

**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

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 0426.184.049

COMPTES CONSOLIDÉS en K EURO communiqués à l'assemblée générale du 10/05/2023

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Exercice précédent du 01/01/2021 au 31/12/2021

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

Documents joints aux présents comptes consolidés :

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

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

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

Numéro d'entreprise de la filiale belge déposante

Nombre total de pages déposées:

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

Signature
(nom et qualité)
Jean KOTARAKOS
Administrateur

Signature
(nom et qualité)
Jean-Pierre HANIN
Administrateur

¹. Biffer la mention inutile.

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

³. Mention facultative.

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

Françoise ROELS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 12/05/2021 – AGO 2025
Jean-Pierre HANIN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 – AGO 2026
Jean KOTARAKOS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 – AGO 2026
Jacques VAN RIJCKEVORSEL Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Président du Conseil d'Administration 12/05/2021 - AGO 2025
Olivier CHAPELLE Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - AGO 2024
Xavier DE WALQUE Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - AGO 2024
Maurice GAUCHOT Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - AGO 2024
Benoît GRAULICH Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 08/05/2019 – AGO 2023
Diana MONISSEN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - AGO 2024
Inès ARCHER-TOPER Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 12/05/2021 - AGO 2025
Kathleen VAN DEN EYNDE Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 08/05/2019 – AGO 2023
Anneleen DESMYTER Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 08/06/2022 - AGO 2026
Michael ZAHN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - AGO 2026
DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SRL N°: BE 0429.053.863 Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, Belgique, n° d'agrément IRE : B00025	Réviseur d'entreprises 13/05/2020 - AGO 2023

Représenté(es) par: Rik NECKEBROECK Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J,
1930 Zaventem, Belgique N° de membre: A01529

comptes annuels

Sommaire

Comptes consolidés	234
Notes sur les comptes consolidés	240
Note 1. Informations générales	240
Note 2. Méthodes comptables significatives	240
Note 3. Gestion du risque opérationnel	248
Note 4. Acquisitions de filiales	249
Note 5. Information sectorielle	250
Note 6. Revenus locatifs et charges relatives à la location	256
Note 7. Frais nets de redécoration	257
Note 8. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	257
Note 9. Frais techniques	258
Note 10. Frais commerciaux	258
Note 11. Frais de gestion	258
Note 12. Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	259
Note 13. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	260
Note 14. Autre résultat sur portefeuille	260
Note 15. Revenus financiers	260
Note 16. Charges d'intérêt nettes	260
Note 17. Autres charges financières	261
Note 18. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	261
Note 19. Impôt des sociétés et exit tax	261
Note 20. Résultat par action – part du groupe	262
Note 21. Goodwill	263
Note 22. Immeubles de placement	265
Note 23. Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	274
Note 24. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	274
Note 25. Instruments financiers	275
Note 26. Actifs financiers non courants et créances de location-financement	284
Note 27. Actifs détenus en vue de la vente	284
Note 28. Créances commerciales courantes	285
Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants	285
Note 30. Comptes de régularisation – actifs	286
Note 31. Provisions	286
Note 32. Impôts différés	286
Note 33. Dettes commerciales et autres dettes courantes	287
Note 34. Comptes de régularisation – passifs	287
Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie	287
Note 36. Variation du besoin en fonds de roulement	288
Note 37. Évolution du portefeuille par secteur durant l'exercice	288
Note 38. Droits et engagements hors bilan	290
Note 39. Projets de développement en cours	292
Note 40. Critères et périmètre de consolidation	292
Note 41. Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle	301
Note 42. Paiements fondés sur des actions	301
Note 43. Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	302
Note 44. Transactions avec des parties liées	302
Note 45. Événements survenus après la date de clôture	302
Note 46. Aspects relatifs au contexte macro-économique et au climat	303
Rapport du commissaire sur les comptes consolidés	304
Comptes statutaires	308
Rapport du commissaire sur les comptes statutaires	316

Comptes consolidés

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

(x 1.000 EUR)	Notes	2022	2021
A. RÉSULTAT NET			
Revenus locatifs	6	317.761	292.349
Reprises de loyers cédés et escomptés	6	6.124	7.262
Charges relatives à la location	6	-1.367	-3
Résultat locatif net	5, 6	322.518	299.607
Récupération de charges immobilières	7	750	411
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	41.781	40.788
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-1.016	-1.987
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-46.499	-44.934
Résultat immobilier		317.534	293.885
Frais techniques	9	-6.128	-6.628
Frais commerciaux	10	-4.360	-2.967
Charges et taxes sur immeubles non loués		-3.966	-3.188
Frais de gestion immobilière	11	-32.209	-27.849
Charges immobilières		-46.663	-40.632
Résultat d'exploitation des immeubles		270.871	253.253
Frais généraux de la société	11	-13.804	-11.935
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		257.067	241.318
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5, 12	4.493	7.768
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	5, 12	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5, 13, 22	77.460	34.506
Autre résultat sur portefeuille	5, 14	-39.466	-34.715
Résultat d'exploitation		299.554	248.877
Revenus financiers	15	11.503	11.692
Charges d'intérêt nettes	16	-33.349	-27.343
Autres charges financières	17	-1.395	-1.005
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	216.452	40.968
Résultat financier		193.211	24.312
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	40	1.289	2.305
Résultat avant impôt		494.054	275.493
Impôt des sociétés	19	-11.368	-10.546
Exit tax	19	-118	-1.945
Impôt		-11.486	-12.491
Résultat net		482.568	263.002
Intérêts minoritaires	40	370	-2.666
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE		482.938	260.337
(en EUR)			
Résultat net par action - part du groupe	20	15,09	8,78
Résultat net dilué par action - part du groupe	20	14,79	8,68

(x 1.000 EUR)	Notes	2022	2021
B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS			
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	18	0	0
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Obligations convertibles	25	0	1.873
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		-1.130	424
Autres éléments du résultat global		-1.130	2.298
Intérêts minoritaires	40	0	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE		-1.130	2.298

(x 1.000 EUR)	Notes	2022	2021
C. RÉSULTAT GLOBAL			
Résultat global		481.438	265.300
Intérêts minoritaires	40	370	-2.666
RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE		481.808	262.634

État de la situation financière consolidée (bilan)

(x 1.000 EUR)	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Actifs non courants		6.558.181	5.985.532
Goodwill	5, 21	27.337	41.627
Immobilisations incorporelles	24	2.374	2.487
Immeubles de placement	5, 22	6.082.541	5.669.990
Autres immobilisations corporelles	24	2.357	2.019
Actifs financiers non courants	25	198.814	36.145
Créances de location-financement	26	161.534	147.999
Créances commerciales et autres actifs non courants		1.827	1.687
Impôts différés		5.593	3.918
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40	75.805	79.661
Actifs courants		245.385	191.421
Actifs détenus en vue de la vente	5, 27	117.270	39.846
Actifs financiers courants		642	0
Créances de location-financement	26	4.139	3.667
Créances commerciales	28	39.483	34.835
Créances fiscales et autres actifs courants	29	42.940	50.568
Trésorerie et équivalents de trésorerie		19.611	19.857
Comptes de régularisation	30	21.299	42.648
TOTAL DE L'ACTIF		6.803.566	6.176.953
CAPITAUX PROPRES		3.666.991	3.287.533
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		3.637.413	3.233.274
Capital	p. 238-239	1.761.872	1.698.517
Primes d'émission	p. 238-239	936.321	916.019
Réserves	p. 238-239	456.282	358.402
Résultat net de l'exercice	p. 238-239	482.938	260.337
Intérêts minoritaires	40	29.578	54.259
PASSIF		3.136.575	2.889.420
Passifs non courants		2.101.636	1.616.425
Provisions	31	24.302	27.220
Dettes financières non courantes	25	2.000.483	1.467.877
Établissements de crédit	25	785.744	771.827
Autres	25	1.214.739	696.050
Autres passifs financiers non courants	25	15.074	66.305
Impôts différés	32	61.776	55.022
Exit tax	32	0	0
Autres	32	61.776	55.022
Passifs courants		1.034.939	1.272.995
Dettes financières courantes	25	880.054	1.100.189
Établissements de crédit	25	32.527	126.830
Autres	25	847.526	973.358
Autres passifs financiers courants	25	0	310
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	132.421	148.911
Exit tax	33	2.604	6.704
Autres	33	129.817	142.207
Comptes de régularisation	34	22.464	23.585
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		6.803.566	6.176.953

Calcul du ratio d'endettement

(x 1.000 EUR)		2022	2021
Dettes financières non courantes		2.000.483	1.467.877
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	13.570	11.678
Dettes financières courantes	+	880.054	1.100.189
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	132.421	148.911
Dette totale	=	3.026.528	2.728.655
Actif total		6.803.566	6.176.953
Instruments de couverture	-	172.979	7.541
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	/	6.630.587	6.169.412
RATIO D'ENDETTEMENT	=	45,64 %	44,23 %

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	Notes	2022	2021
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		19.857	48.642
Activités opérationnelles			
Résultat net de la période		482.938	260.337
Extourne des charges et produits d'intérêt		22.726	16.401
Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers		-4.493	-7.768
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	35	-275.569	-53.305
Variation du besoin en fonds de roulement	36	-15.184	-15.223
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		210.418	200.442
Activités d'investissement			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations		-1.267	-1.518
Acquisitions en immeubles de placement	37	-273.717	-281.574
Extensions d'immeubles de placement	37	-114.143	-82.505
Investissements sur immeubles de placement	37	-27.099	-17.906
Acquisitions de filiales consolidées	4	-61.944	-459.964
Acquisitions d'entreprises associées et de co-entreprises		-1.998	-9.491
Cessions d'immeubles de placement	37	110.429	60.147
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	37	11.553	61.322
Cessions d'autres actifs		0	0
Cession de filiales consolidées		20.769	0
Paiement de l'exit tax		-4.412	-1.167
Créances de location-financement		3.822	3.138
Autres flux liés aux activités d'investissement		3.621	-15.919
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-334.386	-745.436
Activités de financement			
Augmentation de capital		0	177.850
Acquisitions / Cessions d'actions propres		531	967
Dividendes payés aux actionnaires		-134.962	-107.093
Transactions avec les orataires	40	-26.081	-26.616
Transactions avec les minoritaires	40	582	-1.199
Augmentation des dettes financières		309.327	485.791
Diminution des dettes financières		-7.891	-464
Produits financiers encaissés		16.680	15.633
Charges financières décaissées		-34.112	-28.093
Autres flux liés aux activités de financement		-352	-568
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		123.722	516.209
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE		19.611	19.857

État consolidé des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2020
Capital	1.450.210
Primes d'émissions	804.557
Réserves	200.786
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	17.553
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	-28.195
Réserve disponible	213.678
Réserve indisponible	4.638
Réserve pour actions propres	-2.982
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	-3.906
Résultat net de l'exercice	119.222
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2.574.775
Intérêts minoritaires	74.587
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.649.362

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2021
Capital	1.698.517
Primes d'émission	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	-2.015
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

Affectation du résultat net 2020	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	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2021
0	0	248.306	0	0	0	0	0	1.698.517
0	0	313.673	0	0	-202.211	0	0	916.019
119.222	-171.169	0	967	0	202.211	6.385	0	358.402
-13.861	0	0	0	0	-3.632	0	0	60
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-20.448	0	0	0	0	0	0	0	-48.643
152.215	-171.169	0	0	0	203.820	4.698	0	403.232
1.315	0	0	0	0	0	-611	0	5.343
0	0	0	967	0	0	0	0	-2.015
0	0	0	0	0	0	424	0	424
0	0	0	0	0	2.033	1.873	0	0
-119.222	0	0	0	0	0	0	260.337	260.337
0	-171.169	561.979	967	0	0	6.385	260.337	3.233.274
0	-4.374	0	0	0	0	-18.620	2.666	54.259
0	-175.543	561.979	967	0	0	-12.235	263.002	3.287.533

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	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

Notes sur les comptes consolidés

Note 1. Informations générales

Cofinimmo SA (la 'société') est une SIR (société immobilière réglementée) publique soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (Boulevard de la Woluwe 58). Les comptes consolidés de la société pour l'exercice clôturé le 31.12.2022 comprennent la société et ses filiales (le 'groupe'). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2021. Cofinimmo a acquis les actions de 13 sociétés, a créé 5 nouvelles filiales. Le périmètre de consolidation au 31.12.2022 est présenté dans la Note 40.

Les comptes consolidés et statutaires ont été arrêtés par le conseil d'administration du 23.03.2023 et seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires du 10.05.2023.

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 2021.

Note 2. Méthodes comptables significatives

A. Déclaration de conformité

Les comptes consolidés ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 2021.

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 (comme, par exemple, la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts évaluateurs indépendants) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées 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 ce document d'enregistrement universel 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.

Enfin, certains reclassements peuvent intervenir entre les dates de publication des résultats annuels et du document d'enregistrement universel.

