-Bas représentent moins de 10 % des loyers contractuels du groupe. Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe AB InBev, premier brasseur mondial de rating A- (S&P au 16.02.2024), il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2024, sur base de l'évolution des paramètres de marché ou en raison de l'évolution des contaminations dues au COVID-19 et des mesures qui pourraient être prises par les autorités pour les limiter (comme une nouvelle fermeture obligatoire des établissements horeca).

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 du niveau élevé d'inflation actuellement observé en Europe peuvent 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 31.12.2023, une augmentation de la vacance locative de 1 % dans le secteur de l'immobilier de santé aurait eu un impact de l'ordre de -2,5 millions EUR sur le résultat net - part du groupe. Pour les bureaux, l'impact aurait été de -0,8 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 31.12.2023, les créances commerciales s'élèvent à 45 millions EUR (voir Note 28 des comptes consolidés). Au cours de l'exercice 2023, des réductions de valeur de 0,3 million EUR ont été comptabilisées, en diminution par rapport à l'exercice 2022, où elles s'étaient élevées à 1,4 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.

Effets potentiels :

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'augmentation de l'inflation. Au 31.12.2023, la dette financière de 2,7 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 des dites couvertures et des dettes à taux fixe, le risque de taux était totalement couvert en fin d'exercice (situation au 31.12.2023). 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 31.12.2023, 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 31.12.2023, 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 80 % (ou plus) à fin 2027 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100 % à fin 2024, 94 % à fin 2025, 91 % à fin 2026 et 83 % à fin 2027). 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 2024, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux du 31.12.2023, 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 26 points de base du coût de financement, une diminution du résultat net – part du groupe de 7,3 millions EUR et une diminution de l'actif net par action* de 0,20 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 2024, 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 récente autour de certains opérateurs de santé, principalement en France et en Allemagne (voir page 40 du présent document), 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 au niveau ESG (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 82 à 86 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 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. Le niveau d'inflation élevé actuellement observé en Europe, entraînant une augmentation des taux d'intérêts nominaux, est de nature à générer des variations de la juste valeur des immeubles qui peuvent être positives (sous l'effet de l'inflation) ou négatives (sous l'effet des taux d'intérêts nominaux).

Effets potentiels :

1. Au 31.12.2023, une variation de valeur de 1% aurait eu un impact de l'ordre de 62,3 millions EUR sur le résultat net (contre 62,0 millions EUR au 31.12.2022), de 1,70 EUR sur la valeur de l'actif net par action* (contre 1,89 EUR au 31.12.2022) et de 0,42% sur le ratio d'endettement (contre 0,43% au 31.12.2022).
2. Si les variations cumulées de la juste valeur des biens immobiliers (représentant une plus-value cumulée non réalisée de 188 millions EUR au 31.12.2023) devaient être réduites de manière à représenter une moins-value cumulée non réalisée de -805 millions EUR (ce qui signifierait une réduction de valeur de 993 millions EUR), le groupe serait alors dans l'incapacité

partielle ou totale de verser un dividende. Le montant de 805 millions EUR découle de l'application de l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations (voir page 329 du présent document). Il comprend notamment les primes d'émission distribuables (à hauteur de 619 millions EUR) et s'entend après effet de la distribution en 2024 du dividende proposé au titre de l'exercice 2023.

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 290 millions EUR encore à réaliser en 2024 (255 millions EUR) et après (35 millions EUR), principalement en immobilier de santé (détaillés en pages 44 pour l'immobilier de santé et 77 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.

Effets potentiels :

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 31.12.2023, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (près de 300 groupes de locataires ou exploitants), dont plus de 70 en immobilier de santé. En 2023, les cinq principaux (groupes de) locataires ou exploitants du groupe ont généré 44,8 % des revenus locatifs bruts. Les deux principaux (groupes de) locataires ou exploitants ont quant à eux représenté respectivement 15,3 % (groupe Clariane) et 9,3 % (AB InBev) de ces revenus. Par ailleurs, le secteur public a généré 5,8 % 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 13,4 % et 6,5 % 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 31.12.2023 dans les secteurs d'activité du groupe (immobilier de santé : 99,4 % ; bureaux : 93,9 % ; immobilier de réseaux de distribution : 99,8 % ; 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 du niveau élevé d'inflation actuellement observé en Europe peuvent 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.

Effets potentiels :

1. Au 31.12.2023, 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, 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 31.12.2023, 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 2024 et 2025 étaient limitées à environ 13 % 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 de 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 3,7 milliards EUR au 31.12.2023) 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 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 21.03.2023, commentée dans un 'bulletin' de S&P le 03.05.2023 et mise à jour le 09.10.2023).

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'actionariat 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, et l'offre publique d'acquisition volontaire conditionnelle sur la totalité des actions en circulation d'Intervest Offices & Warehouses depuis le 17.10.2023.

Effets potentiels :

1. Remboursement anticipé des crédits, devant être financé par d'importantes cessions d'actifs, des apports de capitaux propres en numéraires 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 en Belgique et en France. 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'), et 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 'Document permanent' en page 374).

Par ailleurs, lorsqu'une société belge de droit commun est absorbée par une SIR, ou obtient le statut de SIR 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 telle que mentionnée dans le bilan IFRS 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 74% des loyers contractuels et 75% 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 beleggingsinstelling' ('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 récente (arrêt DEKA), le Ministère des Finances néerlandais a levé, dans le courant de 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 20.09.2022, à l'occasion du traditionnel discours du 'Prinsjesdag', le gouvernement néerlandais a annoncé la suppression du statut FBI pour les sociétés immobilières à partir du 01.01.2024 (l'échéance ayant ensuite été portée au 01.01.2025).

Effets potentiels :

1. Les comptes 2023 et le budget 2024 comprennent l'effet favorable sur le résultat du statut FBI à hauteur d'environ 2 millions EUR par an.

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 31.12.2023. 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 2024 sur le résultat 2023.

Effets potentiels :

1. Après ratification, au plus tôt en 2024, la nouvelle convention sera applicable (au plus tôt) en 2025 et l'augmentation de la 'branch tax' qui serait due en 2025 sur le résultat de 2024 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 'Déclaration 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 environnementaux, sociaux et de gouvernance

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 ESG' à la page 24 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.1.2.1 ci-dessus), en cas de 'brown discount'.

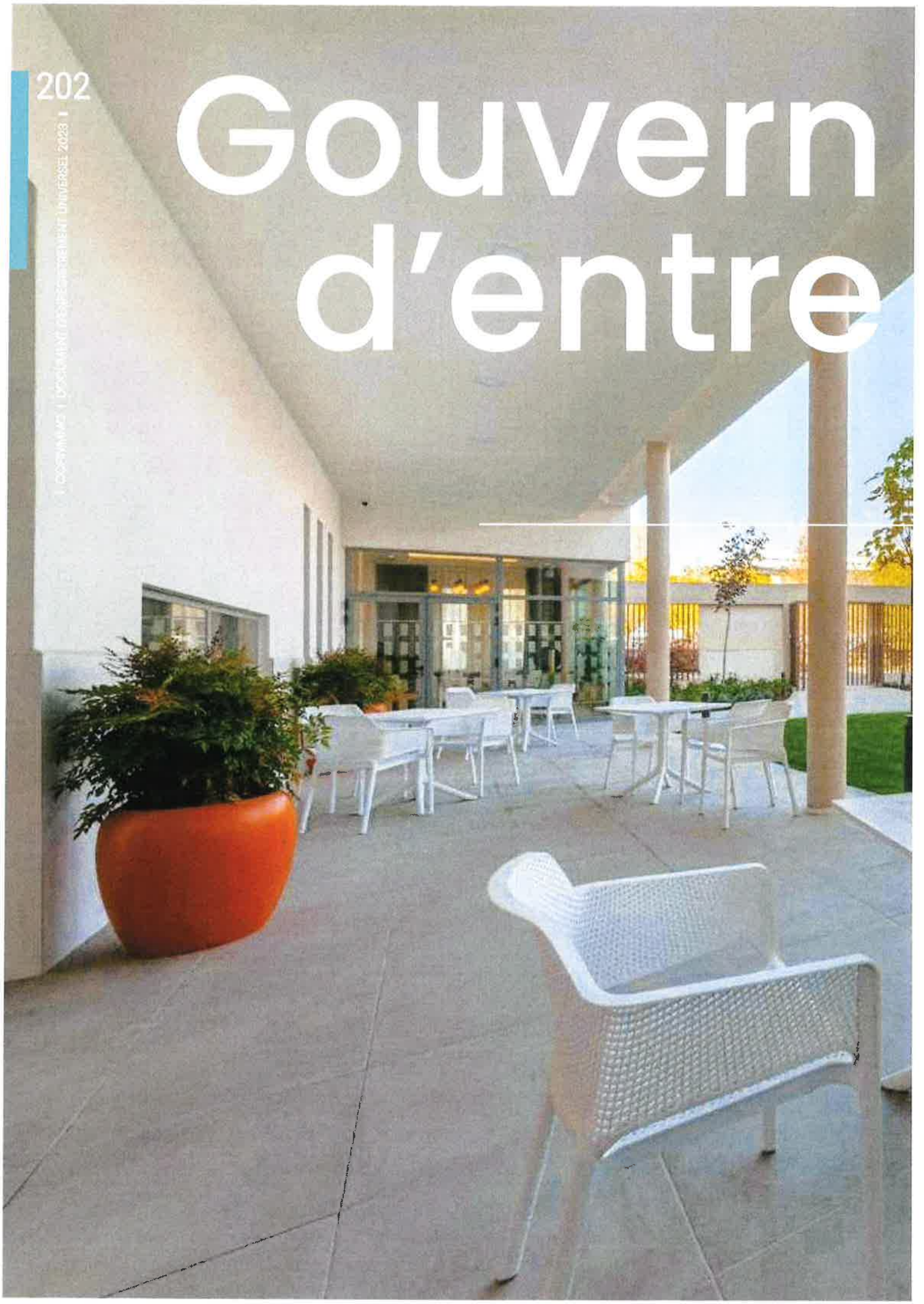
F.5.2 Transparence en matière d'ESG

Les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) d'une organisation sont de plus en plus 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).

Gouvern d'entre



ance prise

203

SECTION 9 | GOUVERNANCE D'ENTREPRISE |

Sommaire

Déclaration de gouvernance d'entreprise	204
Organes de décision	212
Réglementations et procédures	226
Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007	230
Rapport de rémunération	233
Autres intervenants	244

Déclaration de gouvernance d'entreprise¹

I. Principes de gouvernance

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence son système 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 d'ESG;
- 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.

II. 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^o du Code des sociétés et des associations ('CSA'). Le Code 2020 est disponible sur le site du Moniteur belge ainsi que 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 à l'exception de l'un des critères d'indépendance prévus par le principe 3.5 de ce code. En effet, il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 a renouvelé le mandat de Xavier de Walque comme administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1 du CSA. Le conseil d'administration a estimé adéquat de déroger à l'un des critères d'indépendance, étant donné que la durée du mandat de Xavier de Walque, qui excède 12 ans, n'entrave en rien son indépendance. En effet, Xavier de Walque n'entretient ni avec la société, ni avec un actionnaire important de celle-ci, de relation qui soit de nature à mettre son indépendance en péril. Xavier de Walque a par ailleurs toujours démontré au cours de l'exercice de son mandat qu'il dispose d'un esprit libre, indépendant et critique, tout en mettant le bien de la société au centre de ses préoccupations.