C. Base de consolidation

I Filiales

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers de la société et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales. La société a le contrôle, lorsqu'elle:

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice;
- 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 émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments de contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

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.

Les changements dans les participations du groupe dans des filiales qui ne se traduisent pas par une perte de contrôle sont comptabilisé(e)s comme des transactions portant sur des capitaux propres. La valeur comptable des participations dans des filiales, détenues par le groupe ou par des tiers, est ajustée pour tenir compte des changements des niveaux respectifs de participation. Tout écart entre le montant de l'ajustement des intérêts minoritaires et la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue est comptabilisé directement dans les capitaux propres.

II Co-entreprises

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

III Entreprises associées

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

IV Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et transactions intra-groupes, ainsi que tout bénéfice résultant de transactions intra-groupes, sont éliminés lors de la préparation des comptes consolidés. Les bénéfices résultant de transactions avec des entités sous contrôle conjoint sont éliminés à concurrence de l'intérêt du groupe dans ces entités. Les pertes sont éliminées de la même façon que les bénéfices pour autant qu'il n'y ait pas d'indication de perte de valeur.

Une liste des sociétés du groupe est incluse dans la Note 40.

D. Goodwill et regroupements d'entreprises

Lorsque le groupe prend le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'une entreprise ('business') conformément à IFRS 3 - 'Regroupements d'entreprises', les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la différence positive entre le coût d'acquisition (hors frais connexes à l'acquisition), majoré des intérêts minoritaires éventuels, et la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative ('goodwill négatif'), celle-ci est immédiatement comptabilisée en compte de résultats après confirmation des valeurs.

Après sa comptabilisation initiale, le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation, réalisé au moins chaque année, sur les unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill a été affecté. Si la valeur comptable d'une unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur d'utilité, la perte de valeur qui en résulte est comptabilisée en compte de résultats et affectée en premier lieu en diminution de l'éventuel goodwill, puis aux autres actifs de l'unité, proportionnellement à leur valeur comptable. Une dépréciation comptabilisée sur un goodwill n'est pas reprise lors d'un exercice ultérieur.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être établi de manière provisoire à l'acquisition et ajusté dans les 12 mois qui suivent. Lors de la cession d'une unité génératrice de trésorerie, le montant du goodwill qui lui est attribué est inclus dans la détermination du résultat de la cession.

E. Conversion des devises

I Entités étrangères

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

II Transactions en devises

Les transactions en devises sont enregistrées initialement au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

À la clôture, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises et de la conversion des actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont inclus dans le compte de résultats en tant que produits financiers ou charges financières. Toutefois, dans les comptes consolidés du groupe, les différences de change relatives à la conversion des éléments qualifiant d'investissement net dans des activités à l'étranger sont comptabilisées dans la rubrique 'Autres éléments du résultat global'.

III Taux de change

Les taux de change utilisés dans les comptes consolidés de la société pour l'exercice clôturé au 31.12.2022 sont les suivants :

- Taux de clôture au 31.12.2022 = 0,88693
- Taux moyen sur l'exercice = 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. 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, sauf si le dérivé est désigné et efficace en tant qu'instrument de couverture, auquel cas, le moment de la comptabilisation en résultat dépend de la nature de la relation de couverture. Le groupe n'applique pas la comptabilité de couverture.

B. Réévaluation des instruments financiers dérivés

La réévaluation 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 réévaluation 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 Méthode du coût amorti et de l'intérêt effectif

Les emprunts porteurs d'intérêts, à l'exception de l'obligation convertible, sont reconnus initialement à la valeur des montants perçus, nets des coûts de transaction y afférents. Ensuite, les emprunts porteurs d'intérêt sont évalués au coût amorti, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant reconnue en compte de résultats sur la durée des emprunts en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. À titre d'exemple, les honoraires payés aux prêteurs ou les honoraires légaux sont intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Concernant les actifs financiers, ceux-ci sont évalués au coût amorti sur base du test SPPI (Solely payment of principal and interests) car, d'une part, le groupe a vocation à les détenir et, d'autre part, les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie constitués uniquement de paiements de principal et d'intérêts.

III Décomptabilisation d'actifs/passifs financiers

Le groupe décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre partie. Lors de la décomptabilisation d'un actif financier évalué au coût amorti, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

Concernant les passifs financiers, le groupe décomptabilise lorsque les obligations contractuelles ont expirées ou ont été annulées.

Enfin, lorsqu'une modification a lieu au niveau des droits ou des obligations contractuels, sans que celle-ci ne mène à une décomptabilisation de l'actif ou du passif financier sous-jacent, la différence par rapport à la nouvelle valeur inscrite au bilan est reconnue en compte de résultats.

G. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des immeubles qui sont détenus pour en retirer des loyers à long terme. En application de l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur.

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 dans le but de bénéficier de leurs produits locatifs, tout en supportant les charges qui s'y rapportent, sans déduction des droits de mutation.

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Une quotité de droits de mutation est déduite par l'expert de la valeur d'investissement des immeubles de placement pour établir la juste valeur des immeubles, telle qu'attestée dans leur rapport d'expertise (voir Note 22).

Lors d'une acquisition ou lors d'investissements, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans le compte de résultats; toute variation de la juste valeur des immeubles au cours de l'exercice est également reconnue dans le compte de résultats. Ces deux mouvements sont affectés à la réserve lors de l'affectation du résultat de l'exercice. Lors d'une cession, les droits de mutation ne doivent pas être déduits de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable des immeubles vendus pour calculer la plus-value ou la moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà passés en compte de résultats à l'acquisition.

Si un immeuble de placement devient occupé par son propriétaire, il est reclassé comme immobilisation à usage propre et sa juste valeur, à la date de reclassification, devient son coût en vue de sa comptabilisation ultérieure.

H. Projets de développement

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement jusqu'à ce que les travaux soient achevés et évalués à leur juste valeur. 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 catégorie 'Projet de développement' à la catégorie 'Immeubles disponibles à la location', ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus. Les immeubles de bureaux qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient 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.

I. Contrats de location

I Le groupe comme bailleur

A. Types de locations à long terme

Selon la législation, les immeubles peuvent être loués à long terme sous deux régimes:

- des locations simples à long terme: les obligations du bailleur restent essentiellement les mêmes que pour toute location, par exemple, assurer que l'espace susceptible d'occupation soit disponible pour le locataire durant toute la durée du contrat. Cette obligation se matérialise pour le bailleur en supportant les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance contre le feu et d'autres sinistres;
- des locations à long terme qui impliquent l'attribution d'un droit réel du cédant au cessionnaire: dans ce cas, la propriété est transférée temporairement au cessionnaire qui supportera notamment les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance. Trois types de contrat appartiennent à cette catégorie en droit belge: (a) l'emphytéose d'une durée minimum de 15 ans et maximum de 99 ans et qui peut porter sur des terrains et/ou des bâtiments; (b) le droit de superficie qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 50 ans et (c) le droit d'usufruit qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 30 ans. Il peut s'appliquer à des terrains construits ou non. Dans tous ces contrats, le cédant garde un droit résiduel dans la mesure où il récupérera la pleine propriété de l'immeuble à l'expiration du contrat, en ce inclus la propriété des constructions érigées par le cessionnaire, moyennant ou non le paiement d'une indemnité pour ces constructions selon les conditions du contrat. Cependant, une option d'achat pour le droit résiduel peut avoir été accordée, que le cessionnaire peut exercer pendant ou à l'issue du contrat.

B. Location à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon l'IFRS 16:63, le groupe, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance, pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par le groupe) au début du contrat sera enregistrée dans le compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par le groupe partiellement comme un remboursement du principal, et partiellement comme un revenu financier, basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour le groupe.

À chaque date de clôture, le droit résiduel conservé par le groupe sera comptabilisé à sa juste valeur. Cette valeur augmentera chaque année, et correspondra à la fin de la location à la valeur de marché de la pleine propriété. Les variations de juste valeur seront comptabilisées dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans le compte de résultats.

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

Le montant perçu par le groupe suite à la cession des loyers futurs sera 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 sera comptabilisée à chaque période comptable en produit dans le compte de résultats sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' et viendra 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 sera enregistrée séparément en compte de résultats sous la rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement', selon la formule suivante:

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

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. 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).

A. Passif locatif

Le passif locatif est initialement comptabilisé à la valeur actualisée des paiements futurs relatifs au contrat de location. Le taux d'actualisation est le taux implicite du contrat. Si celui-ci ne peut être déterminé, c'est le taux d'intérêt marginal du groupe qui sera appliqué. Tout paiement effectué périodiquement par le groupe sera traité partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme une charge financière.

B. Droit d'usage

Le droit d'usage est initialement comptabilisé à l'actif pour un montant correspondant au passif locatif, en tenant compte des éventuels coûts liés à l'obtention du contrat. Par la suite, ce droit sera amorti selon la durée du contrat (à moins que la durée d'utilisation anticipée soit inférieure à celle prévue par le contrat). En termes de classification, le droit d'usage est présenté parmi les actifs de même nature détenus en pleine propriété.

J. Autres immobilisations

I Immobilisations à usage propre

En accord avec la méthode alternative autorisée par l'IAS 16 § 31, la partie de l'immeuble utilisée par la société elle-même, en tant que siège social, est évaluée à sa juste valeur. Elle apparaît dans la rubrique 'Immobilisations à usage propre'.

II Dépenses subséquentes

Les dépenses engagées pour rénover un immeuble qui est comptabilisé séparément sont capitalisées. Les autres dépenses sont capitalisées seulement lorsqu'elles augmentent les bénéfices économiques futurs attribués à l'immeuble. Toutes les autres dépenses sont enregistrées en charges dans le compte de résultats (voir point S II).

III Amortissement

Les immeubles de placement, qu'il s'agisse de terrains ou de constructions, ne sont pas amortis mais enregistrés à la juste valeur (voir point G). 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.

IV Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur.

V Dépréciation ('Impairment')

Les autres immobilisations font l'objet d'un test de dépréciation uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation ou leur vente.

K. Créances de location-financement et partenariats public-privé immobiliers

I Créances de location-financement

Les créances de location-financement sont évaluées sur base de leur valeur actualisée au taux d'intérêt en vigueur à leur émission. Si elles sont indexées par rapport à un indice d'inflation, il n'en est pas tenu compte dans la détermination de cette valeur actualisée. S'il est fait recours à un instrument financier dérivé de couverture, le taux d'intérêt du marché pour cet instrument servira de taux de référence pour calculer la valeur de marché des créances concernées à la clôture de chaque période comptable. Dans ce cas, le profit total non réalisé, généré par la valorisation à la valeur de marché de la créance, est limité à la perte non réalisée résultant de la valorisation à la valeur de marché (voir point F I) de l'instrument de couverture. À l'inverse, toute perte non réalisée, générée par la créance, sera intégralement enregistrée dans le compte de résultats.

II Partenariats public-privé immobiliers

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 l'IFRIC 12 (pour les comptabilisations, voir point K I).

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

I Actions ordinaires

Les actions ordinaires sont classifiées en capitaux propres. Les coûts externes directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont classifiés en déduction, nets d'impôts, des montants récoltés.

II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions

Le capital relatif aux actions privilégiées et aux obligations remboursables en actions est classifié en capitaux propres s'il satisfait à la définition d'un instrument de capitaux propres selon l'IAS 32.

III Rachat d'actions

Lorsque le groupe procède au rachat de ses propres actions, le montant payé, en ce inclus les coûts directement attribuables, est reconnu comme une variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont présentées en déduction des rubriques 'Capital' et 'Prime d'émission'. Le produit résultant de la vente d'actions propres est directement inclus dans les capitaux propres, sans impact sur le compte de résultats.

IV Dividendes

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

V Apport de branche d'activité 'bureaux' à Cofinimmo Offices

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 au personnel

Les cotisations versées en vertu des régimes de retraite à cotisations définies sont comptabilisées comme une charge lorsque les employés ont rendu les services leur donnant droit à ces cotisations.

En Belgique, certains régimes de retraite, basés sur des cotisations définies, font l'objet d'un rendement minimum légalement garanti par l'employeur, et sont donc qualifiés de régimes de retraite à prestations définies (voir Note 11).

En ce qui concerne les régimes de retraite à prestations définies, le coût des prestations est déterminé au moyen de la méthode des unités de crédit projetées, et des évaluations actuarielles sont effectuées à la fin de chaque période annuelle de présentation de l'information financière. Les réévaluations, comprenant les écarts actuariels et le rendement des actifs du régime (en excluant les intérêts), sont immédiatement comptabilisées dans l'état de la situation financière, et un débit ou un crédit est porté dans les autres éléments du résultat global au cours de l'exercice où elles surviennent. Les réévaluations portées dans les autres éléments du résultat global sont immédiatement comptabilisées dans les résultats non distribués et ne seront pas reclassées en résultat net.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat net dans la période au cours de laquelle survient une modification du régime.

Le calcul des intérêts nets se fait en multipliant le passif net, au titre des prestations définies au début de la période, par le taux d'actualisation.

Les coûts des prestations définies sont classés dans les catégories suivantes:

- coût des services (coût des services rendus au cours de la période, coût des services passés ainsi que profits et pertes découlant de réductions et de liquidations);
- intérêts nets (charges);
- réévaluations.

Le groupe présente les deux premières composantes du coût des prestations définies en résultat net au poste 'Frais de personnel'.

L'obligation au titre des prestations de retraite comptabilisée dans l'état consolidé de la situation financière représente le montant réel du déficit des régimes à prestations définies du groupe.

P. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand le groupe a une obligation légale ou contractuelle résultant d'un événement passé et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

Q. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées au coût amorti.

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. Il s'ensuit que, dans un premier temps, un compte de régularisation actif est débité en début de bail correspondant aux revenus locatifs (nets de gratuits locatives) promérités mais non échus.

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles 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, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eût été le cas sans cette extourne.

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

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 relatives à des locations immobilières sont enregistrées en dépenses courantes de l'année dans la rubrique 'Frais commerciaux'.

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'entreprises.

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 de l'exercice comprend l'impôt courant. L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats, à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres.

L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

U. Exit tax et impôts différés

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge non SIR comme SIR ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR 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 et aux sociétés néerlandaises éligibles au régime FBI, mutatis mutandis.

Lorsque sont acquises des sociétés non éligibles aux régimes SIR, SIIC ou FBI, un impôt différé est reconnu sur la plus-value latente des immeubles de placement.

V. Options sur actions

Les paiements fondés sur des actions, et réglés en instruments de capitaux propres qui sont versés aux employés et aux membres du comité exécutif, sont évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution (voir Note 42).

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

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). Il est à noter qu'une nouvelle loi a été votée aux Pays-Bas le 20.12.2022 faisant passer les droits d'enregistrement de généralement 8 % à 10,4 % avec effet au 01.01.2023. Vu cette nouvelle loi, les droits d'enregistrement à hauteur de 10,4 % ont été pris en compte par les experts évaluateurs indépendants afin de déterminer la juste valeur au 31.12.2022.

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).

IV Transactions

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).

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).

Note 3. Gestion du risque opérationnel

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

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

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée, en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,119 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2022. 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 2.311,18 millions EUR¹, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurée de 2.499,59 millions EUR au 31.12.2022, 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).

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 4. Acquisitions de filiales

Informations générales

Société	Date d'acquisition	Nombre d'entités	Secteur	Pays	% de détention par le groupe Cofinimmo au 31.12.2022 – Consolidation globale	Acquisition directe ou indirecte par Cofinimmo SA	Valorisation des immeubles pour déterminer la valeur ¹ des titres acquis (x 1.000.000 EUR)
Kiinteistö Oy Raision Vesakuja 2	11.04.22	1	Immobilier de santé	Finlande	100 %	Indirecte	15
Kiinteistö Oy Sipoon Jakikoti & Kiinteistö Oy Nastolan Manna & Kiinteistö Oy Lempäälän Myllypiha & Kiinteistö Oy Askolan Pappilantie & Kiinteistö Oy Tervakosken Portti & Kiinteistö Oy Kausalan Asema	27.04.22	6	Immobilier de santé	Finlande	100 %	Indirecte	21
Rheastone 7 SA	09.05.22	1	Immobilier de santé	Belgique	100 %	Directe	5
Superstone 7 NV	27.07.22	1	Immobilier de santé	Pays-Bas	100 %	Directe	5
Rheastone 8 SA	24.08.22	1	Immobilier de santé	Belgique	100 %	Directe	16
Cofihealthcare Spain 10, S.L.	17.10.22	1	Immobilier de santé	Espagne	100 %	Directe	12
Kiinteistö Oy Rovaniemen Riistakero	14.12.22	1	Immobilier de santé	Finlande	100 %	Indirecte	9
Rheastone 9 SA	15.12.22	1	Immobilier de santé	Belgique	100 %	Directe	19

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. Il n'y a pas d'actifs acquis ou passifs repris considérés comme significatifs au-delà des immeubles de placement repris dans le tableau ci-dessus.

Note 5. Information sectorielle

En juste valeur, l'immobilier de santé représente 70 % du patrimoine, les bureaux 22 %, l'immobilier de réseaux de distribution 8 % (les différents secteurs immobiliers sont décrits aux pages 36 à 79).

Un seul client représente plus de 10 % du loyer contractuel: le groupe Korian, dans le secteur immobilier de santé, pour un montant de 52 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	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

COMPTE DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
au 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	184.045	36.658	78.904		299.607
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	176.978	34.541	69.583		281.102
Frais de gestion immobilière				-27.849	-27.849
Frais généraux de la société				-11.935	-11.935
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	216	2.348	5.203		7.768
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	28.931	-6.813	12.389		34.506
Autre résultat sur portefeuille	-26.540	-6.554	-1.607	-13	-34.715
Résultat d'exploitation	179.584	23.522	85.568	-39.797	248.877
Résultat financier				24.312	24.312
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				2.305	2.305
Impôt				-12.491	-12.491
RÉSULTAT NET					263.002
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE					260.337

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

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
au 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Actif					
Goodwill		41.627			41.627
Immeubles de placement, dont :	3.785.529	526.927	1.357.534		5.669.990
Projets de développement	179.198	6.482	67.245		252.926
Immobilisations à usage propre			6.883		6.883
Actifs détenus en vue de la vente	13.200	3.090	23.556		39.846
Autres actifs				425.490	425.490
TOTAL DE L'ACTIF					6.176.953
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				3.287.533	3.287.533
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère				3.233.274	3.233.274
Intérêts minoritaires				54.259	54.259
Passif				2.889.420	2.889.420
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					6.176.953

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Immobilier de santé

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	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						

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	Total
au 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	80.046	28.733	21.597	35.774	17.896	184.045
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	78.634	28.524	19.504	33.262	17.054	176.978
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	146	70				216
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.330	-8.802	7.546	32.836	-3.980	28.931
Autre résultat sur portefeuille	-7.293	-1.559	1.102	-8.170	-10.620	-26.540
Résultat d'exploitation	72.817	18.233	28.152	57.928	2.454	179.584
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	2022	2021
Résultat locatif net	34.304	36.658
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	31.126	34.541
Frais de gestion immobilière		
Frais généraux de la société		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.701	2.348
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.844	-6.813
Autre résultat sur portefeuille	-16.411	-6.554
Résultat d'exploitation	13.573	23.522
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	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.706.619	477.800	480.560	845.350	848.065	4.358.394
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	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	Total
au 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.601.136	443.290	433.590	653.550	653.963	3.785.529
Projets de développement	25.073	25.500	14.600	700	113.325	179.198
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente		13.200				13.200
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	2022	2021
Actif		
Goodwill	27.337	41.627
Immeubles de placement, dont :	463.046	526.927
Projets de développement	6.496	6.482
Immobilisations à usage propre		
Actifs détenus en vue de la vente	16.390	3.090
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	Anvers	Autres régions	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	36.636	22.254	7.450	2.151	7.400	75.893
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	33.147	19.036	6.085	2.021	7.000	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	348	-2.473	30.897
Autre résultat sur portefeuille	-1.525	-186	113	37	-34	-1.595
Résultat d'exploitation	73.162	19.227	-957	2.405	2.182	96.018
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	Anvers	Autres régions	Total
au 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	32.676	24.804	7.238	4.966	9.220	78.904
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	28.897	20.252	6.646	4.674	9.114	69.583
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		1.650		3.553		5.203
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	26.742	-4.444	-5.278	1.440	-6.070	12.389
Autre résultat sur portefeuille	-1.823	216				-1.607
Résultat d'exploitation	53.815	17.674	1.367	9.668	3.043	85.568
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	Anvers	Autres régions	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont:	850.865	215.179	55.761	33.305	105.991	1.261.101
Projets de développement	46.300	505	23	108	26.165	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						

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Anvers	Autres régions	Total
au 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont:	800.413	326.567	79.821	32.860	117.874	1.357.534
Projets de développement	66.445	74	475	251		67.245
Immobilisations à usage propre		6.883				6.883
Actifs détenus en vue de la vente		3.320	20.236			23.556
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)	2022	2021
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	336.703	311.007
Vacance locative ²	-11.007	-11.521
Loyers	325.696	299.486
Gratuités locatives	-6.584	-6.652
Concessions accordées aux locataires	-1.226	-984
Indemnités de rupture anticipée de bail ³	-125	499
Revenus locatifs (schéma Arrêté royal du 13.07.2014)	317.761	292.349
Charges relatives à la location	-1.367	-3
Loyer à payer sur locaux pris en location	-9	-10
Réductions de valeur sur créances commerciales	-1.377	-23
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	18	30
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)	316.394	292.345
Reprises de loyers cédés et escomptés	6.124	7.262
REVENUS LOCATIFS, NETS DES CHARGES RELATIVES À LA LOCATION, Y COMPRIS REPRISES DE LOYERS CÉDÉS ET ESCOMPTÉS	322.518	299.607

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

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

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

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

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)	2022	2021
Revenus locatifs des contrats de location simple	317.761	292.349
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	8.301	7.230
Composante 'capital' des contrats de location-financement	3.822	3.138
TOTAL	329.884	302.717

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)	2022	2021
Location simple	4.247.222	3.854.404
à moins d'un an	329.687	299.390
à plus d'un an mais moins de deux ans	305.490	273.698
à plus de deux ans mais moins de trois ans	290.831	255.480
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	279.113	242.359
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	266.967	233.661
à plus de cinq ans	2.775.133	2.549.815
Location-financement	165.673	151.666
à moins d'un an	4.139	3.667
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.418	3.801
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.543	3.946
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.677	4.061
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	4.856	4.186
à plus de cinq ans	143.040	132.005
TOTAL	4.412.894	4.006.070

Note 7. Frais nets de redécoration¹

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail ²	1.016	1.987
Récupération de charges immobilières	-750	-411
TOTAL	266	1.575

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	41.781	40.788
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	21.025	19.807
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	20.756	20.980
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-46.499	-44.934
Charges locatives exposées par le propriétaire	-22.057	-20.879
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-23.837	-23.119
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-606	-936
TOTAL	-4.718	-4.146

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)	2022	2021
Frais techniques récurrents	4.627	5.073
Réparations	4.503	4.928
Primes d'assurance	125	145
Frais techniques non récurrents	1.500	1.555
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études...) ¹	1.210	1.423
Sinistres	291	133
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	1.202	603
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-912	-470
TOTAL	6.128	6.628

Note 10. Frais commerciaux

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Commissions d'agence	427	305
Publicité	10	5
Honoraires divers et autres experts	3.923	2.657
TOTAL	4.360	2.967

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 :

	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		Total	
(x 1.000 EUR)	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Charges du siège	2.672	2.048	1.145	878	3.817	2.925
Honoraires payés à des tiers	9.432	8.209	4.042	3.518	13.475	11.727
Récurrents	7.758	6.161	3.325	2.640	11.083	8.801
Non récurrents	1.674	2.048	717	878	2.392	2.925
Relations publiques, communication et publicité	612	440	262	188	874	628
Frais de personnel	17.853	15.505	7.651	6.645	25.504	22.151
Salaires	14.172	12.257	6.074	5.253	20.246	17.510
Sécurité sociale	2.249	1.884	964	807	3.213	2.691
Pensions et autres allocations	1.432	1.365	614	585	2.045	1.949
Taxes et redevances	1.640	1.647	703	706	2.343	2.353
TOTAL	32.209	27.849	13.804	11.935	46.013	39.784

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants pour le portefeuille consolidé ainsi que pour les entreprises associées se sont élevés à 1.386.964 EUR (hors TVA) pour l'année 2022. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

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 Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo, se sont élevés à 173.825 EUR (hors TVA). Ses émoluments pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 407.545 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 Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, ont atteint 169.020 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 2022.