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.

III. 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 générales.

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 Benoit Graulich, président du comité d'audit.

¹ La présente section 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 de Défense 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 de l'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 ESG** 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 personnelle, 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 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;
 - et 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 environnementaux, sociaux et de gouvernance;

- 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 récent **audit externe du système de gestion des risques** a permis de mettre en lumière quelques points d'amélioration. Ces derniers ont été priorisés et ont fait l'objet de plans d'actions internes pour la plupart déjà mis en œuvre.
- 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 Economiques (OCDE) des processus et des transactions ayant des conséquences fiscales;
- l'utilisation d'une **plateforme en ligne** pour la gestion du **secrétariat juridique** des filiales du groupe;
- 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 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 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;

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 ESG trimestriel**, établi par le département ESG, reprend les indicateurs clés ESG et leur évolution par rapport aux objectifs, le résultat des dernières notations/certifications ESG. Il comprend également le tableau de bord ESG. Il est discuté en comité exécutif et en comité d'audit;
- des **rapports spécifiques** de 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, la société a lancé une enquête en 2023 afin de mesurer la relation de ses employés à leur travail, à leur management et à leurs collègues. Cette enquête a permis à la société d'être certifiée **'Great Place To Work®'** 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.

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 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.

IV. 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 10.10.2023. 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 31.12.2023 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	6,69
Groupe Cofinimmo ¹	0,06
Autres < 5 %	93,25
TOTAL	100,00

¹ Les droits de vote attachés aux actions propres sont suspendus.

V. 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 certains pouvoirs spéciaux à un comité exécutif, composé de membres administrateurs ou non, dont chacun, agissant conjointement avec un autre membre du comité, assure la gestion journalière de la société.

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 ESG dans ses décisions afin d'intégrer les objectifs ESG, y compris les questions liées au climat, dans sa gestion quotidienne et d'en assurer le suivi et le développement.

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 ESG 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 et sociaux
 - contrôle le respect de politiques et codes tels que la politique en matière ESG, la politique des droits humains, la politique environnementale et le code de conduite pour les fournisseurs

Comité exécutif

- Assure la gestion journalière de l'entreprise, sous la présidence du CEO
- Propose au conseil d'administration la stratégie de la société, y compris en matière d'ESG
- Exécute la stratégie retenue par le conseil d'administration
- Assure la surveillance des risques et opportunités liés au changement climatique, et autres matières ESG

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

- 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 de politiques et codes tels que le code de prévention des abus de marché, le code de bonne conduite, la politique de dénonciation et les valeurs d'entreprise, les valeurs d'entreprise et la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent

Head of ESG

- 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

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

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

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

VI. 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 la partie 'Des employés de tous horizons, formés et en bonne santé' du rapport ESG (voir page 150).

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.

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 213). Par ailleurs, la présence importante de femmes chez Cofinimmo a été reconnue par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges. À titre d'exemple, l'étude publiée le 31 mars 2023 et réalisée sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises par l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (Jump) indique que Cofinimmo est à la 2^e place des entreprises de l'indice BEL20 d'Euronext Brussels en termes de représentation des femmes au sein du Conseil d'Administration et du Comité exécutif.

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, 29% des managers sont des femmes. L'ensemble des managers féminins assure ce rôle dans les départements Finance et Corporate.

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 terme 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 de 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. 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 2023, Cofinimmo a recruté 9 nouveaux collègues dont 1 en dehors de la Belgique. Parmi ceux-ci, 5 personnes ont plus de 50 ans et aucune n'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

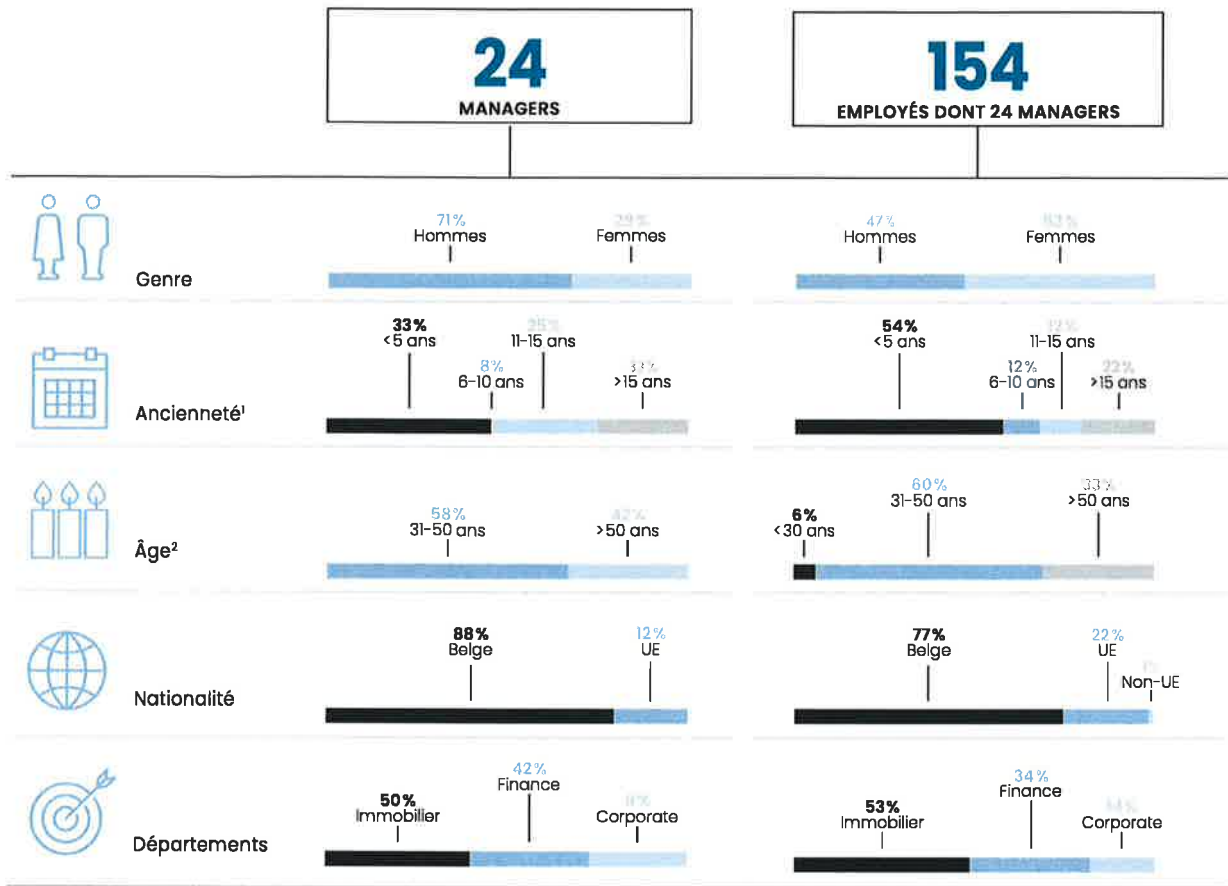
À l'arrivée de tout nouveau collaborateur, Cofinimmo lui présente la charte de gouvernance d'entreprise, qui fait partie intégrante de la farde d'accueil, et veille à ce qu'il exprime son adhésion à celle-ci avant de rejoindre Cofinimmo.

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.'



1. L'ancienneté moyenne est de 8 ans.
 2. L'âge moyen est de 45 ans.



'Cofinimmo a été désignée n° 1 en Belgique en termes de diversité par Equileap.'



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 en outre délégué certains pouvoirs spéciaux à un comité exécutif statutaire, composé de membres administrateurs ou non, dont chacun, agissant conjointement avec un autre membre du comité, assure la gestion journalière de la société.

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 13 administrateurs, dont neuf non exécutifs et indépendants au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, un non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et trois administrateurs également membres du comité exécutif.

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, à l'exception de Xavier de Walque (voir page 204).

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 13 membres, portant à quatre le nombre minimum d'administrateurs de sexe féminin exigé par l'article 7:89 du CSA. Le conseil étant constitué de quatre femmes et de neuf hommes, il respecte le ratio de mixité fixé par la loi.

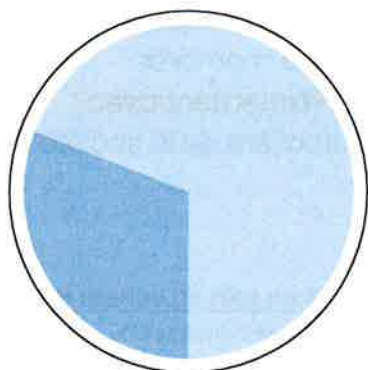
Cofinimmo sponsorise également l'activité de l'ASBL Women on Board, qui vise à promouvoir la présence des femmes au sein des conseils d'administration. Françoise Roels, administrateur et membre du comité exécutif, est d'ailleurs l'un des membres fondateurs de cette ASBL et en a assuré la présidence de mai 2016 à jusqu'en novembre 2022. En la matière, Cofinimmo fait partie des meilleurs élèves aux niveaux européen et mondial (voir page 209).

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 à des besoins en compétences, expertises, connaissances et expériences dans les différents domaines que le conseil d'administration estime nécessaires.

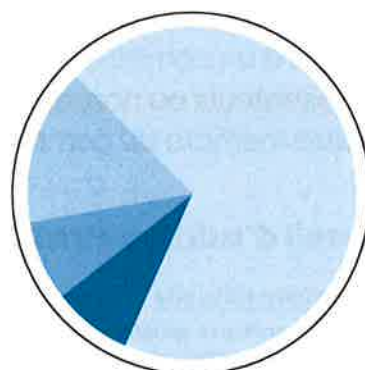
Genre

- 9 Hommes
- 4 Femmes



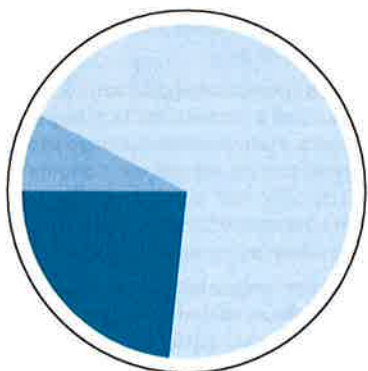
Nationalité

- 9 Belgique
- 2 France
- 1 Pays-Bas
- 1 Allemagne



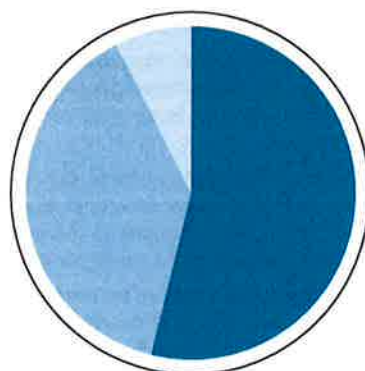
Statut

- 9 Indépendants
- 1 Indépendant CSA
- 3 Exécutifs

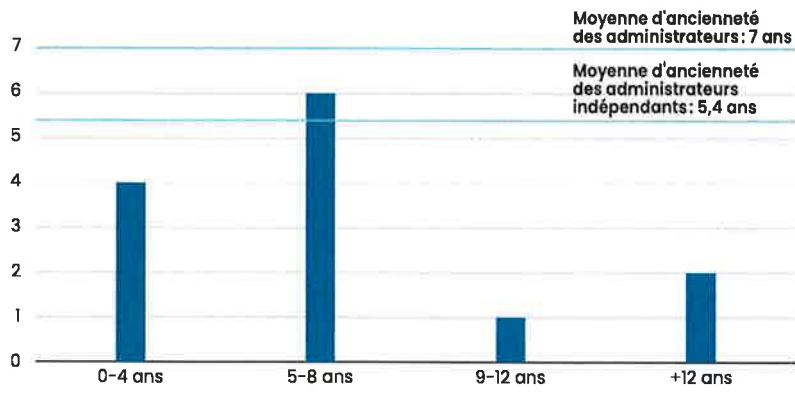


Âge

- 1 40-49 ans
- 5 50-59 ans
- 7 60+ ans



Ancienneté



Renouvellement et nomination d'administrateurs à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023

L'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 a approuvé le renouvellement du mandat de Benoit Graulich comme administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020 pour une durée de quatre ans. Son mandat arrivera à échéance le 12.05.2027.