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Émoluments du commissaire	750	671
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	581	519
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	169	152
Autres missions d'attestation	101	97
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	68	55
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	750	671

Les émoluments des autres commissaires aux comptes mandatés pour d'autres sociétés du groupe se sont élevés à 68 KEUR (hors TVA) en 2022. 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)	2022	2021
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	142.751	121.469
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	-138.258	-113.702
SOUS-TOTAL	4.493	7.768
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	0	0
TOTAL	4.493	7.768

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)	2022	2021
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	156.127	112.147
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-78.667	-77.640
TOTAL	77.460	34.506

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)	2022	2021
Variation des impôts différés ¹	-6.010	-8.034
Extourne des loyers promérités non échus	-12.851	-7.644
Dépréciation du goodwill ²	-14.290	-5.200
Autres ³	-6.314	-13.837
TOTAL	-39.466	-34.715

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)	2022	2021
Intérêts et dividendes reçus ⁴	3.085	2.773
Redevances de location-financement et similaires	8.301	7.230
Autres ⁵	117	1.688
TOTAL	11.503	11.692

Note 16. Charges d'intérêt nettes

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Intérêts nominaux sur emprunts	23.729	13.442
Emprunts bilatéraux - taux flottant	7.740	4.591
Billets de trésorerie - taux flottant	3.202	-2.004
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	603	641
Obligations - taux fixe	12.183	10.330
Obligations convertibles	0	-116
Reconstitution du nominal des dettes financières	2.411	1.748
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	6.991	7.056
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	6.991	7.056
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	-2.177	0
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	-2.177	0
Autres charges d'intérêt⁶	2.396	5.098
TOTAL	33.349	27.343

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 nul au 31.12.2022.

5. Les autres revenus financiers de l'exercice 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.

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

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,21% (2021: 1,09%). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 1,03% (2021: 0,81%). Ce pourcentage peut être ventilé entre 0,00% (2021: -0,07%), qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur, et 1,03% (2021: 0,86%), qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti¹.

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

Note 17. Autres charges financières

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Frais bancaires et autres commissions	763	749
Autres	632	255
TOTAL	1.395	1.005

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
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	218.520	41.849
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ²	218.520	41.906
Obligations convertibles	0	-57
Autres	-2.068	-881
TOTAL	216.452	40.968

Note 19. Impôt des sociétés et exit tax

(x 1.000 EUR)	2022	2021
IMPÔT DES SOCIÉTÉS	-11.368	-10.546
Société mère	-76	-3.082
Résultat avant impôt	481.733	264.717
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-481.733	-264.717
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	1.439	4.198
Impôt au taux de 25 %	-360	-1.050
Autres	284	-2.032
Filiales	-11.292	-7.464
EXIT TAX - FILIALES	-118	-1.945

Les filiales belges sont soumises au droit commun, à l'exception des SIR institutionnelles et des fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIIS). 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.

1. Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2022: 28.535 KEUR/2021: 20.404 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 (2022: 4.814 KEUR/2021: 6.940 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés', ainsi que des 'Obligations convertibles'.

2. Les montants bruts sont respectivement un produit de 222.176 KEUR (2021: 42.159 KEUR) et une charge de 3.656 KEUR (2021: 252 KEUR).

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 222.496 KEUR (2021: 212.131 KEUR)/ 482.938 KEUR (2021: 260.337 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2022 de 32.000.642 (2021: 29.655.292).

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

Le résultat dilué 2021 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)	2022	2021
Résultat net – part du groupe	482.938.135	260.336.602
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	32.000.642	29.655.292
Résultat net des activités clés par action – part du groupe	6,95	7,15
Résultat net par action – part du groupe	15,09	8,78
Résultat net dilué – part du groupe	481.641.266	262.239.024
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations convertibles, des obligations remboursables en actions (ORA) et des options sur actions ¹	32.557.284	30.213.884
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION – PART DU GROUPE	14,79	8,68

Dividende par action²

(en EUR)	Exercice 2022 (À payer en 2023)	Exercice 2021 (Payé en 2022)
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires	203.646.154,80	190.212.834,00
Dividende brut par action ordinaire	6,20	6,00
Dividende net par action ordinaire	4,34	4,20

Un dividende brut au titre de l'exercice 2022 pour les actions ordinaires de 6,20 EUR par action (dividende net par action de 4,34 EUR, représentant un dividende total de 203.646.154,80 EUR sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2022 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 32.846.154. Le conseil d'administration propose d'annuler le droit au dividende des 31.575 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.

Actions (en nombre)	2022	2021
Nombre d'actions (A)		
au 01.01	31.695.481	27.061.917
Augmentation de capital	1.182.248	4.633.564
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	0	0
au 31.12	32.877.729	31.695.481
Actions propres détenues par le groupe (B)		
au 01.01	37.123	45.084
Actions propres (vendues/acquises) – net	-5.548	-7.961
au 31.12	31.575	37.123
Nombre d'actions en circulation (A-B)		
au 01.01	31.658.358	27.016.833
Augmentation de capital	1.182.248	4.633.564
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	0	0
Actions propres (vendues/acquises) – net	5.548	7.961
au 31.12	32.846.154	31.658.358

1. Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011 ainsi que 14.975 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 31.12.2022 car elles ont un impact dilutif. Au 31.12.2021, les ORA émises en 2011 ainsi que 16.925 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.

Catégories d'actions

Le groupe a émis deux catégories d'actions :

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 31.12.2022. Les actions ordinaires sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels.

Actions détenues par le groupe : au 31.12.2022, le groupe détenait 31.575 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2021: 37.123). Conformément à la loi du 14.12.2005, portant sur la suppression des titres au porteur, telle que modifiée par la loi du 21.12.2013, la société a procédé à la vente des titres physiques encore en circulation, et a reçu un rapport de son Commissaire attestant de la conformité de la procédure mise en œuvre pour cette vente.

Capital autorisé

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

Note 21. Goodwill

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 01.01.2022	100.157	39.250	139.407
au 31.12.2022	100.157	39.250	139.407
Pertes de valeur			
au 01.01.2022	74.750	23.030	97.780
Pertes de valeur enregistrées du 01.01 au 31.12	11.100	3.190	14.290
au 31.12.2022	85.850	26.220	112.070
Valeur comptable			
au 01.01.2022	25.407	16.220	41.627
au 31.12.2022	14.307	13.030	27.337

Test de dépréciation

Au terme de l'exercice comptable 2022, 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) 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.

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 31.12.2022

Le résultat de ce test (illustré dans le tableau ci-dessus) a conduit à une dépréciation de 11.100 KEUR sur le goodwill de Pubstone Belgique et à une dépréciation de 3.190 KEUR sur le goodwill de Pubstone Pays-Bas. À noter qu'au cours de l'exercice 2022, les justes valeurs des patrimoines de Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas ont connu respectivement des variations de 933 KEUR et de -819 KEUR. En ce qui concerne le patrimoine de Pubstone Pays-Bas, il a connu une variation négative notamment due à l'augmentation des droits d'enregistrement passant de 8 à 10,4 % à partir du 01.01.2023.

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 31.12.2022 et ii) le prix de vente par m² des dernières cessions, indexé à 2,5 % pour Pubstone Belgique et 2,4 % pour Pubstone Pays-Bas (2021: 1,8 % pour Pubstone Belgique et 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 2,5 % pour Pubstone Belgique et 2,4 % Pubstone Pays-Bas. En 2021, l'indexation était de 1,8 % pour Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas.

Le taux d'actualisation utilisé est de 5,39 % (2021: 4,45 %).

Dépréciation du goodwill au 31.12.2022

(x 1.000 EUR)					
Groupe d'immeubles	Goodwill au 01.01.2022	Valeur nette comptable ¹	Valeur d'utilité	Dépréciation	Goodwill au 31.12.2022
Pubstone Belgique	25.407	319.324	308.224	-11.100	14.307
Pubstone Pays-Bas	16.220	152.950	149.760	-3.190	13.030
TOTAL	41.627	472.274	457.984	-14.290	27.337

Analyse de sensibilité de la valeur d'utilité lors d'une variation des principales variables du test de dépréciation au 31.12.2022

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	4,31 %	-4,10 %	-4,17 %	4,42 %
Pubstone Pays-Bas	4,10 %	-3,91 %	-4,03 %	4,27 %

Analyse de sensibilité de la dépréciation lors d'une variation des principales variables du test de dépréciation au 31.12.2022

Variation de la dépréciation ² (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	-11.100	0	-23.742	-23.942	0
Pubstone Pays-Bas	-3.190	0	-9.039	-9.224	0
TOTAL	-14.290				

1. Y compris le goodwill.

2. La valeur 0 a été indiquée lorsque la valeur d'utilité est supérieure à la valeur nette comptable.

Note 22. Immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
au 01.01.2021	4.726.343	132.819	6.418	4.865.581
Investissements	21.728	87.282	349	109.359
Acquisitions	710.526	91.559	0	802.086
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-93.343	0	0	-93.343
Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	58.719	-58.719	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-56.064	-856	0	-56.921
Reprises de loyers cédés et escomptés	7.262	0	0	7.262
Variations de la juste valeur	33.585	841	116	34.541
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.425	0	0	1.425
au 31.12.2021	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	6.082.541¹

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 6.199.811 KEUR au 31.12.2022. Elle inclut les immeubles de placement pour 6.082.541 KEUR et les immeubles disponibles à la vente pour 117.270 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 que l'acquéreur ou le vendeur doit payer en vue d'effectuer le transfert de propriété. La valeur d'investissement moins les frais de transaction estimés (droits de mutation) est la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

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. Dès lors, le groupe considère que les aspects relatifs au climat sont intégrés dans l'évaluation des immeubles de placement.

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

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

- les contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 12,0 % pour des biens situés en Région Flamande ;
- la vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 % à 8,0 % selon les régions ;
- les contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 99 ans pour le droit de superficie et pour le droit d'emphytéose) : 2,0 % ;
- 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.

1. Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 30.690 KEUR

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 indépendants¹, 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 déduits de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élevaient à 45,5 millions EUR, montant qui a été porté dans une rubrique distincte des capitaux propres intitulée 'Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement'.

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles ultérieures. Au 31.12.2022, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 292,0 millions EUR ou 8,89 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 7,96 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 587 cessions d'actifs pour un montant total de 2.371,62 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 8,05 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

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

- pour les transactions portant sur l'immobilier de santé sis en France, des frais d'achat sont déduits à hauteur de 6,20 % ou 6,90 %, en fonction des départements dans lesquels sont situés les actifs, et de 1,80 % pour les actifs ayant moins de cinq ans. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60 % pour les actifs localisés en Île-de-France;
- en ce qui concerne l'immobilier de réseaux de distribution sis en France, des frais d'achat sont déduits à hauteur de 6,90 % pour les actifs situés dans les départements figurant dans la liste publiée par la Direction générale des finances publiques au 01.06.2017. Pour tous les actifs situés dans tous les autres départements, des frais d'achat à hauteur de 6,20 % ont été déduits du prix en principal. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60 % applicable aux locaux commerciaux 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 passés généralement de 8 % à 10,4 % au 01.01.2023. Ce taux de 10,4 % a été pris en compte par les experts évaluateurs indépendants afin de déterminer la juste valeur au 31.12.2022;
- 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. 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)	31.12.2022	31.12.2021
Catégorie d'actifs¹	Niveau 3	Niveau 3
Immobilier de santé	4.367.544	3.798.729
Belgique	1.658.718	1.576.063
France	464.200	430.990
Pays-Bas	441.690	418.990
Allemagne	830.550	652.850
Autres	721.855	540.638
Immobilier de santé en développement	250.531	179.198
Bureaux	1.352.831	1.381.091
Anvers	33.197	32.609
Bruxelles CBD	804.565	733.968
Bruxelles décentralisé	286.167	329.813
Bruxelles périphérie/satellites	75.973	99.582
Autres régions	79.827	117.874
Bureaux en développement	73.101	67.245
Immobilier de réseaux de distribution	479.436	530.017
TOTAL²	6.199.811	5.709.836

Techniques de valorisation utilisées

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

Méthode de capitalisation de la valeur locative estimée

Cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de la propriété en utilisant un taux de capitalisation ('yield') conforme au marché immobilier. Le choix du taux de capitalisation utilisé est lié aux taux de capitalisation pratiqués dans le marché de l'investissement immobilier, qui tiennent compte de la localisation du bien et de la qualité des immeubles et du locataire à la date de valorisation. Les taux correspondent au taux anticipé des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La détermination de la valeur locative estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble et, pour les établissements de santé, du nombre de lits et, si disponibles, des données financières (EBITDAR) du locataire.

La valeur qui en découle doit être corrigée si le loyer en cours génère un revenu opérationnel supérieur ou inférieur à la valeur locative estimée utilisée pour la capitalisation. La valorisation tient aussi compte des charges à encourir dans un futur proche.

Méthode d'actualisation des flux (discounted cash flows)

Cette méthode nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble annuellement pendant une période définie. Ce flux est ramené ensuite en valeur actuelle. La période de projection varie généralement entre 10 et 18 ans. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée au moyen du taux de capitalisation sur la valeur locative terminale, qui prend en compte l'état anticipé du bâtiment à la fin de la période de projection, ramenée en valeur actuelle.

Méthode des comparables de marché

Cette méthode se base sur le principe qu'un acheteur potentiel ne payera pas plus pour l'acquisition d'un bien que le prix récemment payé sur le marché pour l'acquisition d'un bien similaire.