L'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 a également approuvé la nomination de Jean Hilgers comme administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020 pour une durée de quatre ans. Son mandat arrivera à échéance le 12.05.2027.

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, ceux-ci prendront fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024. Le conseil d'administration a remercié chaleureusement Maurice Gauchot et Diana Monissen pour leur contributions aux débats du conseil d'administration depuis 2016.

Sous réserve d'approbation par la FSMA, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 le renouvellement des mandats d'Olivier Chapelle comme administrateur non-exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020 pour une durée de quatre ans, et de Xavier de Walque comme administrateur non exécutif pour une durée de quatre ans.

La société a identifié trois nouveaux candidat-administrateurs, dont leur nomination, sous réserve d'approbation par la FSMA, comme administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020 sera proposée à l'assemblée générale du 08.05.2024 pour une durée de quatre ans.

Composition du conseil d'administration au 31.12.2023

Nom	Qualité	Indépendant CSA et Code 2020	Genre	Nationalité	Année de naissance	Début de mandat	Dernier renouvel- lement	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	13.05.2020	08.05.2024
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	13.05.2020	08.05.2024
Maurice Gauchot	Administrateur non exécutif	✓	M	Française	1952	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
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
Diana Monissen	Administrateur non exécutif	✓	F	Néerlandaise	1955	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Michael Zahn	Administrateur non exécutif	✓	M	Allemande	1963	11.05.2022	-/-	13.05.2026

(*) Indépendant conformément à l'article 7:87 §1^{er} du CSA.



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 ESG, 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 des Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL) (Avenue Hippocrate 10, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Cliniques Universitaires Saint-Luc, Fondation Saint-Luc, Fondation Louvain, Fondation Médicale Reine Elizabeth, Institut de Duve, Louvain School of Management, Comité consultatif d'ING Bruxelles
- **Mandats précédents:** Solvay et plusieurs filiales, CEFIC, Chambre de Commerce belgo-luxembourgeoise pour la Russie et le Belarus, Guberna, N-Side, Plastics Europe, Synergia Medical



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. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Data Management, ESG et HR & Internal Communication.

- **Fonction actuelle:** Chief Executive Officer de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo, United Fund for Belgium
- **Mandats précédents:** -/-



Jean Kotarakos

Administrateur directeur -
Chief Financial Officer

Dirigeant effectif

Jean Kotarakos a rejoint Cofinimmo en juin 2018 en tant que CFO. 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 également 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'leteren, 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 SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo
- **Mandats précédents:** Aedifica et divers mandats dans les filiales du groupe Aedifica



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'actionariat et des interactions avec les autorités belges de contrôle financier. Au sein de Cofinimmo, elle supervise en outre les départements Corporate Governance, Legal et Tax.

- **Fonction actuelle:** Chief Corporate Affairs & Secretary General de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo et comme représentant de Cofinimmo, Guberna, PMH SA, Les Petits Riens ASBL
- **Mandats précédents:** Domicilia NV, Women on Board ASBL



Inès Archer-Toper

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 de sociétés (France)
- **Mandats actuels:** Aina Investment Fund (Luxembourg - une entité du groupe Edmond de Rothschild), Gecina SA, Lapillus OPCi, Nimanimmo SAS
- **Mandats précédents:** Segro PLC SA (Royaume-Uni), Axcior Immo et Axcior Corporate Finance SA, Orox Asset Management SA, EDRCF



Olivier Chapelle

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:** -/-
- **Mandats actuels:** Calyos SA, Isohemp SA, Sofindev Equity Partners
- **Mandats précédents:** Commission Corporate Governance, Fédération des Entreprises Belges (FEB), Recticel



Anneleen Desmyter

Sa profonde connaissance de l'environnement économique belge et son excellent parcours professionnel contribueront à la croissance stratégique de la société.

- **Fonction actuelle:** Chief Executive Officer (CEO) de Yally NV (Karel Oomsstraat 37, 2018 Anvers)
- **Mandats actuels:** Christiaens Group, Cure Care Network, Think Together, Yally & Affiliates
- **Mandats précédents:** Aldea Group, Qrf City Retail, Quares & Affiliates, Thomas More University College



Xavier de Walque

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 (Rue de la Chancellerie 2/1, 1000 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** Divers mandats dans les filiales du groupe Cobepa (Cobepa North America, Cobid, Cobip, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, RPLT 2023, Sophinvest, Ulran), AG Insurance
- **Mandats précédents:** BrunchCo 21, Cobepa Nederland, Degroof Equity, DSDC, JF Hillebrand AG, Guimard Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sophielux 1, Sophielux 2



Maurice Gauchot

Sa grande expérience et sa vaste expertise immobilière, notamment en France, ainsi que son expertise en matière d'innovation numérique et de technologie au sens large, contribuent à la croissance et au développement d'une stratégie durable pour Cofinimmo.

- **Fonction actuelle:** Administrateur de sociétés (Avenue Pierre 1^{er} de Serbie 16, 75116 Paris, France)
- **Mandats actuels:** Codic SA, Stone Estate (Zurich), SCI Foncière CRF
- **Mandats précédents:** CBRE Holding France, La Foncière Numérique, Interconstruction



Benoît Graulich

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, Belgium, Netherlands, Germany (Culliganlaan 2 E, 1831 Diegem)
- **Mandats actuels:** Bencis Capital Partners et ses filiales, Lotus Bakeries NV
- **Mandats précédents:** Van de Velde NV



Jean Hilgers

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:** Senior Advisor de Deloitte Belgium (Gateway building Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, 1930 Zaventem)
- **Mandats actuels:** Université catholique de Louvain, Université catholique de Lille, Matexi
- **Mandats précédents:** Banque Nationale de Belgique, Belgian Audit Oversight Board, Fondation Roi Baudouin, RTBF



Michael Zahn

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 (Kanzler Eck Berlin, Kurfürstendamm 22, 10719 Berlin, Allemagne)
- **Mandats actuels:** Branicks Groupe AG (anciennement DIC Asset AG), Weidenburger Bau + Verwaltung GmbH
- **Mandats précédents:** Deutsche Wohnen SE, GSW Immobilien AG, Scout24, TLG Immobilien AG



Diana Monissen

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa connaissance approfondie et son expérience internationale de longue date en matière de soins de santé, aux Pays-Bas par exemple, contribuent en la croissance de l'entreprise.

Sa sensibilité quant aux sujets des ressources humaines sont des atouts majeurs au sein du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance.

- **Fonction actuelle:** Administrateur de sociétés (Pays-Bas)
- **Mandats actuels:** Vz, RvC LI, Vz RvC Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, Vz RvT Hivos, Vz RvT Maastricht
- **Mandats précédents:** Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie, Vz Rvt Reinier de Graaf Groep

Rapport d'activité du Conseil d'administration

Composition

- 10 membres non exécutifs (dont 9 membres indépendants CSA et Code 2020 et 1 membre indépendant CSA)
- 3 membres exécutifs

Nombre de réunions

Taux de présence global	95%
Jacques van Rijckevorsel	8/8
Jean-Pierre Hanin	8/8
Jean Kotarakos	8/8
Françoise Roels	8/8
Inès Archer-Toper	8/8
Olivier Chapelle	7/8
Anneleen Desmyter	8/8
Xavier de Walque	8/8
Maurice Gauchot	8/8
Benoit Graulich	8/8
Jean Hilgers	3/5
Diana Monissen	8/8
Michael Zahn	7/8

Le conseil d'administration a accordé une attention particulière tout au long de l'année sur des sujets liés à l'ESG, 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 2023, suite à la redéfinition des valeurs qui régissent ses interactions avec toutes les parties prenantes, la société a procédé à une revue approfondie des diverses politiques en matière d'ESG, y compris les questions liées au climat, qui s'appliquent au sein du groupe.

En 2023, la société s'est attachée à assurer une formation continue à ses employés dans divers domaines tels que notamment la cyber sécurité, les règles en matière de prévention d'abus de marché, la procédure de dénonciation, etc. 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.

Le conseil d'administration s'est appliqué à suivre les points d'actions dégagés lors de son évaluation approfondie avec l'aide d'un consultant externe en 2022.

Outre ces thèmes, le conseil d'administration s'est prononcé sur différents dossiers dans les domaines suivants :

Stratégie

- le suivi de la stratégie et le développement de Cofinimmo y compris de la stratégie ESG, incluant 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 ESG, y compris les questions liées au climat, parmi lesquels l'acquisition d'actifs immobiliers de santé et de prises de participation dans des sociétés immobilières ;
- deux augmentations de capital par apports en nature d'actifs en immobilier de santé dans le cadre du capital autorisé ;

- la prise de contrôle d'une société du périmètre détenant 6 actifs immobilier de santé en France ;
- les cessions d'immobiliers de bureaux, de santé et de réseaux de distribution, en particulier la revue du programme de cessions et la finalisation de la cession du portefeuille de réseaux de distribution en France ;
- le suivi des locataires et 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 numéraire par un placement privé selon une procédure de constitution accélérée d'un carnet d'ordres (*accelerated bookbuilding*) auprès d'investisseurs qualifiés dans le cadre du capital ;
- une augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé.

ESG

- le suivi de l'évolution du programme 30^e 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 gestionnaire des risques et de l'auditeur interne ;
- la revue des risques majeurs ;
- le rapport annuel, le rapport ESG 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 suivi de l'évaluation approfondie du conseil d'administration de 2022 avec un consultant externe ;
- 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 ;
- le processus de réévaluation de la structure de gouvernance moniste ;
- la composition de l'actionnariat ;
- le suivi de la mise en œuvre des politiques et chartes, tant externes qu'internes.

Composition du conseil

- la proposition de renouvellement du mandat à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 en qualité d'administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1^{er} du CSA et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, de Benoit Graulich ;
- la proposition de nomination de Jean Hilgers en qualité d'administrateur indépendant, conformément à l'article 7:87 §1^{er} du CSA et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023.

Composition du comité d'audit

- la désignation de Jean Hilgers comme membre du comité d'audit en remplacement de Inès Archer-Toper.

Composition du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

- la désignation d'Inès Archer-Toper comme membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance en remplacement de Maurice Gauchot.

Comité d'audit

Composition		Nombre de réunions	8
Nombre de membres	3	Taux de présence global	97%
Benoit Graulich président du comité d'audit	Benoit Graulich		7/8
Inès Archer-Toper jusqu'au 10.05.2023	Xavier de Walque		8/8
Xavier de Walque	Inès Archer-Toper		3/3
Jean Hilgers depuis le 10.05.2023	Jean Hilgers		5/5
Indépendants CSA et Code 2020	2		
Indépendant CSA	1		
Invités permanents			
Jacques van Rijckevorsel	président du conseil d'administration		
Jean-Pierre Hanin	administrateur exécutif - Chief executive officer		
Jean Kotarakos	administrateur exécutif - Chief financial officer		
Françoise Roels	administrateur exécutif - Chief corporate affairs & secretary general		
Sébastien Berden	membre du comité exécutif - Chief Operating Officer Healthcare		
Yeliz Bicici	membre du comité exécutif - Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development		

À la suite de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023, Jean Hilgers a été désigné comme membre du comité d'audit, en remplacement d'Inès Archer-Toper.

Le président du conseil d'administration et les membres du comité exécutif ne font pas partie du comité d'audit mais sont 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. Au moins un membre est compétent 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.



► Maison de repos et de soins - Bergen op Zoom (NL)

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 transition entre le commissaire précédent (mandat ayant couru jusqu'au 10.05.2023) et le commissaire actuel (mandat ayant débuté le 10.05.2023) ;
- les recommandations formulées par le commissaire concernant les procédures de contrôle interne et les procédures IT ;
- les résultats du test d'intrusion informatique ;
- la liste des recommandations de l'auditeur interne ;
- les rapports d'audit interne sur les sujets suivants : les activités en Espagne, en France et aux Pays-Bas, les activités de project management, les processus d'encaissement des loyers et de refacturation des charges, la gestion du risque opérationnel ;
- le planning 2023 et 2024 des missions d'audit interne ;

- le rapport sur les risques fiscaux ;
- les risques majeurs ;
- la liste des incidents ;
- les litiges en cours ;
- les prévisions financières, notamment dans le cadre de la préparation du budget 2023 finalisé en février 2023, et de l'augmentation de capital réalisée en octobre 2023 ;
- le programme de billets de trésorerie
- la réalisation des objectifs de l'entreprise en matière ESG, y compris les questions liées au climat ;
- les politiques ESG et la feuille de route pour le contrôle de leur application ;
- la charte de compliance
- le rapport annuel, le rapport ESG et le document de base de la direction effective concernant le contrôle interne ;
- les rapports du commissaire précédent et actuel en application de l'art. 34, § 1, 1^o, c de la loi du 02.08.2002 ;
- la réalisation des objectifs des membres du comité exécutif.

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Composition		Nombre de réunions	6
Nombre de membres	4	Taux de présence global	100 %
Jacques van Rijckevorsel président du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance	Jacques van Rijckevorsel		6/6
Inès Archer-Toper depuis le 10.05.2023	Inès Archer-Toper		4/4
Olivier Chapelle	Olivier Chapelle		6/6
Maurice Gauchot jusqu'au 10.05.2023	Maurice Gauchot		2/2
Diana Monissen	Diana Monissen		6/6
indépendants CSA et Code 2020	4		
Invités permanents			
Jean-Pierre Hanin	administrateur exécutif - Chief Executive Officer		
Françoise Roels	administrateur exécutif - Chief Corporate Affairs & Secretary General		

À la suite de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023, Inès Archer-Toper a été désignée comme membre du CNR, en remplacement de Maurice Gauchot.

Les membres du comité exécutif ne font pas partie du CNR mais sont invités aux réunions sans prendre part aux votes. Ils ne participent pas aux points qui les concernent.

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 2023, le comité a porté une attention particulière à la revue du plan de rémunération à long terme en vue de proposer à l'assemblée générale du 08.05.2024 l'approbation d'une 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 du mandat d'un administrateur non exécutif et indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, Benoit Graulich ;
- la recommandation de nomination d'un administrateur non exécutif et indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, Jean Hilgers ;
- le processus de recrutement de trois nouveaux administrateurs non exécutifs.

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 2024 des membres du comité exécutif ;
- l'approfondissement des objectifs ESG, 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.

Comité exécutif

Composition

Le conseil d'administration a délégué certains pouvoirs spéciaux à un comité exécutif, composé de membres administrateurs ou non et a confié la gestion journalière de la société à chacun des membres de ce comité exécutif dont la création et l'existence est prévue par l'article 13 des statuts.

Le comité exécutif est composé de cinq membres. Outre son président, Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer), il comprend les autres membres suivants: Jean Kotarakos (Chief Financial Officer), Françoise Roels (Chief Corporate Affairs & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer Healthcare) et Yeliz Bicici (Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development).

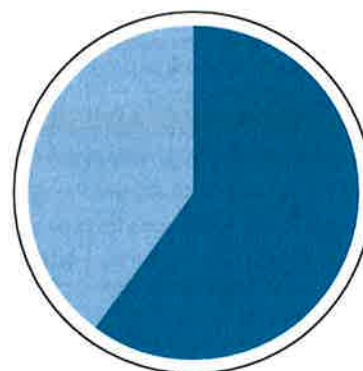
Chaque membre du comité exécutif exerce sa mission dans un domaine de compétence précis. Le comité se réunit toutes les semaines. Conformément à l'article 14 de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les membres du comité exécutif sont des dirigeants effectifs au sens de cet article et assurent également la gestion journalière de la société.

Les règles de fonctionnement du comité exécutif sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.

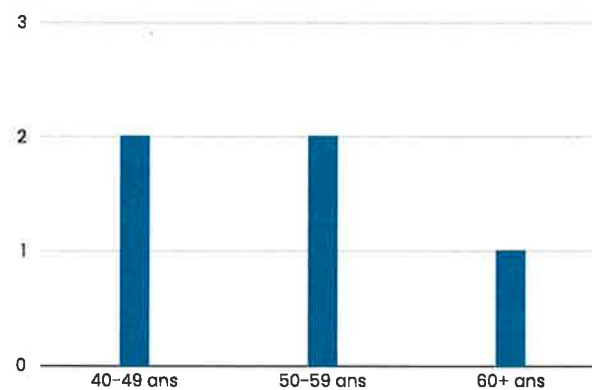


► Maison de repos et de soins La Chartreuse - Liège (BE)

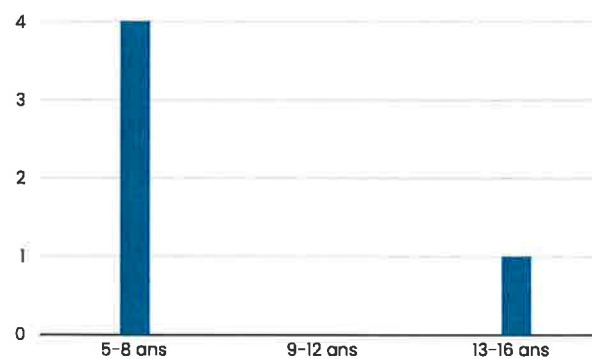
Genre



Âge



Ancienneté





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. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Data Management, ESG et HR & Internal Communication.



Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Dirigeant effectif

Jean Kotarakos a rejoint Cofinimmo en juin 2018 en tant que CFO. 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 également 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'eteren, 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. Au sein de Cofinimmo, elle supervise en outre les départements Corporate Governance, Legal et Tax.



Sébastien Berden

Chief Operating Officer Healthcare

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 Healthcare. Il exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Il est également administrateur dans les sociétés Aldea Group NV et SCI Foncière CRF. 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 Offices & Real Estate Development

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 Offices & Real Estate Development. 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 Real Estate à l'Antwerp Management School et au KUL, et a terminé le General Management Program à la Harvard Business School. Elle a suivi une formation post-académique à l'université de Gand ainsi que quelques formations post-académiques en analyse financière. Avant de rejoindre Cofinimmo, elle a travaillé pour le développeur Robelco (JV de E. De Vocht et J. Lisman) de 2001 à 2008, et pour Uniway jusqu'en 2001. Au sein de Cofinimmo, elle supervise les départements Healthcare Spain, Healthcare Germany, Healthcare Nordic Countries, ainsi que les départements Development, Project Management, Offices, et Distribution networks.



↳ Maison de repos et de soins – Tarragone (Catalogne – ES)



► Immeuble de bureaux The Gradient – Bruxelles décentralisé (BE)

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 actuelle est toujours appropriée. La dernière revue a été effectuée par le conseil d'administration en 2020. En 2023, le conseil d'administration a entamé un processus de réévaluation de sa structure actuelle de gouvernance.

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 2023, 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.

De même, 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/expériences des membres du conseil d'administration et s'assure que sa composition reste toujours adéquate.

Grille de compétences

De même, 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/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, les matières ESG 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 cyber sécurité.

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 des 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, à l'IT et la cyber sécurité, aux matières ESG 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.

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.

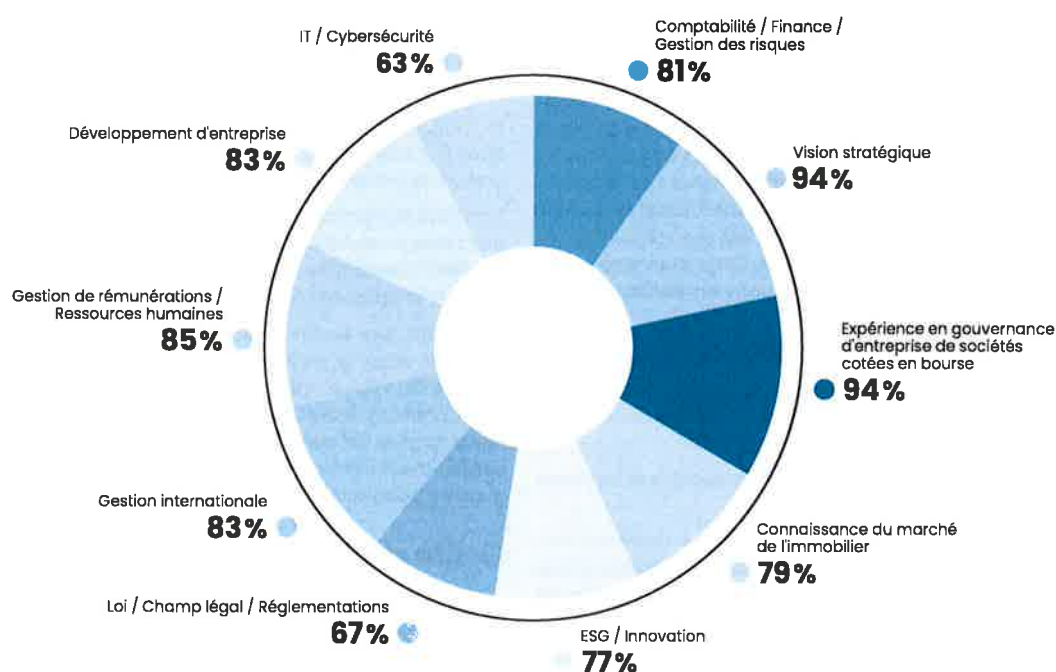
Lorsque le mandat d'un administrateur membre du comité exécutif arrive à échéance, ce processus d'évaluation intervient au moment de l'évaluation annuelle des objectifs et des réalisations du comité exécutif. Le CNR formule alors ses recommandations de renouvellement des mandats arrivant à échéance au conseil d'administration, qui décide ensuite de les présenter à l'assemblée générale.