Méthode de la valeur résiduelle

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet soit connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m² qui peuvent être développés, loyers futurs, etc.). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

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

2. Y compris les immeubles en vue de la vente pour 117.270 KEUR en 2022 (39.846 KEUR en 2021).

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2022, 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 2022, 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 2022, à l'exception de l'immobilier de santé en l'Allemagne et de certains immeubles de bureaux (mono-locataires loués à long terme) dans la catégorie Bruxelles CBD, qui sont désormais valorisés selon la méthode d'actualisation des flux (et qui étaient précédemment valorisés par la méthode de capitalisation de la valeur estimée) pour mieux prendre en compte le contexte économique actuel.

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

(x 1.000 EUR)	
JUSTE VALEUR AU 01.01.2022	5.709.836
Plus-values/moins-values reconnues en compte de résultats	77.460
Acquisitions	394.289
Extensions/Redéveloppements	126.297
Investissements	27.678
Reprises de loyers cédés	6.124
Ventes/cessions	-138.258
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-3.617
JUSTE VALEUR AU 31.12.2022	6.199.811

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 31.12.2022	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2022	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021
IMMOBILIER DE SANTÉ	4.358.394				
Belgique	1.658.718	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	51 - 236 (143) EUR/m ²	62 - 275 (138) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	3,90 % - 8,95 % (5,47 %)	3,67 % - 7,77 % (5,13 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,90 % - 10,60 % (7,27 %)	4,60 % - 10,50 % (7,08 %)
			Taux d'inflation	2,00 % - 2,40 % (2,30 %)	1,75 % - 2,00 % (1,81 %)
			Frais opérationnels	0,00 % - 1,00 % (0,30 %)	0,00 % - 1,00 % (0,31 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	9,8 - 26,4 (17,5)	10,7 - 26,3 (18,3)
			Nombre de m ²	809 - 20.274 m ² (8.003 m ²)	809 - 20.274 m ² (7.889 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	10 - 27 (17,3)	11 - 27 (17,9)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	51 - 251 (147) EUR/m ²	62 - 275 (142) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,73 % - 8,95 % (5,14 %)	3,47 % - 8,02 % (4,94 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	9,8 - 27,0 (17,8)	10,7 - 26,3 (18,4)
			Nombre de m ²	809 - 20.274 m ² (7.945 m ²)	809 - 20.274 m ² (7.855 m ²)
France	455.050	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	55 - 245 (157) EUR/m ²	53 - 245 (153) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	4,00 % - 7,00 % (4,14 %)	4,00 % - 7,00 % (4,04 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,00 % - 10,00 % (6,24 %)	5,00 % - 8,00 % (6,17 %)
			Taux d'inflation	3,15 %	0,60 % - 1,57 % (1,00 %)
			Frais opérationnels	0	0
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,5 - 11,4 (3,5)	0,5 - 11,9 (3,2)
			Nombre de m ²	2.112 - 8.750 m ² (5.017 m ²)	1.286 - 8.750 m ² (4.843 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	1 - 12 (4,1)	1 - 12 (3,7)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	55 - 336 (167) EUR/m ²	53 - 322 (162) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,90 % - 72,76 % (6,71 %)	3,93 % - 72,76 % (7,14 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	0 % - 100 % (99,5 %)	0 % - 100 % (99,9 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,0 - 11,4 (3,1)	0,5 - 11,9 (2,9)
			Nombre de m ²	2.112 - 8.750 m ² (4.833 m ²)	1.286 - 12.957 m ² (4.835 m ²)
Pays-Bas	441.690	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	62 - 299 (149) EUR/m ²	59 - 299 (144) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,75 % - 8,30 % (5,00 %)	3,70 % - 7,80 % (4,84 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	91 % - 100 % (99,4 %)	87 % - 100 % (100 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,0 - 23,7 (9,5)	0,9 - 24,7 (9,9)
			Nombre de m ²	430 - 16.652 m ² (6.291 m ²)	430 - 16.652 m ² (6.487 m ²)

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

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2022	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2022	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021
Allemagne	830.550	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	18 - 308 (138) EUR/m²	16 - 303 (137) EUR/m²
			Taux d'actualisation	3,75 % - 9,65 % (5,97 %)	3,50 % - 9,05 % (6,03 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	3,10 % - 9,00 % (5,35 %)	2,80 % - 8,30 % (5,29 %)
			Taux d'inflation	1,89 % - 2,00 % (1,97 %)	1,99 %
			Frais opérationnels	4 % - 39 % (10 %)	6 % - 59 % (11 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	7,2 - 25,8 (19,7)	12,5 - 26,8 (21,4)
			Nombre de m²	2.940 - 17.450 m² (7.837 m²)	2.940 - 18.496 m² (7.971 m²)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Durée de la période de projection initiale (en années)	10	10
			Valeur locative estimée (VLE)	s/o	16 - 303 (137) EUR/m²
			Taux de capitalisation	s/o	2,75 % - 8,30 % (5,29 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	s/o	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	s/o	12,5 - 26,8 (21,4)
			Nombre de m²	s/o	2.940 - 18.496 m² (7.971 m²)
Autres	721.855	Actualisation des flux	Valeur Locative Estimée (VLE)	99 - 227 (166) EUR/m²	112 - 236 (163) EUR/m²
			Taux d'actualisation	5,50 % - 7,99 % (6,46 %)	5,42 % - 6,49 % (5,65 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,40 % - 5,50 % (4,92 %)	4,60 % - 5,00 % (4,95 %)
			Taux d'inflation	2,00 % - 2,49 % (2,15 %)	1,60 % - 1,74 % (1,62 %)
			Frais opérationnels	1 % - 17 % (7 %)	1 % - 13 % (8 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	5,5 - 19,8 (10,2)	6,5 - 20,2 (9,6)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Nombre de m²	590 - 15.444 m² (8.613 m²)	2.623 - 15.444 m² (10.508 m²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	10 - 15 (11,4)	10 - 15 (10,7)
			Valeur Locative Estimée (VLE)	36 - 357 (154) EUR/m²	36 - 370 (174) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,35 % - 6,70 % (4,92 %)	4,60 % - 6,70 % (4,94 %)
Immobilier de santé en développement ²	250.531	Valeur résiduelle	Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	11,8 - 33,6 (21,2)	14,0 - 34,6 (20,9)
			Nombre de m²	1.742 - 10.367 m² (5.685 m²)	1.742 - 10.367 m² (5.408 m²)
			Valeur locative estimée (VLE)	73 - 277 (147) EUR/m²	67 - 277 (141) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,91 % - 5,50 % (4,44 %)	4,00 % - 5,65 % (4,48 %)
			Taux d'actualisation	4,00 % - 7,49 % (6,17 %)	4,00 % - 6,74 % (5,21 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,30 % - 6,60 % (5,31 %)	4,10 % - 5,50 % (4,79 %)
			Coûts à l'achèvement	s/o ³	s/o ³
			Taux d'inflation	2,00 % - 3,15 % (2,42 %)	0,6 % - 2,00 % (1,49 %)
			Nombre de m²	3.469 - 9.450 m² (5.806 m²)	1.450 - 9.762 m² (5.639 m²)
			Coûts de construction restants	0 - 2.710 (762) EUR/m²	0 - 2.812 (1.178) EUR/m²
			Délai de construction estimé (en années)	0,1 - 2,4 (0,9)	0,1 - 2,1 (0,9)

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

2. Comprend également les développements en Espagne et en Finlande.

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

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2022	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2022	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021
BUREAUX	1.261.101				
Anvers	33.197	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	135 - 170 (167) EUR/m ²	135 - 169 (166) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	4,10 % - 6,40 % (6,39 %)	4,10 % - 6,45 % (6,44 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	94 % - 100 % (95 %)	88 % - 100 % (94 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	2,2 - 3,6 (3,3)	0,2 - 4,0 (3,8)
			Nombre de m ²	61 - 9.403 m ² (7.833 m ²)	61 - 9.403 m ² (7.806 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	3 - 9 (9)	3 - 9 (9)
Bruxelles CBD	804.565	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	201 - 226 (221) EUR/m ²	s/o
			Taux d'actualisation	4,80 % - 6,00 % (5,11 %)	s/o
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,20 % - 6,50 % (4,88 %)	s/o
			Taux d'inflation	6,50 %	s/o
			Frais opérationnels	1 %	s/o
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	s/o
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	3,9 - 9,4 (7,0)	s/o
			Nombre de m ²	7.522 - 16.725 m ² (13.662 m ²)	s/o
			Durée de la période de projection initiale (en années)	10	s/o
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	175 - 276 (240) EUR/m ²	164 - 256 (229) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,35 % - 6,65 % (4,51 %)	3,35 % - 6,80 % (4,35 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	85 % - 100 % (96 %)	64 % - 100 % (96 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,5 - 13,0 (5,1)	0,1 - 14,0 (5,5)
			Nombre de m ²	2.932 - 20.323 m ² (10.745 m ²)	2.932 - 20.322 m ² (11.611 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 24 (12)	6 - 24 (12)
Bruxelles décentralisé	214.673	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	118 - 193 (153) EUR/m ²	107 - 188 (150) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	6,40 % - 8,00 % (7,29 %)	6,00 % - 10,00 % (7,19 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	44 % - 100 % (90 %)	40 % - 100 % (92 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,8 - 6,3 (3,8)	0,7 - 7,3 (3,4)
			Nombre de m ²	3.868 - 25.746 m ² (17.109 m ²)	3.285 - 25.746 m ² (15.452 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	9 - 18 (13)	9 - 36 (14)
Bruxelles périphérie/satellites	55.737	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	82 - 110 (97) EUR/m ²	82 - 154 (114) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	7,40 % - 9,60 % (8,79 %)	7,75 % - 9,50 % (8,63 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	63 % - 100 % (85 %)	35 % - 100 % (83 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,3 - 5,8 (2,9)	1,3 - 6,6 (3,2)
			Nombre de m ²	325 - 9.216 m ² (5.409 m ²)	325 - 10.022 m ² (5.948 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	12 - 36 (20)	12 - 36 (17)

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

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2022	Technique de valorisation	Données non observables¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2022	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021
Autres régions	79.827	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	120 - 136 (131) EUR/m²	120 - 301 (147) EUR/m²
			Taux de capitalisation	6,00 % - 6,45 % (6,18 %)	5,75 % - 6,60 % (6,14 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	90 % - 100 % (99,2 %)	94 % - 100 % (99,6 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,0 - 8,9 (6,2)	0,5 - 10 (5,4)
			Nombre de m²	1.980 - 19.189 m² (14.168 m²)	1.980 - 19.189 m² (13.211 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 12 (9)	6 - 12 (9)
Bureaux en développement²	73.101	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	84 - 266 (204) EUR/m²	99 - 266 (236) EUR/m²
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,00 % - 9,35 % (4,31 %)	4,00 % - 9,35 % (4,95 %)
			Coûts à l'achèvement	s/o³	s/o³
			Taux d'inflation	1,75 % - 2,60 % (1,77 %)	1,50 % - 1,75 % (1,53 %)
			Nombre de m²	3.735 - 14.713 m² (9.880 m²)	3.735 - 6.915 m² (6.167 m²)
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION	463.046				
Immobilier de réseaux de distribution ⁴	463.046	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	18 - 455 (102) EUR/m²	18 - 519 (109) EUR/m²
			Taux d'actualisation	4,75 % - 6,35 % (6,34 %)	4,75 % - 6,00 % (5,77 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	6,90 % - 15,70 % (6,91 %)	4,43 % - 13,72 % (6,83 %)
			Taux d'inflation	2,30 % - 4,00 % (2,31 %)	-1,50 % - 1,50 % (1,25 %)
			Frais opérationnels	0,00 % - 6,20 % (6,15 %)	0,00 % - 6,20 % (5,06 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	99,6 %
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	0 % - 75 % (1,75 %)	0 % - 75 % (1,75 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,0 - 12,8 (12,7)	0,9 - 13,8 (11,8)
			Nombre de m²	60 - 1.781 m² (493 m²)	60 - 1.853 m² (476 m²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	1 - 13 (12,9)	1 - 14 (12,0)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	18 - 662 (148) EUR/m²	18 - 662 (145) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,65 % - 15,63 % (5,84 %)	3,50 % - 13,19 % (5,97 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	99,98 %	98,5 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,0 - 12,8 (12,5)	0,9 - 13,8 (12,1)
			Nombre de m²	42 - 9.043 m² (860 m²)	42 - 9.043 m² (797 m²)
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	0 % - 75 % (1,75 %)	0 % - 75 % (1,75 %)
TOTAL	6.082.541				

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 408.305 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la valeur locative estimée entraînerait une diminution de 426.406 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 484.014 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 601.300 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de $\pm 0,5\%$ du taux de capitalisation et un changement de $\pm 10\%$ dans les valeurs locatives estimées sont raisonnablement envisageables.