En 2023, le conseil d'administration a ainsi lancé l'évaluation interne de Benoit Graulich dont le renouvellement de mandat était proposé à l'assemblée générale du 10.05.2023. Cette évaluation a couvert sa participation aux réunions du conseil ou aux comités du conseil, son engagement et son implication constructive 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 221).

Expertise approfondie des administrateurs



Réglementations et procédures

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



Prévention des conflits d'intérêts

En matière de prévention des conflits d'intérêts, la société est soumise aux dispositions du CSA (articles 7:96 et 7:97) 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 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 consultation, les commissions de vente, de location, de placement et de réusite, 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.

Au cours de l'exercice 2023, une décision a donné lieu à l'application de l'article 7:96 du CSA. Lors de la séance du 15.03.2023, le conseil d'administration a délibéré sur les points suivants concernant les membres du comité exécutif: la réalisation des objectifs 2022, la rémunération variable 2022 et la rémunération fixe 2023.

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 15.03.2023

'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 2022

À la suite de la réunion du Conseil d'administration du 16 février 2023 et de la réunion du CNR du 6 mars 2023, le Conseil d'administration décide de fixer, sur recommandation du CNR, le pourcentage global de réalisation:

- des indicateurs clés de performance STI à:
 - o 97,90 % pour le CEO (M. Hanin);
 - o 87,90 % pour le CFO (M. Kotarakos) et la CCA&SG (Mme Roels);
 - o 91,90 % pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bicici et M. Berden);
- des indicateurs clés de performance LTI à:
 - o 112,68 % pour le CEO (M. Hanin);
 - o 100,18 % pour le CFO (M. Kotarakos) et la CCA&SG (Mme Roels);
 - o 102,68 % 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:

- 39,16 % pour le CEO (M. Hanin);
- 35,16 % pour le CFO (M. Kotarakos) et la CCA&SG (Mme Roels);
- 36,76 % 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

- 45,07% pour le CEO (M. Hanin);
- 40,07% pour le CFO (M. Kotarakos) et la CCA&SG (Mme Roels);
- 41,07% pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bici et M. Berden);

Cette répartition de la rémunération variable est conforme aux exigences de l'article 7:91 du Code des sociétés et des associations.

Revue annuelle de la rémunération fixe des membres du comité exécutif

Sur recommandation du CNR, et afin de prendre en compte les conséquences financières de l'inflation, le conseil d'administration décide d'augmenter la rémunération fixe annuelle comme suit:

- Jean-Pierre Hanin: + 30 000 EUR (soit 630 000 EUR)
- Jean Kotarakos: + 18 000 EUR (soit 378 000 EUR)
- Françoise Roels: + 16 500 EUR (soit 346 500 EUR)
- Yeliz Bici: + 16 000 EUR (soit 336 000 EUR)
- Sébastien Berden: + 16 000 EUR (soit 336 000 EUR)

Cette augmentation s'applique à partir du 01.01.2023.

Promesses de pension individuelles ('EIP')

Conformément à la politique de rémunération, le Conseil d'administration décide d'allouer la totalité de l'enveloppe STI 2022 de M. Hanin, ainsi que la totalité de l'enveloppe STI 2022 et le solde de l'enveloppe STI 2021 de Mme Roels, à leurs contrats de pension individuels respectifs ('EIP'). Au cours de l'exercice 2023, 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 du 14.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées 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 2023, deux décisions ont donné lieu à l'application de cet article:

- la décision du conseil d'administration en date du 10.05.2023 d'augmenter le capital par apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel et,
- la conclusion des accords permettant à la société Cofinimmo Investissements Et Services SA, une de ses sociétés du périmètre dont elle détient 100 % des actions, d'acquérir 11% des actions de la société SCI Foncière CRF, une autre société du périmètre.

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 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 équitaine 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.



► Maison de repos et de soins Vogelzang - Louvain (BE)

Recherche et développement

À l'exclusion de l'innovation présente dans les projets de construction et de rénovation lourde, mentionnés dans le chapitre 'Opérations et réalisations en 2023', aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice 2023.

Pouvoir de représentation

L'article 17 des statuts prévoit que, sauf délégation spéciale du conseil d'administration, 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, tant en demandant qu'en défendant, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit, dans les limites des pouvoirs conférés au comité exécutif, par deux membres dudit comité agissant conjointement, soit, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement.

La société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin par le conseil d'administration ou le comité exécutif ou, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement. Dès lors, les personnes suivantes représentent et engagent valablement la société, pour tout acte et toute obligation à l'égard de tout tiers ou de toute administration publique ou privée, sous la signature conjointe de deux d'entre eux :

- Jean-Pierre Hanin, administrateur délégué, président du comité exécutif ;
- Jean Kotarakos, administrateur, membre du comité exécutif ;
- Françoise Roels, administrateur, membre du comité exécutif ;
- Sébastien Berden, membre du comité exécutif ;
- Yeliz Bicici, membre du comité exécutif.

Le conseil d'administration a délégué certains pouvoirs spéciaux au comité exécutif en vertu d'un acte notarié du 15.01.2020, publié au Moniteur belge du 11.02.2020 et le comité exécutif a délégué certains pouvoirs spécifiques en vertu d'une décision du 25.10.2021 publiée au Moniteur belge du 14.02.2022, pour certains types d'actes tels que les baux et avenants, les travaux, les prêts, emprunts, crédits, sûretés et opérations de couverture, les technologies de l'information et de la communication, les ressources humaines, les affaires juridiques, la gestion fiscale, les opérations de transfert de fonds et les opérations d'assurance.

Statuts de Cofinimmo

Des extraits des statuts sont publiés aux pages 378 à 387 du présent document. Les statuts de la société ont été modifiés en date du 10.05.2023, du 05.06.2023, du 07.07.2023, du 13.07.2023 et du 09.10.2023.

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 (OPA).

Structure du capital

À la date d'arrêté du présent document, le capital de la société est fixé à 1.970.210.504,10 EUR et est représenté par 36.765.475 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 2.200 actions pour le CEO et 1.200 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 31.12.2023, la société détenait 22.511 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 07.06.2021, 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. 804.800.000,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, 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. 321.900.000,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;
3. 160.900.000,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, 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 1.287.600.000,00 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

En 2023, le conseil d'administration a fait usage de cette autorisation dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel pour un montant de 32.151.769,48 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 12.114.312,24 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 05.06.2023.

En date du 10.05.2023, 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. 880.935.810,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, 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. 352.374.324,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;
3. 176.187.162,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, 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 1.409.497.296,00 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 a fait usage de cette autorisation dans le cadre:

1. de l'augmentation de capital par apport en nature des actions de la société AMLINE SA pour un montant de 21.460.735,68 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 7.341.210,56 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 07.07.2023;
2. de l'augmentation de capital par apport en nature d'une créance pour un montant de 5.438.975,43 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 1.768.184,52 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 13.07.2023;
3. de l'augmentation de capital par apport en numéraire par constitution accéléré d'un livre d'ordres (accelerated bookbuilding) d'un montant de 149.287.402,75 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 17.860.897,25 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 09.10.2023.

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 15.01.2020, 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 31.12.2023, Cofinimmo détenait 22.511 actions propres.

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 2023, peut être consulté dans le rapport financier annuel de 2022 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.

La convention de crédit du 19.05.2022 avec un syndicat de banque dont l'agent est INTESA SANPAOLO S.P.A. contient une clause de changement de contrôle qui a été approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023.

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.



► Centre médical - Vasaa (FI)

Rapport de rémunération

Introduction

Le présent rapport de rémunération s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ('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 2023 à chacun des administrateurs non exécutifs et des membres du comité exécutif.

Il s'inscrit dans le cadre de la Politique de Rémunération approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020 conformément à la disposition 7.3 du Code 2020. Elle a été modifiée par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 concernant les montants de la rémunération des administrateurs non exécutifs. La politique de rémunération peut être consultée sur le site Internet de la société à la section Gouvernance.

Pour l'exercice 2023, il est rappelé que le conseil d'administration du 15.03.2023 a décidé, qu'en raison du niveau élevé de l'inflation, 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 de 30.000 EUR pour le CEO, 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).

Toujours en 2023, dans le cadre de son engagement envers toutes les parties prenantes, le conseil d'administration a accordé une attention particulière aux attentes de ses investisseurs en matière de rémunération. En travaillant en étroite collaboration avec un consultant externe spécialisé dans la rémunération des dirigeants, le conseil d'administration a pu bénéficier 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. La nouvelle politique de rémunération sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle du 08.05.2024. Cette approche démontre l'engagement continu du conseil d'administration en faveur d'une gouvernance d'entreprise responsable et son désir de répondre de manière proactive aux préoccupations et aux attentes de ses actionnaires.

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé de revoir dans une large mesure le plan de rémunération à long terme pour mettre encore davantage l'accent sur la création de valeur pour l'actionnaire ainsi que sur l'alignement aux parties prenantes et le développement de la société. Dans ce cadre, une nouvelle politique de rémunération a été élaborée et sera applicable à partir de l'exercice comptable débutant le 01.01.2024 si elle est approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

A. Rémunération totale

Rémunération des administrateurs non exécutifs

Les administrateurs non exécutifs ont été rémunérés conformément à la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020 et modifiée par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

Présences des administrateurs non exécutifs en 2023

Nom	Conseil d'administration	Comité de nomination de rémunération et de corporate governance	Comité d'audit
Jacques van Rijckevorsel	8/8	6/6	8/8
Inès Archer-Topsø	8/8	4/4	3/3
Olivier Chapelle	7/8	6/6	
Anneleen Desmyter	8/8		
Xavier de Walque	8/8		8/8
Maurice Gauchot	8/8	2/2	
Benoit Graulich	8/8		7/8
Jean Hilgers (début de mandat 10.05.2023)	3/5		5/5
Diana Monissen	8/8	6/6	
Kathleen van den Eynde (fin de mandat 10.05.2023)	4/4		
Michael Zahn	7/8		

Nombre d'actions détenues

Le nombre d'actions détenues par les administrateurs non exécutifs tient compte de l'obligation du Code 2020 qu'une partie de leur rémunération soit sous la forme d'actions. Le conseil d'administration a fixé ce seuil d'actions à 20% de la rémunération annuelle après déduction du précompte professionnel.

Afin d'être en conformité avec cette obligation et conformément à la politique de rémunération, certains administrateurs ont acquis un nombre nécessaire d'actions afin de couvrir la période restante de leur mandat.

Nom	Nombre d'actions
Jacques van Rijckevorsel	1.136
Inès Archer-Toper	473
Olivier Chapelle	1.141
Anneleen Desmyter	240
Xavier de Walque	797
Maurice Gauchot	437
Benoit Graulich	989
Jean Hilgers (début de mandat 10.05.2023)	70
Diana Monissen	406
Kathleen van den Eynde (fin de mandat 10.05.2023)	0*
Michael Zahn	600

* Conformément à la politique de rémunération, les administrateurs qui représentent un actionnaire institutionnel ne sont pas visés par la règle d'obligation de réinvestissement en actions Cofinimmo dans la mesure où ils rétrocèdent leur rémunération à l'actionnaire qu'ils représentent.

Rémunération totale 2023

Nom, Position	1. Rémunération fixe		2. Rémunération variable	
	Rémunération de base conventionnelle ¹	Avantages additionnels ²	Variable sur 1 an - Short-Term Incentive Plan	Variable sur plusieurs années - Long-Term Incentive Plan
Jean-Pierre Hanin Administrateur délégué - Chief Executive Officer	630.000 EUR	25.726 EUR	281.988 EUR	290.241 EUR
Jean Kotarakos Administrateur directeur - Chief Financial Officer	378.000 EUR	23.909 EUR	160.121 EUR	162.805 EUR
Françoise Roels Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	346.500 EUR	20.617 EUR	141.233 EUR	142.308 EUR
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	336.000 EUR	22.276 EUR	150.394 EUR	154.795 EUR
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	336.000 EUR	25.051 EUR	150.394 EUR	154.795 EUR

1. Montant prévu dans les contrats de management.

2. Véhicule de société HTVA et hors carburant, ordinateur portable et GSM, assurance médicale.

3. Montant n'incluant pas la couverture exonération de primes et rente invalidité (19.600 EUR pour le CEO et 46.000 EUR pour l'ensemble des autres membres du comité exécutif).

Rémunération totale 2023

Nom	Rémunération des administrateurs non exécutifs (brut, en EUR)
Jacques van Rijckevorsel	118.500
Inès Archer-Toper	67.250
Olivier Chapelle	59.750
Anneleen Desmyter	50.000
Xavier de Walque	64.250
Maurice Gauchot*	60.083
Benoit Graulich	69.500
Jean Hilgers (début de mandat 10.05.2023)	36.667
Diana Monissen	69.250
Kathleen van den Eynde (fin de mandat 10.05.2023)	20.000
Michael Zahn**	49.500
Total	664.750

* Maurice Gauchot perçoit depuis 2022 des jetons de présence dans le cadre de ses mandats comme Administrateur Indépendant dans les filiales PUBSTONE GROUP et PUBSTONE, des sociétés immobilières réglementées institutionnelles du groupe Cofinimmo. Le montant des jetons de présence pour 2023 est de 1.000 EUR par séance du conseil d'administration, soit 1.000 EUR pour la séance du conseil d'administration de PUBSTONE GROUP et 2.000 EUR pour les deux séances du conseil d'administration de PUBSTONE.

**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 25.000 EUR HTVA pour 2023. Ce montant n'est pas de nature à remettre en cause son statut d'administrateur indépendant conformément à l'article conformément à l'article 7:87 §1 er du CSA et au Code 2020.

Rémunération des membres du comité exécutif

Les membres du comité exécutif ont été rémunérés conformément à la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020.

Présences des membres du comité exécutif en 2023

Nom	Conseil d'administration	Comité de nomination de rémunération et de corporate governance	Comité d'audit
Jean-Pierre Hanin	8/8	6/6*	8/8*
Françoise Roels	8/8	6/6*	8/8*
Jean Kotarakos	8/8		8/8*
Sébastien Berden	8/8*		8/8*
Yeliz Biciçi	8/8*		8/8*

* Les membres du comité exécutif assistent aux réunions en tant qu'invités.

3. Composante exceptionnelle	4. Rémunération des administrateurs non exécutifs ³	5. Rémunération totale	6. Proportion rémunération fixe et rémunération variable	
	100.000 EUR	1.327.955 EUR	Fixe:	56,91%
			Variable:	43,09%
	62.000 EUR	786.834 EUR	Fixe:	58,96%
			Variable:	41,04%
	62.000 EUR	712.658 EUR	Fixe:	60,21%
			Variable:	39,79%
	62.000 EUR	725.465 EUR	Fixe:	57,93%
			Variable:	42,07%
	62.000 EUR	728.240 EUR	Fixe:	58,09%
			Variable:	41,91%

Performances 2023

Rémunération variable à court terme

Le montant de la rémunération variable à court terme est déterminé en fonction de la réalisation effective d'objectifs quantitatifs et qualitatifs à court terme, fixés annuellement par le conseil d'administration sur proposition du CNR.

Après vérification par le comité d'audit des données servant de base aux KPI, le CNR a évalué la réalisation des objectifs des membres du comité exécutif.

Pour l'exercice 2023, le conseil d'administration du 15.03.2023 a fixé ces critères de performance et le 22.02.2024 a décidé d'octroyer la rémunération variable due aux membres du comité exécutif sur base de l'achèvement de ces critères à 111,90% pour le CEO et entre 101,90% et 111,90% pour les autres membres du comité exécutif. Le pourcentage de la rémunération variable STI appliqué à la rémunération conventionnelle annuelle fixe est dès lors de 44,76% pour le CEO et entre 40,76% et 44,76% pour les autres membres du comité exécutif.

Critères de Performance	Poids relatif	Objectif	Résultat 2023	Réalisation
SHORT-TERM INCENTIVE PLAN				
Résultat net des activités clés par action - part du groupe* (EPS ajusté) - (EUR par action)	25%	6,95 EUR	7,07 EUR	25,43%
Marge d'exploitation* telle que définie dans la communication externe (%)	15%	81,90 %	81,90 %	15,00%
Acquisitions, plus capex, plus investissements financiers (EUR)	10%	300 millions EUR	338 millions EUR	11,27%
Désinvestissements (EUR)	20%	300 millions EUR	303 millions EUR	20,20%
Taux d'occupation global du portefeuille (%)	10%	98,50 %	98,50 %	10,00%
Objectifs personnels				
Jean-Pierre Hanin	20%	- Implication décisive dans les différents dossiers de désinvestissements et leadership sur la gestion opérationnelle de la société - Optimisation des processus opérationnels	Surperformance	30,00%
Jean Kotarakos	20%	- Préparation d'opérations en capital sous plusieurs formes - Optimisation du processus budget	Surperformance	24,00%
Françoise Roels	20%	- Monitoring des politiques ESG - Implémentation du programme Risk management	À l'objectif	20,00%
Sébastien Berden	20%	- Data management concernant les opérateurs - Cartographie ESG des actifs	Surperformance	30,00%
Yeliz Bicici	20%	- Data management concernant les opérateurs - Cartographie ESG des actifs	Surperformance	30,00%

En ce qui concerne les objectifs personnels, le conseil d'administration a tenu compte du fait que Jean-Pierre Hanin a permis la réalisation de désinvestissements dans un environnement particulier difficile, notamment dans le secteur des bureaux, en ligne avec la juste valeur et malgré les prévisions pessimistes des analystes de marché. Il a fait preuve de leadership dans la gestion opérationnelle et a joué un rôle clé dans l'optimisation des processus au sein de l'entreprise. En ce qui concerne Jean Kotarakos, il a géré les besoins de refinancement de l'entreprise en obtenant des conditions attractives malgré les fluctuations du marché, notamment dans le cadre de l'augmentation de capital Accelerated Bookbuilding, optimisant ainsi les conditions de financement de l'entreprise.

Ces conditions de refinancement ont contribué à l'optimisation du processus budgétaire et à des performances financières en ligne avec le budget. Françoise Roels a franchi des étapes importantes dans la politique ESG et le suivi de la gestion des risques en veillant à ce que les objectifs de durabilité de l'entreprise soient respectés. Sébastien Berden et Yeliz Bicici, respectivement dans l'immobilier de santé et dans l'immobilier de bureau, ont rationalisé la collecte des données relatives aux opérateurs, permettant l'établissement d'une cartographie ESG des propriétés.

Rémunération variable à long terme

Dans la politique de rémunération actuelle, le montant de la rémunération variable à long terme est déterminé en fonction de la réalisation effective de critères de performance quantitatifs sur une perspective pluriannuelle ainsi que des critères de performance ESG et personnels pour soutenir cette perspective pluriannuelle, fixés annuellement par le conseil d'administration sur proposition du CNR. La nouvelle politique de rémunération soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 tiendra compte de la réalisation de critères de performance dans une perspective à trois ans.

Il est fait référence au paragraphe "Objectifs 2024" ci-dessous et à la proposition du conseil d'administration de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale du 08.05.2024 une nouvelle politique de rémunération dans laquelle les critères de

performance dans le cadre de la rémunération variable à long terme seront soumis à un cycle de performance de trois ans et seront basés sur des objectifs à long terme clairement distincts des objectifs prévus dans le cadre de la rémunération variable à court terme.

Pour l'exercice 2023, le conseil d'administration du 15.03.2023 a fixé ces critères de performance, et le 22.02.2024 a décidé d'octroyer la rémunération variable due aux membres du comité exécutif sur base de l'achèvement de ces critères, à 115,18 % pour le CEO et entre 102,68 % et 115,18 % pour les autres membres du comité exécutif. Le pourcentage de la rémunération variable LTI appliqué à la rémunération conventionnelle annuelle fixe est dès lors de 46,07 % pour le CEO et entre 41,07 % et 46,07 % pour les autres membres du comité exécutif.

Critères de Performance	Poids relatif	Objectif	Résultat 2023	Réalisation
LONG-TERM INCENTIVE PLAN				
Résultat net des activités clés par action - part du groupe* (EPS ajusté) - (EUR par action)	25%	6,95 EUR	7,07 EUR	25,43%
Dividende (EUR par action)	25%	6,20 EUR	6,20 EUR	25,00%
Mise en œuvre de la stratégie ESG				
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/m ² /an)	5%	160 kWh/m ² /an	142 kWh/m ² /an	5,63%
E - Certification EPC/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 de bâtiments visitées)	4%	85%	90%	4,24%
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%	32 heures	40,50 heures	5,06%
G - Développer une stratégie financière cohérente avec les objectifs ESG (milliards d'euros, hors programme de billets de trésorerie)	4%	1,6 milliard EUR	1,6 milliard EUR	4,00%
G - Mobiliser les employés	4%	Structure de contrôle de la conformité des politiques externes et internes	100%	4,00%
Objectifs personnels				
Jean-Pierre Hanin	25%	- Restructuration stratégique - Programme de digitalisation	Surperformance	37,50%
Jean Kotarakos	25%	- Préparation reporting CSRD - Programme financement ESG	Surperformance	30,00%
Françoise Roels	25%	- Succession planning - Succession préparation	À l'objectif	25,00%
Sébastien Berden	25%	- Désinvestissements en immobiliers de santé - Préparation opérationnelle en vue de l'EU taxonomie	Surperformance	37,50%
Yeliz Bicici	25%	- Désinvestissements dans le secteur des bureaux - Préparation opérationnelle en vue de l'EU taxonomie	Surperformance	37,50%

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 :

	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net des activités clés - part du groupe - par action*	6,81 EUR	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR	7,07 EUR
Dividende	5,60 EUR	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR

Des efforts particuliers ont également permis à l'entreprise d'appliquer une politique ESG proactive. Cofinimmo fait notamment partie du nouvel indice ESG d'Euronext BEL depuis son lancement en février 2023. En avril 2023, les efforts ESG de Cofinimmo ont été reconnus par la presse financière internationale (Financial Times), le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les huit groupes belges figurant sur la liste des 500 leaders climatiques européens. Par ailleurs, plusieurs labels ESG précédemment attribués ont été renouvelés et améliorés (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations, GRESB Real Estate Assessment, Sustainability et S&P Global CSA score), ou nouvellement attribués (Cofinimmo a été certifiée 'Great Place to Work' en Belgique et en Allemagne). Enfin, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM pour les bureaux et l'immobilier de santé et, en fin d'année, le certificat 'CO₂ Neutral label - Building label - Silver level' pour le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 10 (pour lequel Cofinimmo vise également l'obtention d'un certificat BREEAM 'Outstanding', déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble).