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, un changement dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m² et par an) est accompagné d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

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.

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

2. Comprend uniquement les projets en cours de réalisation.

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

4. Les valeurs extrêmes au 31.12.2021 ont été regroupées.

Processus de valorisation

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

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

Les experts externes déterminent :

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

Les hypothèses retenues pour les données non observables :

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

Pour ceux-ci :

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

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

Pour ceux-ci :

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

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 prend fin en mai 2023. Cofinimmo reste nu propriétaire du bâtiment, jusqu'à cette date.

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 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.

L'usufruit sur l'immeuble Nerviens 105, ainsi que le bail sur l'immeuble Colonel Bourg 124 ne peuvent être qualifiés de contrats de location-financement.

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, C. 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)	2022	2021
Immeubles disponibles à la location	77.060	33.585
Projets de développement	-4.457	841
Immobilisations à usage propre	749	116
Immeubles détenus en vue de la vente	4.108	-35
TOTAL	77.460	34.506

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	
	2022	2021	2022	2021
au 01.01	2.487	2.172	2.019	1.434
Acquisitions	544	899	1.426	1.172
Logiciels informatiques	544	899		
Mobilier et matériel de bureau			646	623
Droit d'usage selon IFRS 16			781	549
Amortissements	-658	-584	-1.089	-587
Logiciels informatiques	-658	-584		
Mobilier et matériel de bureau			-354	-281
Droit d'usage selon IFRS 16			-735	-306
Désaffectations	0	0	0	0
Mobilier et matériel de bureau			0	
au 31.12	2.374	2.487	2.357	2.019

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.

(x 1.000 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	

(x 1.000 EUR)		31.12.2021				
	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			7.541	149.686	236.158	0
Instruments de couverture			7.541	7.541	0	
Instruments dérivés			7.541	7.541	0	Niveau 2
Crédits et créances				149.686	228.617	0
Créances non courantes de location-financement				147.999	226.930	0
Créances commerciales et autres actifs non courants				1.687	1.687	0
ACTIFS FINANCIERS COURANTS			0	60.947	62.902	0
Instruments de couverture			0	0	0	
Instruments dérivés			0	0	0	Niveau 2
Crédits et créances				41.090	43.046	0
Créances courantes de location- financement				3.667	5.623	0
Créances commerciales				34.835	34.835	0
Autres				2.588	2.588	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie				19.857	19.857	0
TOTAL			0	7.541	210.632	299.060
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS			1.079	54.628	1.473.118	1.529.194
Dettes financières non courantes			1.079	1.461.440	1.462.888	1.019
Obligations				618.259	614.868	647
Obligations convertibles					0	
Obligations Remboursables en Actions (ORA)			1.079		1.079	0
Passif locatif				838	838	0
Etablissements de crédit				771.733	774.853	94
Billets de trésorerie long terme				59.000	59.641	277
Garanties locatives reçues et autres				11.609	11.609	0
Autres passifs financiers non courants			54.628	11.678	66.305	0
Instruments dérivés			54.628		54.628	0
Autres				11.678	11.678	0
PASSIFS FINANCIERS COURANTS			0	310	1.143.986	1.145.102
Dettes financières courantes			0	0	1.097.335	1.098.140
Billets de trésorerie				780.500	780.500	0
Obligations				190.000	190.805	
Obligations convertibles						
Etablissements de crédit				126.830	126.830	0
Autres				5	5	0
Autres passifs financiers courants			310		310	0
Instruments dérivés			310		310	0
Dettes commerciales				46.651	46.651	0
TOTAL			1.079	54.938	2.617.104	2.674.295

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x 1.000 EUR)	31.12.2021	Variations monétaires	Variations non monétaires		31.12.2022
			Acquisitions/ Intérêts courus non échus/IFRS 16	Variations de juste valeur	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.530.144	518.739	-14.343	-260.388	1.774.152
Dettes financières non courantes	1.463.907	518.739	-16.303	-207.265	1.759.078
Obligations	615.515	497.930	4.685	-218.201	899.929
Obligations remboursables en actions (ORA)	1.079			-714	365
Passif locatif	838	0	75		913
Établissements de crédit	774.947	21.981	-20.903		776.025
Billets de trésorerie à long terme	59.918			11.650	71.568
Garanties locatives reçues et autres	11.609	-1.172	-160		10.277
Autres passifs financiers non courants	66.237	0	1.960	-53.123	15.074
Instruments dérivés	54.628			-53.123	1.504
Autres	11.609		1.960		13.570
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1.147.933	-217.303	6.425	-1.116	935.939
Dettes financières courantes	1.100.972	-217.303	-2.831	-806	880.032
Billets de trésorerie	780.500	67.000			847.500
Obligations	193.637	-190.000	-2.831	-806	0
Établissements de crédit	126.830	-94.303			32.527
Autres	5		0		4
Autres passifs financiers courants	310	0	9.256	-310	0
Instruments dérivés	310			-310	0
Dettes commerciales	46.651	0	9.256		55.907
TOTAL	2.678.077	301.436	-7.918	-261.504	2.710.091

Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

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

Niveau 1

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

Niveau 2

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

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

Niveau 3

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

Passifs locatifs

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Engagements de location au 31.12.2021	838	697
Variation du principal	75	141
Passif locatif au 31.12.2022	913	838

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.

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
À taux flottant	1.521.614	1.543.451
en EUR	1.477.000	1.496.800
en GBP (équivalent en EUR)	44.197	46.651
À taux fixe	1.337.056	1.009.311
en EUR	1.337.056	1.009.311
en GBP (équivalent en EUR)	0	0
TOTAL	2.858.254	2.552.762

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.

À l'occasion de l'émission d'un billet de trésorerie à taux fixe d'une durée de 7 ans en mai 2022, Cofinimmo a souscrit, le jour-même de l'émission, un IRS permettant de recevoir un taux fixe en échange du paiement d'un taux flottant jusqu'en 2029 (17 millions EUR).

Au cours du second trimestre 2022, Cofinimmo a réalisé différents achats de floors dans l'optique de transformer des IRS en caps pour l'année 2023 (350 millions EUR). La transformation des IRS en caps permet de conserver une protection contre la hausse des taux au-delà du niveau de taux fixe des IRS tout en gardant la possibilité de bénéficier des taux à court terme si ceux-ci sont inférieurs au niveau des taux fixes des IRS.

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.

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

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

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

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

(x 1.000.000 EUR)	2022		2021	
Variation	Compte de résultats	Fonds propres	Compte de résultats	Fonds propres
+1,0 %	1,69	0,00	0,44	0,00
-1,0 %	-1,74	0,00	0,59	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait un gain de 1,69 millions EUR alors qu'il aurait engendré une perte de 0,44 million EUR en 2021. De plus, une perte de 1,74 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1%, alors qu'il aurait engendré un gain de 0,59 million EUR en 2021. 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 maintenant positifs, la différence entre 2021 et 2022 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement le degré de couverture plus élevé fin 2022 que lors de l'exercice précédent.

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'«investment 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'«investment 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 2022, 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)	2022	2021
Endéans les deux ans	46.816	417.987
Entre deux et cinq ans	777.982	686.781
Au-delà de cinq ans	1.302.144	720.290
TOTAL	2.126.942	1.825.058

Facilités de crédit à long terme non utilisées

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Venant à expiration dans l'année	66.000	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.560.328	1.636.474

Collatéralisation

Au 31.12.2022, la valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève à 58.114.926,33 EUR (2021: 55.966.707,44 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 38. Au cours de l'année 2022, 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 31.12.2022, 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.

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 31.12.2022 couverts par des instruments dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant (1.530 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 (2.881 millions EUR).

(x 1.000 EUR)	2022	2021
DETTES FINANCIÈRES	2.880.537	2.568.066
Obligations convertibles		
Obligations à taux fixe	-1.125.000	-815.000
Obligations remboursables en actions (coupon fixe minimum) / Financial car lease / Trefond	-5.585	-6.286
Emprunts à taux fixe	-180.000	-180.000
Billets de trésorerie à taux fixe	-32.000	-15.000
Autres (comptes débiteurs, garanties locatives reçues, intérêts courus non échus)	-7.827	-8.313
EMPRUNTS À TAUX FLOTTANT COUVERTS PAR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	1.530.125	1.543.466

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 31.12.2022, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.530 millions EUR. Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 573 millions EUR, et par des caps pour un montant notionnel de 950 millions EUR.

Cofinimmo projette de conserver au minimum durant les années 2023 à 2029 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 2022 (strike et notionnel fixe)

(x 1.000 EUR)						
Start	Période	Actif/futur	Instrument	Strike	EURIBOR	Notionnel
2022	2022	Actif	IRS	1,31 %	1 M	75.000.000
2022	2022	Actif	IRS	1,32 %	1 M	75.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,18 %	1 M	25.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,10 %	1 M	25.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,15 %	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,18 %	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,12 %	1 M	50.000.000
2022	2022 2023 2024	Actif	IRS	1,70 %	1 M	100.000.000
2022	2022 2023 2024	Actif	IRS	1,79 %	1 M	150.000.000
2022	2022	Actif	IRS	0,24 %	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	0,95 %	1 M	75.000.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,91 %	1 M	100.000.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,72 %	1 M	100.000.000
2023	2023	Futur	IRS (floored)	0,71 %	1 M	40.000.000
2024	2024	Futur	IRS	0,96 %	1 M	40.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,17 %	1 M	40.000.000
2023	2023	Futur	IRS (floored)	0,80 %	1 M	60.000.000
2024	2024	Futur	IRS	1,05 %	1 M	60.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,26 %	1 M	60.000.000
2023	2023	Futur	IRS	-0,32 %	1 M	50.000.000
2024	2024	Futur	IRS	0,93 %	1 M	50.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,14 %	1 M	50.000.000
2023	2023	Futur	IRS (floored)	0,67 %	1 M	30.000.000
2024	2024	Futur	IRS	0,92 %	1 M	30.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,13 %	1 M	30.000.000
2023	2023	Futur	IRS (floored)	0,78 %	1 M	20.000.000
2024	2024	Futur	IRS	1,03 %	1 M	20.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,24 %	1 M	20.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46 %	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44 %	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	-0,05 %	1 M	100.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,00 %	1 M	110.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	1 M	50.000.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	0,80 %	1 M	100.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,08 %	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16 %	1 M	100.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,10 %	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025 2026 2027	Futur	IRS (floored)	0,14 %	1 M	50.000.000
2024	2024 2025	Futur	IRS	0,89 %	1 M	150.000.000
2021	2022 2023 2024 2025	Actif	IRS	0,61 %	SONIA 3 M	22.549.694
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02 %	1 M	150.000.000
2022	2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	1,48 %	1 M	-17.000.000
2028	2028	Futur	IRS	0,21 %	1 M	100.000.000
2026	2026 2027	Futur	IRS	0,77 %	1 M	100.000.000
2022	2022 2023	Actif	IRS (floored)	0,45 %	1 M	50.000.000
2022	2022 2023 2024	Actif	IRS (floored)	0,38 %	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	0,96 %	1 M	90.000.000
2021	2022	Actif	CAP	0,00 %	1 M	50.000.000
2022	2022	Actif	CAP	0,00 %	1 M	50.000.000
2022	2022	Actif	CAP	0,00 %	1 M	50.000.000
2022	2022	Actif	CAP	0,00 %	1 M	50.000.000
2021	2022	Actif	CAP	0,00 %	1 M	50.000.000
2021	2022 2023 2024	Actif	CAP	0,00 %	1 M	100.000.000
2021	2022	Actif	CAP	0,50 %	1 M	100.000.000
2021	2022	Actif	CAP	0,50 %	1 M	100.000.000
2021	2022 2023	Actif	CAP	0,50 %	1 M	100.000.000
2021	2022 2023	Actif	CAP	0,50 %	1 M	100.000.000
2021	2022 2023 2024 2025	Actif	CAP	0,50 %	1 M	200.000.000
2023	2023	Futur	FLOOR	0,68 %	1 M	50.000.000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Entre un et deux ans	51.092	-22.996
Entre deux et cinq ans	73.465	-23.921
Au-delà de cinq ans	33.042	-5.950
TOTAL	157.599	-52.867

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)	31.12.2022				
	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	
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie
Actifs financiers					
CAP	30.013		30.013		
IRS	142.966		142.966		
TOTAL	172.979	0	172.979	0	0

(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 actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière	
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie
Passifs financiers					
IRS	1.504		1.504		
TOTAL	1.504	0	1.504	0	0

(x 1.000 EUR)	31.12.2021				
	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	
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie
Actifs financiers					
CAP	3.477		3.477		
IRS	4.064		4.064		
TOTAL	7.541	0	7.541	0	0

(x 1.000 EUR)	31.12.2021				
	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	
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie
Passifs financiers					
IRS	54.938		54.938		
TOTAL	54.938	0	54.938	0	0

Résumé des instruments financiers dérivés ouverts au 31.12.2022

Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Devise	Notionnel 2022 (x 1.000 EUR)
Détenus à fin de transaction					
IRS	2022	1,31 %	1 M	EUR	75.000
IRS	2022	1,32 %	1 M	EUR	75.000
IRS	2022 - 2023 - 2024	1,70 %	1 M	EUR	100.000
IRS	2022 - 2023 - 2024	1,79 %	1 M	EUR	150.000
IRS	2022	0,24 %	1 M	EUR	50.000
IRS	2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,61 %	SONIA 3 M	GBP	20.000
IRS	2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 - 2027 - 2028	1,48 %	1 M	EUR	-17.000
IRS (floored)	2022 - 2023	0,45 %	1 M	EUR	50.000
IRS (floored)	2022 - 2023 - 2024	0,38 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022 - 2023 - 2024	0,00 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022 - 2023	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022 - 2023	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,50 %	1 M	EUR	200.000

D. Gestion du capital

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

Évolution du taux d'endettement

Au 31.03.2022, 30.06.2022 et au 30.09.2022, le taux d'endettement a atteint 44,2 %, 46,2 % et 46,2 % respectivement, restant en-dessous des 50 %. Au 31.12.2022, le taux d'endettement consolidé s'établissait à 45,6 %.

Politique de taux d'endettement

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

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

Prévision de l'évolution du taux d'endettement

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé fait apparaître que le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo ne devrait pas s'écarter significativement d'un niveau de 45 % au 31 décembre de chacune des trois prochaines années. Cette prévision reste néanmoins sujette à la survenance d'événements non prévus. À cet égard, il est spécifiquement renvoyé au chapitre 'Facteurs de 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)	2022	2021
Instruments dérivés	172.337	7.541
Autres actifs financiers non courants	26.478	28.604
Créances envers des entreprises associées	14.179	12.684
Autres ¹	12.299	15.920
TOTAL	198.814	36.145

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 4,3 % pour 2022 (2021: 4,4 %). Au cours de l'exercice 2022, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2021: 0,01 million EUR).

(x 1.000 EUR)	2022	2021
à moins d'un an	8.975	8.001
à plus d'un an mais moins de deux ans	8.826	8.034
à plus de deux ans mais moins de trois ans	8.641	8.218
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	8.637	7.937
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	8.758	7.884
à plus de cinq ans	253.744	245.683
Paievements minimaux au titre de la location	297.580	285.756
Produits financiers non acquis	-131.907	-134.091
Valeur actuelle de paiements minimaux au titre de la location	165.673	151.666
Créances non courantes de location-financement	161.534	147.999
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.418	3.801
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.543	3.946
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.677	4.061
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	4.856	4.186
à plus de cinq ans	143.040	132.005
Créances courantes de location-financement	4.139	3.667

Note 27. Actifs détenus en vue de la vente

(x 1.000 EUR)	2022	2021
au 01.01	39.846	3.320
Investissements	152	0
Ventes	-10.134	-56.781
Variation de la juste valeur	4.108	-35
Transfert vers immeubles de placement	83.297	93.343
au 31.12	117.270	39.846

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)	2022	2021
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	14.105	16.849
Créances commerciales brutes non échues	25.087	17.810
Créances douteuses	1.851	587
Provisions pour créances douteuses (-)	-1.559	-411
TOTAL	39.483	34.835

Au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2022, le groupe a reconnu des réductions de valeur sur créances commerciales de 1.377 KEUR (23 KEUR en 2021). Celles-ci s'inscrivent principalement dans le cadre du point W de la Note 2. 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)	2022	2021
Échues à moins de 60 jours	6.086	5.021
Échues entre 60 et 90 jours	1.769	2.565
Échues à plus de 90 jours	6.250	9.263
TOTAL	14.105	16.849

Provision pour créances douteuses

(x 1.000 EUR)	2022	2021
au 01.01	411	343
Utilisation	-210	75
Provisions constituées à charge du compte de résultats	1.377	23
Reprises portées en compte de résultats	-18	-30
au 31.12	1.559	411

Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Impôts	31.882	41.639
Impôts	21.670	24.788
Taxes régionales	1.193	4.171
Précompte immobilier	9.018	12.680
Autres	11.058	8.929
TOTAL	42.940	50.568

Note 30. Comptes de régularisation – actifs

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Revenu immobilier non échu	3.908	4.603
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	3.655	3.924
Charges immobilières payées d'avance	8.597	30.566
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	5.139	3.555
TOTAL	21.299	42.648

Note 31. Provisions

(x 1.000 EUR)	2022	2021
au 01.01	27.220	25.360
Provisions constituées à charge du compte de résultats	4.410	1.812
Désactualisation des provisions à charge du compte de résultats	-1.072	1.454
Utilisations	-6.256	-1.405
Reprises de provisions portées au compte de résultats	0	0
au 31.12	24.302	27.220

Les provisions du groupe (24.302 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 19.623 KEUR (2021: 23.181 KEUR);
- les provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers pour 4.679 KEUR (2021: 4.039 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)	2022	2021
EXIT TAX	0	0
IMPÔTS DIFFÉRÉS	61.776	55.022
Immobilier de réseaux de distribution aux Pays-Bas	29.408	29.952
Pubstone Properties	29.408	29.952
Immobilier de santé en France	6.389	8.211
Cofinimmo succursale	6.389	8.211
Immobilier de santé en Allemagne	18.235	14.193
Immobilier de santé – Autres	7.744	2.666
TOTAL	61.776	55.022

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)	2022	2021
DETTES COMMERCIALES	55.907	46.651
AUTRES DETTES COURANTES	76.513	102.260
Exit tax	2.604	6.704
Taxes, charges sociales et dettes salariales	34.109	58.024
Taxes	30.614	56.151
Charges sociales	878	178
Dettes salariales	2.617	1.695
Autres	39.801	37.532
Coupons de dividende	3.451	3.312
Provision pour précomptes et taxes	13.100	14.103
Divers	23.249	20.117
TOTAL	132.421	148.911

Note 34. Comptes de régularisation – passifs

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Revenus immobiliers perçus d'avance	18.326	20.886
Intérêts et autres charges courus non échus	3.202	2.298
Autres	936	400
TOTAL	22.464	23.585

Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	-61.295	-8.333
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-77.460	-34.506
Reprises de loyers cédés et escomptés	-6.124	-7.262
Mouvement des provisions et des options sur actions	-2.918	1.861
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	3.193	1.418
Exit tax	118	1.945
Impôts différés	6.010	8.034
Dépréciation du goodwill	14.290	5.200
Gratuités	264	-1.103
Intérêts minoritaires	370	2.666
Autres ¹	1.702	13.415
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	-214.274	-44.972
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-212.447	-43.272
Autres	-1.827	-1.700
TOTAL	-275.569	-53.305

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 36. Variation du besoin en fonds de roulement

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Mouvements des éléments de l'actif	-111	-15.304
Créances commerciales	-3.995	-4.573
Créances d'impôt	2.499	-4.773
Autres actifs à court terme	5.331	853
Charges à reporter et produits acquis	-3.946	-6.810
Mouvements des éléments du passif	-15.072	81
Dettes commerciales	-9.426	-3.345
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-3.630	2.431
Autres dettes courantes	-2.160	1.489
Charges à imputer et produits à reporter	143	-493
TOTAL	-15.184	-15.223

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

Les tableaux ci-dessous reprennent les mouvements du portefeuille par secteur durant l'exercice 2022 afin de détailler les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie.

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

Acquisitions en immeubles de placement

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

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

(x 1.000 EUR)		Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
		BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles disponibles à la location	Immeubles en direct	973	26.939	19.615	160.647	46.399			254.573
	Immeubles contre actions	34.091							34.091
	Sociétés contre espèces			5.115	23.947	33.237			62.299
	Sociétés contre actions	4.616							4.616
	Sous-total	39.680	26.939	24.730	184.593	79.636	0	0	355.579
Projets de développement	Immeubles en direct	425		3.051		15.667			19.143
	Immeubles contre actions								0
	Sociétés contre espèces					1.753			1.753
	Sociétés contre actions	17.814							17.814
	Sous-total	18.239	0	3.051	0	17.420	0	0	38.710
TOTAL		57.919	26.939	27.781	184.593	97.057	0	0	394.289

Le montant de 273.717 KEUR, repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Acquisitions d'immeubles de placement', reprend la somme des acquisitions d'immeubles en direct.

Extensions d'immeubles de placement

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

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Projets de développement	11.370	9.134	24.617	165	76.974	3.984	54	126.297
TOTAL	11.370	9.134	24.617	165	76.974	3.984	54	126.297
Montant payé en espèces	8.357	9.935	24.353	68	67.159	4.164	107	114.143
Variation des montants provisionnés	3.013	-801	264	97	9.814	-180	-53	12.155
TOTAL	11.370	9.134	24.617	165	76.974	3.984	54	126.297

Investissements sur immeubles de placement

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

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles disponibles à la location	3.231	5.389	2.754	3.976	2.127	4.893	5.094	27.464
Immobilisations à usage propre						62		62
Actifs détenus en vue de la vente						152		152
TOTAL	3.231	5.389	2.754	3.976	2.127	5.107	5.094	27.678
Montant payé en espèces	2.154	4.349	3.571	3.926	2.801	5.432	4.867	27.099
Variation des montants provisionnés	1.077	1.040	-816	50	-674	-325	227	580
TOTAL	3.231	5.389	2.754	3.976	2.127	5.107	5.094	27.678

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 31.12.2021 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		2.520	357			70.355	49.270	122.502
Résultat sur cession d'actif		1.314	-169	25		-1.707	2.605	2.068
Prix de vente net reçu		3.834	187	25		68.648	51.875	124.570
Immeubles détenus en vue de la vente								
Valeur nette comptable		4.050				3.469	2.615	10.134
Résultat sur cession d'actif		605				718	97	1.419
Prix de vente net reçu		4.655				4.186	2.712	11.553
Projets de développement								
Valeur nette comptable	5.075					546		5.622
Résultat sur cession d'actif	587					419		1.006
Prix de vente net reçu	5.663					965		6.628
TOTAL	5.663	8.490	187	25	0	73.799	54.587	142.751

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.
- Cofinimmo s'est vu attribuée une option d'achat et a conféré une option de vente (exerçables en 2023) sur les actions d'une société immobilière française par et au bénéfice d'un autre actionnaire de cette société. Elle bénéficie par ailleurs d'un droit de préemption en cas de revente par les autres actionnaires de leur participation.
- 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.
- Cofinimmo aura l'option d'acquies en 2023, à leur valeur intrinsèque, la totalité des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I soit en numéraire, soit par remise d'actions Cofinimmo, dans ce dernier cas moyennant l'accord de deux tiers des titulaires.

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.

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.

Le 29.06.2021, Cofinimmo a acquis 100 % des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Juprelle, dans la province de Liège. La construction d'une nouvelle maison de repos et de soins est actuellement en cours sur ce terrain. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR.

Le 13.10.2021, Cofinimmo a acquis 100 % des actions d'une société qui construit une maison de repos et de soins en Flandre occidentale (Oudenburg). Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 11 millions EUR. La maison de repos et de soins est déjà pré-louée.

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.

Le 03.10.2022, Cofinimmo Offices SA a signé une convention sous seing privé en vue de l'acquisition de l'immeuble de bureaux situé rue de la Loi 89 à Bruxelles, pour un montant d'environ 7 millions EUR.

En France

Début 2021, Cofinimmo annonçait (via sa succursale en France) l'acquisition de 5 actifs en France. Parmi ces 5 actifs, une maison de repos et de soins (EHPAD) est actuellement en cours de construction pour un budget total de 14 millions EUR.

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.

Le 20.05.2021, Cofinimmo a acquis via une de ses filiales un terrain sur le campus de soins Monnikenberg à Hilversum, sur lequel une clinique de soins est en cours de construction. Le budget d'investissement pour l'achat du terrain et les travaux s'élève à environ 30 millions EUR.

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 270 millions EUR. Le paiement des actions est étalé dans le temps (de 2020 à 2024).

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. Cofinimmo a la possibilité d'intégrer à terme cette plateforme dans son intégralité à sa structure.

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. Au 31.12.2022, 14 projets de construction sont encore en cours pour un investissement total de 175 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 31.12.2022, Cofinimmo était engagée dans la construction de quatre projets de construction pour un investissement total de 60 millions EUR.

Note 39. Projets de développement en cours

Le groupe a des projets de développement en cours pour environ 462 millions EUR (31.12.2021: 477 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).