Concernant la mise en œuvre de la stratégie ESG, 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 30³. Une approche linéaire du projet 30³ impliquerait, pour 2024-2025, une réduction allant respectivement jusqu'à 160 kWh/m²/an et 155 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 ESG et plus précisément du projet 30³ pour l'année en question. Ainsi pour l'année 2023, le niveau a été fixé à 160 kWh/m²/an. Le résultat 2023 étant de 142 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. En ce qui concerne les objectifs personnels, le conseil d'administration a tenu compte du fait que l'implication de Jean-Pierre Hanin dans le déploiement du programme stratégique de restructuration et de numérisation qui ont permis de s'adapter à la taille et aux prix des marchés individuels. Cette adaptation a été rendue possible par une approche agressive

et la mobilisation multiple des équipes. Jean Kotarakos est impliqué dans la préparation des rapports au titre de la directive CSRD et dans la mise en place de programmes de financement ESG pour mobiliser des ressources financières en ligne avec les objectifs ESG. Françoise Roels a préparé son plan et planning de succession, assurant une transition future fluide et efficace de sa fonction. Sébastien Berden et Yeliz Bicici, respectivement dans l'immobilier de santé et l'immobilier de bureau, ont apporté une contribution significative, dans les zones géographiques concernées, au suivi des clauses de durabilité, permettant la préparation opérationnelle des informations à fournir dans le cadre de la taxonomie de l'UE. Ils ont également permis la vente d'un grand nombre d'actifs en ligne avec leur juste valeur.

Objectifs 2024

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé de revoir dans une large mesure le plan de rémunération à long terme pour mettre encore davantage l'accent sur la création de valeur pour l'actionnaire ainsi que sur l'alignement aux parties prenantes et le développement de la société. Dans ce cadre, une nouvelle politique de rémunération a été élaborée et sera applicable à partir de l'exercice comptable débutant le 01.01.2024 si elle est approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a analysé au niveau global, la répartition des différentes composantes et les conditions d'obtention de la rémunération variable. Tenant compte de ces conclusions, et sur recommandation du CNR, le conseil d'administration a décidé des critères d'attribution de la rémunération variable 2024.

Pour la rémunération variable à court terme, les critères de performance seront: le résultat net des activités de base part du groupe* (EPS ajusté) pour 25 %, la marge d'exploitation telle que définie dans la communication externe pour 15 %, les acquisitions, capex et investissements financiers pour 10 %, les désinvestissements pour 20 %, le taux d'occupation du portefeuille pour 10 % et les objectifs personnels pour 20 %.

Pour la rémunération variable à long terme, et comme indiqué dans la politique de rémunération soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024, l'introduction du nouveau plan de rémunération à long terme assorti de cycles de performance de trois ans fera l'objet d'une disposition transitoire par laquelle l'ancien plan se poursuivra pendant encore deux ans par une attribution (vesting) du plan actuel 2024 en 2025 et une attribution (vesting) du plan actuel 2025 en 2026. Le premier octroi (grant) du nouveau plan en 2024 interviendra avec une attribution (vesting) en 2027 pour le cycle de performance 2024-2025-2026. Dans ce cadre, les critères de performance pour la période transitoire seront: le résultat net des activités de base part du groupe par action* (EPS ajusté) pour 25 %, le dividende par action pour 25 %, les objectifs ESG pour 25 % et les objectifs personnels pour 25 %. Les critères de performance dans le cadre du cycle de performance sur trois ans seront le résultat net des activités de base part du groupe par action* (EPS ajusté) pour 45 %, le relative Total Shareholder Return (relative TSR) pour 10 %, le déploiement stratégique pour 20 % et les objectifs ESG pour 25 %.

Dans un souci de confidentialité, les objectifs spécifiques seront expliqués ex-post et les niveaux de réalisation seront rapportés dans le rapport de rémunération pertinent pour chaque année.

Nombre d'actions détenues

Le nombre d'actions détenues par les membres du comité exécutif tient compte de l'obligation du Code 2020 de détenir un seuil minimum d'actions pendant toute la durée de leur mandat.

Le seuil qui devra être atteint d'ici à la fin de 2024 pour le CEO est de 2.200 actions et de 1.200 actions pour les autres membres du comité exécutif.

Nom	Nombre d'actions
Jean-Pierre Hanin	8.143
Jean Kotarakos	3.283
Françoise Roels	5.708
Sébastien Berden	2.470
Yeliz Bicici	2.680

Ratio de rémunération

Le ratio entre la rémunération totale 2023 du CEO et la rémunération la plus basse parmi les salariés, exprimée sur une base équivalent temps plein, est de 16.

Le ratio entre la rémunération annuelle totale 2023 du CEO et la rémunération annuelle totale médiane de tous les salariés (à l'exclusion du CEO et des autres membres du comité exécutif, qui ne sont pas des employés) est de 8,5.

Le pourcentage médian d'augmentation de la rémunération annuelle totale de tous les employés (à l'exclusion du CEO et des autres membres du comité exécutif, qui ne sont pas des employés) est de 11,7%. Cette augmentation substantielle s'explique par une inflation élevée en Belgique ainsi que dans nos pays avoisinants. Ces données ont été calculées en tenant compte des salaires mensuels bruts des salariés sur une base équivalent temps plein.

B. Indemnités de départ

Les dispositions relatives aux indemnités de départ figurent dans la politique de rémunération. Aucune indemnité de départ n'a été payée à un membre du comité exécutif au cours de l'exercice 2023.

C. Utilisation des droits de restitution

Conformément à la politique de rémunération, les contrats conclus avec les membres du comité exécutif prévoient que, dans l'hypothèse où les émoluments variables auraient été octroyés ou payés sur base d'informations financières inexactes, la société pourra surseoir au paiement de tout ou partie des émoluments variables concernés en fonction des montants octroyés indûment. Pour l'exercice 2023, il n'y a pas d'utilisation de ces droits de restitution.

D. Écart par rapport à la politique de rémunération

Pour l'exercice 2023, il n'y a pas eu de dérogations par rapport à la politique de rémunération telle qu'approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020 et adaptée par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

E. Vote des actionnaires

En date du 10.05.2023, l'assemblée générale ordinaire a approuvé, par vote séparé, le rapport de rémunération présenté pour l'exercice clôturé au 31.12.2022 avec les proportions de voix suivantes: 14.005.984 voix 'pour', soit 84,60% des votes exprimés, 2.549.400 voix 'contre', soit 15,40% des votes exprimés, et 701 'abstentions'.

Il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire de Cofinimmo du 13.05.2020 a approuvé la politique de rémunération avec les proportions de voix suivantes: 9.195.749 voix 'pour', soit 88,11% des votes exprimés, 977.064 voix 'contre', soit 9,36% des votes exprimés, et 264.363 'abstentions'. De même, son adaptation par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 a été adoptée avec une large majorité de voix 'pour', 16.497.810, soit 97,46%, 430.273 de voix 'contre', soit 2,54%, et 1.570 'abstentions'.

F. Évolution de la rémunération et des performances de la société

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 2019, la rémunération totale des autres membres du comité exécutif a connu une variation positive de 45,9% en conséquence de l'arrivée du nouveau CFO et de deux nouveaux COO, étant précisé que la fonction de COO était auparavant exercée par une seule personne. En 2019, le conseil d'administration a décidé d'aligner les contributions annuelles de la société au plan d'épargne et de prévoyance, et les pourcentages de tous les membres du comité exécutif appliqués sur la rémunération fixe pour la détermination de la rémunération variable de l'exercice 2019.

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).

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 inflation élevée en Belgique ainsi que dans nos pays avoisinants.

Comparatif de l'évolution des rémunérations et des performances de l'entreprise au cours des cinq derniers exercices comptables

Rémunération totale					
Variation annuelle	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Chief Executive Officer	+16,1%	+12,6%	+11,7%	-5,9%	+7,3%
Autres membres du comité exécutif	+45,9%	+15,1%	+2,9%	-0,3%	+9,1%
Administrateurs non exécutifs	+16,7%	-28,8%	+13,7%	+29,5%	+8,7%
Performance de la société					
Variation annuelle	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Résultat net des activités clés - part du groupe*	+14,8%	+9,0%	+16,9%	+4,9%	+8,2%
Marge d'exploitation	+0,6%	-0,1%	-0,5%	-1,3%	+1,1%
Croissance stratégique (mesurée par la juste valeur du portefeuille)	+13,9%	+14,6%	+17,3%	+8,6%	+0,5%
Taux d'occupation du portefeuille	+1,3%	+0,4%	+0,7%	+0,6%	-0,2%
Dividende N versé en N+1	+17,5%	+18,2%	+11,4%	+7,0%	+11,8%

Rémunération moyenne des salariés sur une base d'équivalent temps plein

Variation annuelle	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Employés du groupe	+15,2%	+3,1%	+1,9%	+5,8%	+11,2%
Employés de la société	+2,6%	-0,2%	+2,7%	+5,4%	+11,1%

Rémunération en options sur actions exercées en 2023

Nom	Principales dispositions du plan d'options sur actions					
	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
Françoise Roels	SOP 2016	30.06.2016	30.06.2019	-	01.07.2019 15.06.2026	108,44 EUR
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	-	01.07.2015 16.06.2025	95,03 EUR
Total						
Yeliz Bicli	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	-	01.07.2015 16.06.2025	95,03 EUR
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	-	01.07.2014 16.06.2024	88,75 EUR
Total						

G. 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 leur nomination en tant que membres 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 pour la première fois en 2006. La société ayant décidé de ne plus octroyer d'options sur actions à compter de l'année 2017.

La période d'exercice d'une option s'élève à dix ans à compter de la date de l'offre. Le conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 11.06.2009, de prolonger de cinq ans la période d'exercice des options accordées en 2006, 2007 et 2008, en application de la loi de relance économique du 27.03.2009.

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.

Information relative à l'année financière faisant l'objet du rapport			
Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année		Bilan de clôture
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
1.600	-	-	1.600
1.600	-	-	1.600
3.200	-	-	3.200
200	-	-	200
200	-	-	200
400	-	-	400

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, mais la société a décidé de ne plus octroyer de droits sur la valorisation des actions à compter de l'année 2018. En date du 28.06.2018, le conseil d'administration a décidé, pour la dernière fois, et pour assurer un principe de continuité, d'octroyer 1.600 SAR à Madame Françoise Roels.

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. Les SAR étaient attribués d'une manière discrétionnaire aux membres du management. Aucun objectif n'était fixé à cet égard. Le conseil d'administration a considéré que cette rémunération ne constituait dès lors pas une rémunération variable au sens de la loi du 06.04.2010. 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

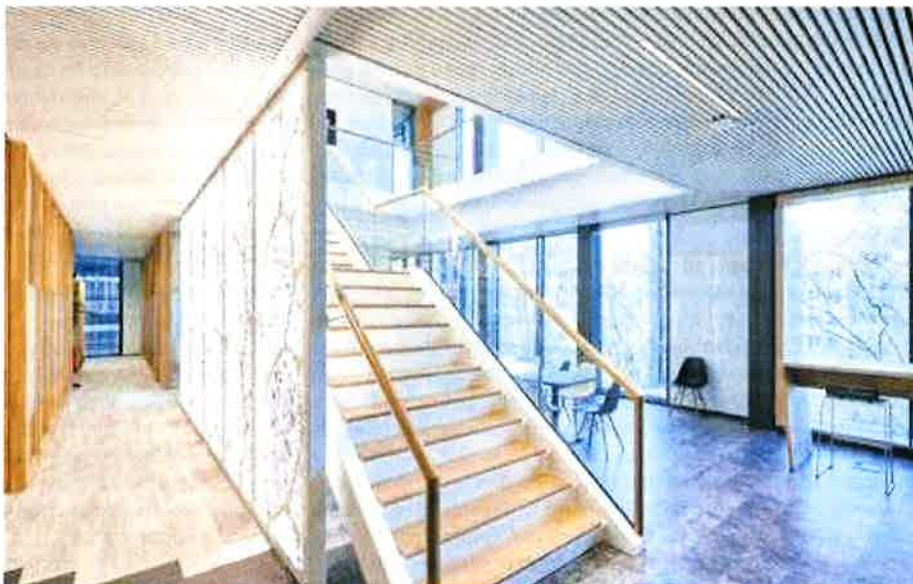
troisième anniversaire de la date d'attribution. Si les SAR n'ont pas été exercés à la fin de la période d'exercice, ils deviennent ipso facto nuls et non avenue. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exception pour motif grave), pour cause d'incapacité de travail définitive ou de pension (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. Ces conditions d'attribution et d'exercice des SAR en cas de départ, volontaire et involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du conseil d'administration d'apporter des modifications à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur base de critères objectifs et pertinents.

Rémunération en droits sur la valorisation des actions

Nom	Principales dispositions du plan de droits sur la valorisation des actions					
	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
Françoise Roels	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
	SAR 2018	30.06.2018	01.07.2021	-	01.07.2021 16.06.2031	106,52 EUR
Total						
Sébastien Berden	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
Total						
Yeliz Biciçi	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
Total						

► Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)



Information relative à l'année financière faisant l'objet du rapport

Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année		Bilan de clôture
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
1.600	-	-	1.600
1.600	-	-	1.600
3.200	-	-	3.200
250	-	-	250
250	-	-	250
250	-	-	250
250	-	-	250

Autres intervenants

Certification des comptes

Un commissaire désigné par l'assemblée générale des actionnaires doit certifier les comptes annuels et revoir les comptes semestriels, comme pour toute société anonyme, et s'agissant d'une SIR, établir des rapports spéciaux à la demande de la FSMA.

Le mandat de Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est situé Luchthaven Brussel Nationaal IJ, B-1930 Zaventem, sous le numéro d'entreprise 0429.053.863 (RPM Bruxelles, division néerlandophone), représentée par Rik Neckebroeck, en qualité de commissaire de la société, a expiré à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 et n'a pas pu être renouvelé. En effet, le règlement (UE) n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16.02.2014 relatif aux exigences spécifiques applicables au contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public a introduit une obligation de rotation externe pour les contrôleurs légaux des comptes des entités d'intérêt public.

Conformément à cette réglementation, KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social à Luchthaven Brussel Nationaal IK, B-1930 Zaventem, sous le numéro d'entreprise 0419.122.548 (RPM Bruxelles, division néerlandophone), représentée par Jean-François Kupper,

Réviseur agréé par la FSMA et enregistré à l'Institut des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro A0253, a été nommée commissaire de la société lors de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 pour un mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2026.

Les honoraires fixes du commissaire KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, Réviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo se sont élevés à 185.000 EUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 326.500 EUR (hors TVA), ce montant incluant les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes statutaires des filiales étrangères du groupe. Les honoraires du groupe KPMG relatifs à des missions légales et autres assistances, ont atteint 103.000 EUR (hors TVA) durant l'exercice.

Le plafond d'honoraires de 70 % des honoraires d'audit, appliqué aux services autres qu'audit fournis par KPMG Réviseurs d'Entreprises, est respecté.

Expertise immobilière

Les experts évaluateurs indépendants, désignés par le groupe pour attester la valeur globale de son patrimoine immobilier, sont les sociétés suivantes :

Expert	Pays	Identification	Siège social
CATELLA	France	Catella Valuation Advisors SAS RSC Paris B 435 339 098	184 rue de la Pompe 75116 Paris France
CBRE	Finlande	CBRE Finland Oy Register 21970698	Arkadiankatu 4-6, 00100 Helsinki Finlande
	Pays-Bas	CBRE Valuation & Advisory Services BV KvK 34202510	Anthony Fokkerweg 15 1059 CM Amsterdam Pays-Bas
COLLIERS	Italie	Colliers Real Estate Services Srl TVA 06180000967	Via Mazzini 9 20123 Milano Italie
CUSHMAN & WAKEFIELD	Allemagne	Cushman & Wakefield (U.K.) LLP - German Branch Register OC 328588	Rathenauplatz 1 60313 Frankfurt am Main Allemagne
	Belgique	Cushman & Wakefield Belgium SA RPM Bruxelles 0422 118 165	Rue Royale 197, 4 ^{ème} étage 1000 Bruxelles Belgique
	France	Cushman & Wakefield Valuation France SA RCS Nanterre 332 111 574	Tour Opus 12 77 Esplanade du Général de Gaulle 92081 Paris La Défense Cedex France
	Pays-Bas	Cushman & Wakefield Netherlands B.V. KvK 33260655	Gustav Mahlerlaan 362-364, P.O. Box 74030 1070 BA Amsterdam Pays-Bas
	Espagne	Cushman & Wakefield RE Consultants Spain SLU CIF B16690075	C/ José Ortega y Gasset, 29 6e planta 28006 Madrid Espagne
	Irlande	Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited Register 443760	164 Shelbourne Rd, Ballsbridge, Dublin 4 D04 HH60 Irlande

Expert	Pays	Identification	Siège social
PRICEWATERHOUSECOOPERS	Belgique	PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CRL RPM Bruxelles 0415 622 333	Culliganlaan 5 1831 Machelen Belgique
	Pays-Bas	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV Kvk 34180284	Thomas R. Malthusstraat 5 1066 JR Amsterdam P.O. Box 90358 1006 BJ Amsterdam Pays-Bas
	Allemagne	PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HRB 107858	Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Kapelle-Ufer 4 10117 Berlin Postfach 04 05 68 10063 Berlin Allemagne
JONES LANG LASALLE	Belgique	Jones Lang LaSalle SRL RPM Bruxelles 0403 376 874	Avenue Marnix 3 1000 Bruxelles Belgique
	Espagne	Jones Lang LaSalle Espana SA CIF A-78492303	Pº de la Castellana, 79 – 4ª Planta 28046 Madrid Espagne
	Royaume-Uni	Jones Lang LaSalle Limited Registre in England & Wales 1188567	Warwick Street London W1B 5NH Royaume-Uni
STADIM	Belgique	Stadim CBVA RPM Bruxelles 0458 797 033	Mechelsesteenweg 180 2018 Anvers Belgique

Mandats des experts évaluateurs indépendants au 31.12.2023

Secteur	Nombre d'actifs sous mandat ¹	Localisation	Personnes physiques	Début de mandat	Fin de mandat
CATELLA					
Immobilier de santé	6	France	Hervé-Arthur Ratto	01.10.2023	30.09.2026
CBRE					
Immobilier de santé	16	Finlande	Vesa Kiviluoto	01.10.2023	30.09.2026
Immobilier de santé	2	Pays-Bas	Annette Postma	30.06.2023	31.03.2026
COLLIERS					
Immobilier de santé	8	Italie	Giuseppe Bonomi	31.03.2022	31.03.2024
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Bureaux	17	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	15	Allemagne	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026
Immobilier de santé	61	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	52	France	Jérôme Salomon	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	27	Espagne	James Bird	01.07.2022	30.06.2025
Immobilier de santé	8	Irlande	Patricia Staunton	30.06.2021	31.12.2023
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	202	Pays-Bas	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	651	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Bureaux	18	Belgique	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de réseaux de distribution – Autres	1	Belgique	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	30	Belgique	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	51	Pays-Bas	Koniwin Domen	01.01.2021	31.12.2023
Immobilier de santé	44	Allemagne	Thorsten Schnieders	30.09.2023	31.12.2023
JONES LANG LASALLE					
Bureaux	6	Belgique	Roderick Scrivener	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de réseaux de distribution – Autres	1	Belgique	Roderick Scrivener	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	11	Espagne	Lourdes Pérez Carrasco	01.04.2022	31.03.2025
Immobilier de santé	3	Royaume-Uni	Alan Bennett	26.07.2021	30.06.2024

1. Y compris les immeubles de placement et les immeubles détenus en vue de la vente.

Mandats des experts évaluateurs indépendants au 31.12.2023 pour les entreprises associées

Secteur	Nombre d'actifs sous mandat	Localisation	Personnes physiques	Début de mandat	Fin de mandat
STADIM					
Immobilier de santé	19	Belgique	Anne-Sophie Peltier	01.03.2022	31.12.2023
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Immobilier de santé	4	Allemagne	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026

Conformément à l'article 47 de la loi du 12.05.2014 relative aux SIR, les experts évaluent l'ensemble des immeubles de la SIR publique et de ses filiales, à la fin de chaque exercice comptable. L'évaluation détermine la valeur comptable des immeubles reprise au bilan. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation globale effectuée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évaluation du marché et des caractéristiques des biens concernés. Enfin, selon les dispositions de l'article 47 de la loi du 12.05.2014 relative aux SIR, chaque immeuble à acquérir ou à céder par la SIR (ou par une société de son périmètre) est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est une société avec laquelle la SIR publique est liée ou entretient un lien de participation, ou lorsque l'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage au cours de l'opération.

L'expertise d'un immeuble consiste à définir sa valeur à une date déterminée, c'est-à-dire le prix auquel le bien est susceptible de s'échanger entre acheteurs et vendeurs bien informés et désireux de réaliser une telle transaction, sans qu'il soit tenu compte d'une quelconque convenance particulière entre eux. Cette valeur est qualifiée de 'valeur d'investissement' lorsqu'elle correspond au prix total à payer par l'acheteur, y compris, s'il y a lieu, les droits d'enregistrement ou la TVA (s'il s'agit d'une acquisition soumise à la TVA).

La juste valeur, au sens du référentiel IAS/IFRS, est obtenue en déduisant de la valeur d'investissement une quotité appropriée de droits d'enregistrement et/ou de TVA, constituant les frais de transaction.

D'autres transactions que la vente peuvent conduire à la mobilisation du patrimoine ou d'une partie de celui-ci, comme en témoignent les opérations effectuées par Cofinimmo depuis qu'elle a acquis le statut de SIR (antérieurement Sicafi).

Les valeurs d'expertise dépendent notamment des paramètres suivants:

- la localisation;
- l'âge et le type de bâtiment; l'état d'entretien et le confort; l'aspect architectural;
- le ratio des surfaces nettes/brutes; le nombre de parkings;
- les conditions locatives;
- dans le cas de l'immobilier de santé, le ratio du loyer sur le cashflow d'exploitation avant loyer.

En 2023, les honoraires des experts évaluateurs indépendants pour le portefeuille consolidé ainsi que pour les entreprises associées, calculés trimestriellement sur la base d'un forfait fixe augmenté d'un tarif également fixe, se sont élevés à 1.436.642 EUR (hors TVA), répartis comme suit: 710.350 EUR pour Cushman & Wakefield, 462.899 EUR pour PricewaterhouseCoopers, 116.021 EUR pour Jones Lang LaSalle, 51.200 EUR pour CBRE, 32.000 EUR pour Colliers, 44.071 EUR pour Stadim et 20.100 EUR pour Catella.