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 %)	
	31.12.2022	31.12.2021
ALLEMAGNE		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Adresse commerciale: Guilletstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Siège social: Hamburg HRA 127143 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE DEUTSCHLAND GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
STERN BETEILIGUNGS GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 122350 Adresse commerciale: 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
COFINIMMO SERVICES SA 0437 018 652 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
COPADE 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
FPR LEUZE SA 0839 750 279 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GE CARE 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

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
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	-
GESTONE 15 SA 0781.898.687 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	-
GESTONE 16 SA 0784.853.328 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	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	-
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	-
RHEASTONE 8 SA 0678.526.183 Martelarenplein 20 E – 3000 Leuven	100	-
RHEASTONE 9 SA 0443.888.133 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

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
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	-
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	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	-
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	-
KIINTEISTÖ Oy KUOPIO 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	-
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIO 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	-
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 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 %)	
	31.12.2022	31.12.2021
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 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
COFINIMUR I SA 537 946 824 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI SOCIBLANC 328 781 844 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

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
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
MONACO		
SCI MANUJACQ 73 SC 03180 20, avenue de Fontvieille – 98000 Monaco	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	-
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

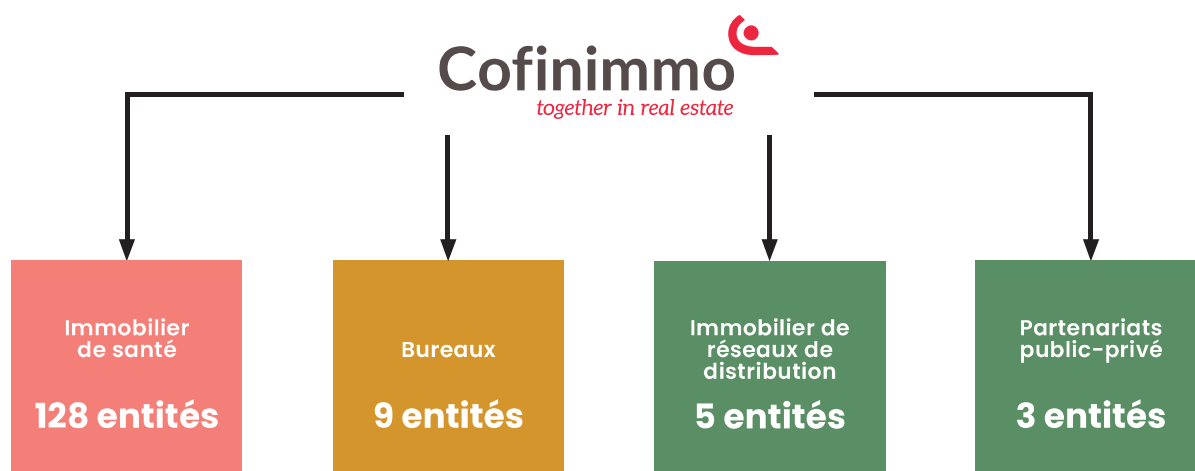
Filiales détenues par le groupe Cofinimmo et ayant des intérêts minoritaires (participations ne donnant pas le contrôle)

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
ALLEMAGNE		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 126199 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124930 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124935 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124934 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124933 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: 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 %)	
	31.12.2022	31.12.2021
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124938 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124986 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124957 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124931 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124936 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124937 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 125646 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 125644 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 125645 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: 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 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
WA JÜL II GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 94856 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	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	93,4
LUXEMBOURG		
BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B129973 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	89,9	89,9
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	94,9	94,9
PAYS-BAS		
PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
ITALIE		
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	93,4
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	93,4

Entreprises associées et co-entreprises

Nom et adresse du siège social Liste des filiales mises en équivalence	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
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
FRANCE		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 35, boulevard des Capucines – 750002 Paris	39	39
ALLEMAGNE		
DZI 1. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88521 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 2. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88513 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 3. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 90853 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 90795 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 91480 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88503 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88496 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88448 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	25	25



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.

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. A cette occasion, des obligations remboursables en actions (ORA) ont été émises et sont considérées comme des participations ne donnant pas le contrôle.

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 31.12.2022, AB InBev Belgium possède un intérêt indirect de 10 % dans la structure Pubstone.

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

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

Vestastone

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

Il est à noter que la détention de ces intérêts minoritaires par des sociétés tierces hors du groupe, et dès lors non contrôlées par Cofinimmo, est considérée comme non matérielle en regard de la totalité des capitaux propres du groupe : au 31.12.2022, les intérêts minoritaires s'élèvent à 30 millions EUR, par rapport à un montant de capitaux propres de Cofinimmo de 3.667 millions EUR, soit 0,8 %.

Variation des participations ne donnant pas le contrôle

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	Total
	Orataires	AB InBev	Monceau Vesta	
au 31.12.2020	62.041	12.546		74.587
Intérêts dans le compte de résultats	1.902	800	-37	2.666
Coupons ORA	-3.175	0	0	-3.175
Dividendes	0	-1.199	0	-1.199
Autres	-23.682	0	5.062	-18.620
au 31.12.2021	37.087	12.146	5.025	54.259
Intérêts dans le compte de résultats	-1.297	150	778	-370
Coupons ORA	-2.485	0	0	-2.485
Dividendes	0	-1.290	0	-1.290
Autres	-22.535	0	2.000	-20.534
au 31.12.2022	10.770	11.006	7.803	29.578

Entreprises associées et co-entreprises

Au 31.12.2022, le groupe Cofinimmo possède des entreprises associées (Aldea Group, SCI Foncière CRF et huit sociétés qui développent huit 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 2022, 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.

Entreprises associées et co-entreprises – Informations générales

Société	BPG Congres	BPG Hotel	8 campus de soins à développer en Allemagne	Aldea Group	SCI Foncière CRF
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 %	39 %
Actionnaires associés	CFE (49 %)	CFE (49 %)	DZI B.V.	Divers	Croix-Rouge française
Date de la création de la société	2018	2018	2018-2019	2015	2000
Période comptable	Clôture au 31.12.2022	Clôture au 31.12.2022	Clôture au 31.12.2022	Clôture au 31.12.2022	Clôture au 31.12.2022
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Montant de la quote-part de Cofinimmo dans le résultat (x 1.000 EUR)					
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	-4	-4	-1.025	-1.064	3.386
Montant de la participation chez Cofinimmo (x 1.000 EUR)					
Participations dans des entreprises associées ou co-entreprises	795	651	5.877	19.546	48.936

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 srl 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 actuelle.

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

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

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'élève à 39 % et permet à Cofinimmo d'y exercer également une influence notable.

Cofinimmo possède une participation dans le capital des sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne. 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 Erftstadt/Liblar GmbH, Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH, Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH, Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH, Pflege Plus + Objekt Haan GmbH, Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH, Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH, Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH, Presidential Nordic 1 GmbH & Co. KG, Presidential Nordic 2 GmbH & Co. KG, ARCON-TRUST dritte Immobilienanlagen GmbH, Bad Schonborn Properties S.C.S., Salza Verwaltungs et WA Jül II GmbH.

Note 42. Paiements fondés sur des actions

Plan d'options sur actions

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

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice (par action) de l'année d'octroi du plan, en échange de la livraison des titres. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées après l'échéance de la troisième année civile qui suit l'année de l'octroi

1. En 2021, la participation du groupe est passée à 27,1%.

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	-770	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-2.980	-5.250	-5.550
Expirées	0	0	0	0	0	0	-120	-217	0	0	-100
au 31.12.2022	4.350	4.400	2.550	2.050	0	0	0	0	1.625	0	0
Exercable au 31.12	4.350	4.400	2.550	2.050	0	0	0	0	1.625	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

	2022	2021
Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	166	144
Employés	161	139
Personnel de direction	5	5
ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN	159	133

Note 44. Transactions avec des parties liées

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo et de ses filiales, relatifs aux membres du conseil d'administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 3.917.895 EUR, dont 348.000 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

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

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

Note 45. Événements survenus après la date de clôture

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2022 n'est survenu après la date de clôture.

Cession d'un immeuble dans le secteur des bureaux (BE)

Le 27.01.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100 % de Cofinimmo, a procédé à la cession d'un site situé dans une zone non stratégique de son portefeuille de bureaux. La transaction porte sur la cession de l'immeuble situé Mercuriusstraat 30 à Zaventem, en périphérie bruxelloise. Le site offre une superficie d'environ 6.100 m² et comprend des espaces de bureaux, un espace d'entreposage et des places de parking, en plus de son utilisation principale comme centre de données informatique. Le bâtiment est loué à 100 %. Le prix de vente de ce site s'élève à environ 6 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur (au 30.09.2022) telle que déterminée par les évaluateurs indépendants de Cofinimmo. Ce désinvestissement répond aussi pleinement à la stratégie de Cofinimmo en matière d'ESG, étant donné qu'il contribue à réduire sensiblement l'intensité énergétique du portefeuille du groupe.

Refinancement d'une ligne de crédit échéant en 2023

Le 30.01.2023, Cofinimmo a également refinancé la dernière ligne de crédit échéant en 2023 et d'un montant de 90 millions EUR pour une durée de 7 ans.

Dividende

Le montant du dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 sera de 203.646.154,80 EUR pour les actions en circulation (pour plus de détails, voir Note 20).

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 entraînant une augmentation généralisée des taux d'intérêts nominaux, et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen.

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

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

Par ailleurs, la pandémie de coronavirus COVID-19 est toujours en cours. 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. 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 et de 1,4 million EUR en 2022.

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 sport et de bien-être représentent moins de 3 % des loyers contractuels du groupe. Ces centres, situés en Belgique et en Allemagne, ont été fermés au public dès le mois de mars 2020 et n'ont que partiellement rouvert fin mai/début juin 2020. Le manque à gagner des exploitants a été significatif pendant cette période, le retour à la normale s'étant fait progressivement et n'ayant été que de courte durée en 2020, en conformité avec l'évolution des mesures de gestion de la crise sanitaire. Les centres belges (en grande partie fermés depuis fin octobre 2020) et allemands (quasi totalement fermés depuis début novembre 2020) ont été rouverts en juin 2021. Depuis lors, leur performance opérationnelle est globalement supérieure aux attentes, qui avaient été revues pour tenir compte des contraintes sanitaires. 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. Au cours de l'exercice 2022, la variation de la juste valeur de ce portefeuille (à périmètre constant) était de 0,5 % en Belgique et de -0,5 % aux Pays-Bas (tenant compte notamment de l'augmentation du taux des droits d'enregistrement aux Pays-Bas prise en compte au 31.12.2022). Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe AB InBev, premier brasseur mondial de rating BBB+, il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2023, sur base de l'évolution des paramètres de marché ou en raison de l'évolution de la pandémie de COVID-19 et des mesures prises par les autorités pour la combattre (comme une nouvelle fermeture obligatoire des établissements horeca). Au 31.12.2022, une réduction de juste valeur de 5 % aurait représenté une charge (non cash) de 22 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,15 % sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,67 EUR par action sur l'actif net ;
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, le portefeuille Cofinimmo I d'agences MAAF en France ne représente plus que 0,1 % des loyers contractuels du groupe et n'est dès lors plus pertinent.

Les aspects relatifs au climat sont traités dans le rapport ESG et ses annexes, inclus dans le document d'enregistrement universel 2022. De plus, les Notes 21 (goodwill) et 22 (immeubles de placement) des présents comptes consolidés font mention de ces aspects.

Rapport du commissaire sur les comptes consolidés

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 – Comptes consolidés.

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 ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 13 mai 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Cofinimmo SA durant 30 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2022, ainsi que l'état consolidé du résultat global, 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 les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidée s'élève à 6.803.566.(000) EUR et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice net – part du groupe de l'exercice de 482.938.(000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) 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 applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section 'Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés' du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

Points clés de l'audit

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

Point clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
Valorisation des immeubles de placement - Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (6.199.811.000 EUR) représentent 91% du bilan consolidé au 31 décembre 2022. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres. - Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location, en rénovation et en cours de construction. - Les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. - Le portefeuille est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. - Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe. - Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier le taux de rendement retenu. Référence aux annexes - Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers : note 2, méthodes comptables significatives ; note 22, Immeubles de placement.	- Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. - Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. - Nous avons discuté avec les experts immobiliers externes et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants. - Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement. - Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. - Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. - Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions. - Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

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 internationales d'information financière (IFRS) 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 ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

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 observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

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

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

- les éléments obligatoires du rapport annuel de Cofinimmo SA conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations qui sont repris aux chapitres suivants : Facteurs de risques, Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2022, Rapport de gestion – Gestion des ressources financières, Rapport de gestion – Synthèse des comptes consolidés, Rapport de gestion – Evénements survenus après le 31 décembre 2022, Rapport de gestion – Prévisions 2023, Déclaration de gouvernance d'entreprise – Contrôle interne et gestion des risques

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur 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 aux comptes consolidés.

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen ('ESEF'), au contrôle du respect du format ESEF et du balisage avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 ('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 ('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 des états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel de Cofinimmo SA au 31 décembre 2022 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Autres mentions

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

Signé à Zaventem, le 23.03.2023.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroek