

N°	0426.184.049	C-ét 1
----	--------------	--------

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS - AUTRES MODÈLES

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: COFINIMMO SA

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

Adresse: Boulevard de la Woluwe N°: 58 Boîte:

Code postal: 1200 Commune: Woluwe-Saint-Lambert

Pays: Belgique

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

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

Adresse e-mail²:

Numéro d'entreprise **0426.184.049**

DATE **24/10/2023** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en **K EURO³** approuvés par l'assemblée générale du **08/05/2024**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01/01/2023** au **31/12/2023**

Exercice précédent du **01/01/2022** au **31/12/2022**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ne sont pas⁴, identiques à ceux publiés antérieurement.

Modèle de compte annuel qui déroge à celui prévu dans l'A.R. du 29 avril 2019 en vertu de⁵ : article 11 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014

Sont joints aux présents comptes annuels² :

Nombre total de pages déposées : 214

Signature
(nom et qualité)
Jean KOTARAKOS
Administrateur

Signature
(nom et qualité)
Jean-Pierre HANIN
Administrateur

¹ Le cas échéant, la mention 'en liquidation' est ajoutée à la forme juridique.
² Mention facultative.
³ Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.
⁴ Biffer la mention inutile.
⁵ Mention de la base légale ou réglementaire qui justifie l'usage d'un modèle dérogatoire.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET
DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE
REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

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

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~ **n'ont pas*** été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous : les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission :

- A. La tenue des comptes de la société**,
- B. L'établissement des comptes annuels**,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après : les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénom, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

*Biffer la mention inutile

**Mention facultative

SOMMAIRE

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	5
ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	6
AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	7
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	8
ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	9
NOTE 1 - INFORMATIONS GÉNÉRALES	11
NOTE 2 - MÉTHODES COMPTABLES MATÉRIELLES	11
NOTE 3 - GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL	16
NOTE 4 - ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES	16
NOTE 5 - INFORMATION SECTORIELLE	17
NOTE 6 - REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	18
NOTE 7 - FRAIS NETS DE REDÉCORATION	19
NOTE 8 - CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS	19
NOTE 9 - FRAIS TECHNIQUES	19
NOTE 10 - FRAIS COMMERCIAUX	19
NOTE 11 - FRAIS DE GESTION	19
NOTE 12 - RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET D'AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS	21
NOTE 13 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	21
NOTE 14 - AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE	21
NOTE 15 - REVENUS FINANCIERS	21
NOTE 16 - CHARGES D'INTÉRÊT NETTES	22
NOTE 17 - AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	22
NOTE 18 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	22
NOTE 19 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	22
NOTE 20 - RÉSULTAT PAR ACTION	23
NOTE 21 - GOODWILL	24
NOTE 22 - IMMEUBLES DE PLACEMENT	25
NOTE 23 - VENTILATION DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	29
NOTE 24 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	30
NOTE 25 - INSTRUMENTS FINANCIERS	31
NOTE 26 - CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	41
NOTE 27 - ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	41
NOTE 28 - CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES	41
NOTE 29 - CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS	42
NOTE 30 - COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIFS	42
NOTE 31 - PROVISIONS	42
NOTE 32 - IMPÔTS DIFFÉRÉS	43
NOTE 33 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	43
NOTE 34 - COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIFS	43
NOTE 35 - CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE	43
NOTE 36 - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	43
NOTE 37 - ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR DURANT L'EXERCICE	44
NOTE 38 - DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN	44
NOTE 39 - PROJET DE DÉVELOPPEMENT EN COURS	45
NOTE 40 - CRITÈRES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	45
NOTE 41 - OPTIONS DE VENTE ACCORDÉES AUX ACTIONNAIRES NE DÉTENANT PAS LE CONTRÔLE	45
NOTE 42 - PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS	45
NOTE 43 - NOMBRE MOYEN DE PERSONNES LIÉES PAR UN CONTRAT DE TRAVAIL OU D'ENTREPRISE	45
NOTE 44 - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	45
NOTE 45 - ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE	48
NOTE 46 - PARTICIPATIONS VALORISÉES À LA JUSTE VALEUR PAR LE BIAIS DU RÉSULTAT NET	49
NOTE 47 - ASPECT RELATIFS AU CONTEXT MARCRO-ÉCONOMIQUE ET AU CLIMAT	51
NOTE 48 - SOURCES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS	52
OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13.07.2014 RELATIF AUX SIR	53
RÉCONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRÈS AFFECTATION PROPOSÉE (PROFORMA A) ET BILAN APRÈS RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PROPOSÉE (PROFORMA B)	54
CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS	55
BILAN SOCIAL	56
RAPPORT DU COMMISSAIRE	

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (BILAN)

(x € 1.000)

		2023	2022
I. Actifs non courants		6.067.029	6.028.320
A. Goodwill	21	0	0
B. Immobilisations incorporelles	24	2.128	2.374
C. Immeubles de placement	4,22	1.682.323	1.710.322
D. Autres Immobilisations corporelles	24	1.889	2.178
E. Actifs financiers non courants	25	4.285.938	4.218.313
F. Créances de location-financement	26	94.451	94.816
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		299	317
H. Actifs d'impôts différés		0	0
II. Actifs courants		63.471	61.472
A. Actifs détenus en vue de la vente	27	0	0
B. Actifs financiers courants		573	642
C. Créances de location-financement	26	2.187	2.611
D. Créances commerciales	28	15.700	24.968
E. Créances fiscales et autres actifs courants	29	17.270	7.334
F. Trésorerie et équivalente de trésorerie		1.944	3.460
G. Comptes de régularisation	30	25.798	22.456
Total de l'actif		6.130.500	6.089.792
Capitaux propres		3.626.464	3.637.197
A. Capital		1.970.211	1.761.872
B. Primes d'émission		975.711	1.015.206
C. Réserves		732.409	378.462
D. Résultat net de l'exercice		-51.866	481.657
Passif		2.504.036	2.452.594
I. Passifs non courants		1.614.280	1.558.341
A. Provisions	31	27.353	23.976
B. Dettes financières non courantes	25	1.573.571	1.526.009
a. Etablissement de crédit	25	392.647	306.256
b. Location-financement		0	0
c. Autres	25	1.180.924	1.219.753
C. Autres passifs financiers non courants	25	6.032	2.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	32	7.324	6.336
a. Exit tax		0	0
b. Autres		7.324	6.336
II. Passifs courants		889.756	894.253
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	25	846.194	852.087
a. Etablissement de crédit		846.176	852.072
b. Location-financement		18	15
c. Autres		0	0
C. Autres passifs financiers courants	25	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	39.410	38.133
a. Exit tax		0	0
b. Autres		39.410	38.133
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	34	4.153	4.033
Total des capitaux propres et du passif		6.130.500	6.089.792
Calcul du ratio d'endettement (x 1.000)			
Dettes financières non courantes		1.573.571	1.526.009
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	592	517
Dettes financières courantes	+	846.194	852.087
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	39.410	38.133
Montant non appelé des valeurs mobilières acquises	+	1.260	180
Dettes Totales	=	2.461.026	2.416.926
Actif total		6.130.500	6.089.792
Instruments de couverture	-	84.199	147.812
Total de L'actif (excepté instruments de couverture)		6.046.301	5.941.979
Ratio d'endettement		40,70%	40,68%

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(x € 1.000)		2023	2022
Compte de résultat			
I. Revenus locatifs (+)	6	96.242	86.727
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	6	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	6	-47	0
RESULTAT LOCATIF NET		96.195	86.727
IV. Récupération de charges immobilières (+)	7	23	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	8	2.358	2.274
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	7	-996	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	8	-2.605	-2.417
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
RESULTAT IMMOBILIER		94.976	86.584
IX. Frais techniques (-)	9	-10	-2.449
X. Frais commerciaux (-)	10	-353	-167
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		-108	-223
XII. Frais de gestion immobilière (-)	11	-15.819	-15.057
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
CHARGES IMMOBILIERES		-16.291	-17.897
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		78.685	68.687
XIV. Frais généraux de la société (-)	11	-6.780	-6.453
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		71.906	62.234
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement (+/-)	12	5.562	0
XVII. Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers (+/-)	12	0	572
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13,23	-15.931	44.098
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)	14	-3.471	-3.656
RESULTAT D'EXPLOITATION		58.065	103.249
XX. Revenus financiers (+)	15	169.146	159.186
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	16	-37.915	-26.056
XXII. Autres charges financières (-)	17	-6.154	-1.069
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	18	-233.468	246.423
RESULTAT FINANCIER		-108.391	378.484
RESULTAT AVANT IMPOT		-50.325	481.733
XXIV. Impôt des sociétés (-)	19	-1.541	-76
XXV. Exit tax (-)		0	0
IMPOT		-1.541	-76
RESULTAT NET		-51.866	481.657
Résultat net par action (en EUR)		-1,52	15,05

Etat du résultat global

I. Résultat net		-51.866	481.657
II. Autres éléments du résultat global		0	0
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placements		0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		0	0
D. Différence de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		0	0
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies		0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"		0	0
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt		0	0
RESULTAT GLOBAL		-51.866	481.657

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(x € 1.000)

	2023	2022
A. RÉSULTAT NET	-51.866	481.657
B. TRANSFERT DE/AUX RÉSERVES	280.096	-277.587
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	0	-99.004
Exercice comptable	0	-99.004
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	181.803	0
Exercice comptable	181.803	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	67.596	-190.735
Exercice comptable	67.596	-190.735
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	-85	-20
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	30.782	12.171
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	-97.527	-133.536
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-97.527	-133.536
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.	-130.703	-70.533
Dividendes	-130.291	-70.145
Plan de participation	-412	-388
E. RÉSULTAT À REPORTER	188.041	155.853

L'affectation du résultat (qui sera proposée à la prochaine assemblée générale) commence avec le résultat statutaire net de la SIRP (-51,9 millions EUR pour 2023). Les éléments non monétaires, tels que les variations de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture sont affectés aux réserves respectives. Le point C reprend ensuite le montant qui ressort de l'obligation de distribution tel que prévu par l'Arrêté royal du 13.07.2014 (voir page 53) alors que le point D reprend le montant complémentaire qui sera proposée pour la rémunération du capital. Le dividende brut qui sera proposé à l'assemblée générale du 08.05.2024 est de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023, soit 228 millions EUR et est supérieur au montant qui ressort de l'obligation de distribution.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(x € 1.000)

	2023	2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	3.460	2.917
Activités opérationnelles		
Résultat net de la période	-51.866	481.657
Extoume des charges et produits d'intérêts	-125.017	-132.294
Extoume des plus ou moins values sur cession d'actifs immobiliers	-5.562	0
Extoume des plus ou moins values sur cession d'actifs non financiers	0	-572
Extoume des charges et produits non monétaires	253.405	-294.526
Variation du besoin en fonds de roulement	4.938	-18.911
Flux de trésorerie découlant des activités opérationnelles	75.898	35.354
Activités d'investissement		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles	-1.105	-1.177
Acquisitions en immeuble de placement	0	-27.789
Investissements sur immeubles de placement	-30.234	-16.708
Investissements en participations	-71.396	-86.538
Cession d'immeubles de placement	47.917	0
Cession d'actifs détenus en vue la vente	0	0
Cession d'autres actifs	0	47
Cession de participations	0	7.532
Créances de location-financement	2.099	2.015
Autres flux liés aux activités d'investissement	0	-126
Flux de trésorerie découlant des activités d'investissement	-52.720	-122.744
Activités de financement		
Augmentation de capital	164.648	0
Acquisition d'actions propres	827	-1.248
Cession d'actions propres	0	0
Dividendes payés aux actionnaires	-160.013	-134.278
Augmentation des dettes financières	26.961	398.502
Diminution des dettes financières	-182.135	-307.047
Produits financiers encaissés	169.032	159.012
Charges financières décaissées	-44.015	-26.718
Autres flux liés aux activités de financement - instruments dérivés	0	-351
Autres flux liés aux activités de financement - autres	0	62
Flux de trésorerie découlant des activités de financement	-24.695	87.934
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN D'EXERCICE	1.944	3.460

ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Au 01/01/22	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31/12/22
Capital	1.698.517	0	0	63.355	0	0	0	0	0	1.761.872
Primes d'émission	994.904	0	0	50.204	0	0	-29.901	0	0	1.015.206
Réserves	278.997	261.635	-190.640	0	-1.388	0	29.901	-44	0	378.462
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	123.398	74.456	0	0	0	0	28.041	0	0	225.895
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-48.643	38.630	0	0	0	0	-3.930	0	0	-13.944
Réserve disponible	824		0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-1.000	51	0	0	-1.388	0	0	0	0	-2.337
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit "propre"	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	204.418	148.498	-190.640	0	0	0	5.791	-44	0	168.024
Résultat net de l'exercice	261.635	-261.635	0	0	0	0	0	0	481.657	481.657
Total des capitaux propres	3.234.052	0	-190.640	113.559	-1.388	0	0	-44	481.657	3.637.197

	Au 01/01/23	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31/12/23
Capital	1.761.872	0	0	208.339	0	0	0	0	0	1.970.211
Primes d'émission	1.015.206	0	0	36.300	0	0	-75.795	0	0	975.711
Réserves	378.462	481.657	-204.069	0	528	0	75.795	35	0	732.409
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	225.895	99.004	0	0	0	0	45.017	0	0	369.917
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-13.944	190.735	0	0	0	0	-31.334	0	0	145.457
Réserve disponible	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-2.337	20	0	0	528	0	0	0	0	-1.789
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit "propre"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	168.024	191.898	-204.069	0	0	0	62.111	35	0	218.000
Résultat net de l'exercice	481.657	-481.657	0	0	0	0	0	0	-51.866	-51.866
Total des capitaux propres	3.637.197	0	-204.069	244.638	528	0	0	35	-51.866	3.626.464

NOTE 1 - INFORMATIONS GÉNÉRALES

Cofinimmo SA (la 'Société') est une SIR (Société Immobilière Réglementée) publique de droit belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (Boulevard de la Woluwe 58).

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 21.03.2024 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires le 08.05.2024.

NOTE 2 - MÉTHODES COMPTABLES MATÉRIELLES

A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards (IFRS) émises par l'International Accounting Standards Board et adoptées par l'Union Européenne tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice précédent, les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants, obligatoirement applicables au groupe depuis le 1er janvier 2023, n'ayant pas eu d'impact significatif :

- IFRS 17 Contrats d'assurance (publié le 18 mai 2017), y compris l'amendement à IFRS 17 (publié le 25 juin 2020) ;
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définitions d'estimations comptables (publié le 12 février 2021) ;
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et énoncé de pratiques en IFRS 2 : informations à fournir sur les méthodes comptables (publiés le 12 février 2021 ; le groupe a adopté les amendements à IAS 1 à partir du 1er janvier 2023, ces modifications n'ayant pas résulté en un changement des règles d'évaluation elles-mêmes mais en une adaptation de la présentation des règles d'évaluation dans les présents états financiers) ;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction (publié le 7 mai 2021) ;
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : application initiale de IFRS 17 et 9 - informations comparatives (publié le 9 décembre 2021) ;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : réforme fiscale internationale – introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II » (publié le 23 mai 2023).

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements des normes entreront en vigueur pour le groupe pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2024. Le groupe n'a adopté aucune de ces normes et amendements par anticipation pour établir les présents états financiers consolidés.

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

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers :
 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants (publié le 23 janvier 2020) ;
 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (publié le 15 juillet 2020) ; et
 - Passifs non courants assorties de clauses restrictives (publié le 31 octobre 2022)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, publié le 23 janvier 2020, clarifie un critère dans IAS 1 pour le classement d'un passif en tant que passif non courant : l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la fin de la période de présentation de l'information financière. Les amendements :
 - précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de présentation de l'information financière ;
 - clarifient que le classement n'est pas influencé par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif ;
 - clarifient comment les conditions de prêt affectent la classification ; et
 - clarifient les exigences de classement des passifs qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant des instruments de capitaux propres.

Le 15 juillet 2020, l'IASB a publié le document Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (amendements à IAS 1), qui reporte d'un an les amendements.

Le 31 octobre 2022, l'IASB a publié Passifs non courants assorties de clauses restrictives, qui modifie à nouveau IAS 1 et précise que les clauses restrictives (c'est-à-dire les conditions spécifiées dans un contrat de prêt) qui doivent être satisfaites après la période de présentation, n'affectent pas le classement d'un passif. Au lieu de cela, une entité est tenue de fournir des informations sur ces clauses restrictives dans les notes aux états financiers.

Tous les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Obligation locative découlant d'une cession-bail, publié le 22 septembre 2022, introduit un nouveau modèle qui affectera la façon dont un vendeur-locataire comptabilise les paiements de loyer variables dans une opération de cession-bail. Selon ce nouveau modèle, un vendeur-locataire :
 - inclut les loyers variables estimés dans l'évaluation initiale d'un passif locatif dans une opération de cession-bail ; et
 - applique ensuite les règles générales de comptabilisation ultérieure de la dette locative de sorte qu'aucun gain ou perte ne soit comptabilisé au titre du droit d'usage qu'il conserve.

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

Les amendements s'appliqueront rétroactivement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024, une application anticipée est autorisée. Les amendements ont été approuvés par l'Union Européenne.

- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et à IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement de fournisseurs, publiés le 25 mai 2023, introduisent des obligations d'information supplémentaires pour les entités qui concluent des accords de financement de fournisseurs. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 et une application anticipée est autorisée. Toutefois, l'année de la première application, une dispense est prévue pour certaines informations à fournir. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : manque d'échangeabilité, publiés le 15 août 2023, précisent quand une devise est convertible en une autre devise (ou non). Lorsqu'une devise n'est pas convertible, l'entité estime un cours de change au comptant. L'objectif lors de l'estimation d'un cours de change au comptant est de refléter le cours de change qui aurait été appliqué à la date de la transaction dans le cadre d'une opération de change régulière entre intervenants du marché compte tenu des conditions économiques qui existent à cette date. Les amendements ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un taux de change. À la suite de ces amendements, les entités seront tenues de fournir de nouvelles informations afin d'évaluer l'incidence de l'utilisation d'un taux de change estimatif sur les états financiers. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

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

B. Base de préparation

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

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

C. Base de consolidation

Non applicable.

D. Regroupements d'entreprises

Non applicable.

E. Conversion des 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.

F. Instruments financiers

I Instruments financiers dérivés

La Société 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 appliqués à titre de couverture économique. Conformément à IFRS 9, les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé en résultat. Le groupe n'applique pas la comptabilité de couverture.

b. Évaluation des instruments financiers dérivés :

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

II Instruments financiers non dérivés

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

G. Immeubles de placement

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

Des experts évaluateurs indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les trois mois. Tout profit ou perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste valeur est comptabilisé 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 du calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards/ RICS Valuation Standards', établis par l'International Valuation Standards Committee/ Royal Institute of Chartered Surveyors, comme expliqué dans le rapport correspondant. Cette valeur, appelée ci-après 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'expertise) majoré des droits de mutation à supporter par l'investisseur (la cession d'un immeuble de placement étant habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques).

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés, au sein des immeubles de placement, dans une sous-catégorie 'projets de développement' jusqu'à ce que les travaux soient achevés.

Cela concerne les maisons de repos et de soins en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la sous-catégorie 'projets de développement' à la sous-catégorie 'immeubles disponibles à la location', ou en 'immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus.

Les immeubles qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient en principe leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin du bail et de début des travaux.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiant de coûts d'acquisition, sont capitalisés. Si la durée du projet est supérieure à un an, les charges d'intérêt sont capitalisées à un taux reflétant le coût moyen d'emprunt du groupe, repris dans le rapport de gestion.

Ayant vendu son siège social en 2023, la société ne détient plus de « bien immobilier occupé par son propriétaire » comme défini par IAS 40. Un déménagement du siège social est prévu en 2024 vers une fraction d'un autre immeuble du périmètre, qui restera comptabilisé comme un immeuble de placement.

H. Actifs détenus en vue de la vente

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

I. Contrats de location

I La Société comme bailleur

a. Locations simple et locations-financement

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

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

En 2008 et 2009, le groupe a cédé à plusieurs banques des créances futures de loyers portant sur des immeubles de bureaux (voir Note 22). Au 31.12.2023, seule une cession de créances est encore active, sur l'immeuble Colonel Bourg 124.

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

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

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

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

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 La Société comme preneur

A chaque nouveau contrat, la société évalue si celui-ci est un contrat de location au sens d'IFRS 16. Si tel est le cas, la société 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 la société reconnaît une simple charge opérationnelle).

J. Autres immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

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

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

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

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

K. Partenariats Public-Privé ('PPP')

À l'exception du commissariat de police à Termonde, considéré comme leasing opérationnel et, par conséquent, comptabilisé comme immeuble de placement, les partenariats public-privé sont classifiés comme créances de location-financement et sont soumis à l'IFRS 16, IFRIC 12 et SIC 29 (pour plus d'information sur les PPP : voir rapport immobilier et rapport de gestion du document d'enregistrement universel 2023).

L. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

M. Capitaux propres

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

Le 29 octobre 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 2009/12 « 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 réserves et des capitaux propres ni sur le montant total des réserves de Cofinimmo Offices SA. De plus, ceci n'a pas eu d'effet non plus sur les réserves et 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 la société. Par ailleurs, la société 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 sur la ligne 'Autres passifs financiers non courants'.

O. Avantages du personnel

Les avantages du personnel sont comptabilisés selon IAS 19.

P. Provisions

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

Q. Dettes commerciales et autres dettes

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

R. Produits d'exploitation

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

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

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

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

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

S. Charges d'exploitation et résultat financier**I Coût des services**

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

II Travaux réalisés dans les immeubles

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

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

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

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

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

Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisé.

Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

IV Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, 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 où le dividende est déclaré.

T. Impôt sur le résultat

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

U. Exit tax et impôts différés

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

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

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

V. Options sur actions

Les paiements fondés sur des actions et réglés en instruments de capitaux propres qui ont été accordés aux employés et aux membres du Comité de Direction ont été évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution (voir Note 42).

La dernière attribution date de 2016 (voir le rapport de rémunération dans le chapitre « déclaration de gouvernance d'entreprise » du document d'enregistrement universel).

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

En application d'IAS 1p122, les jugements portés par la direction lors de l'application de méthodes comptables et ayant le plus d'incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers portent sur la classification des contrats de location (voir I. ci-dessus) et sur la classification des transactions immobilières (voir ci-après).

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

En application d'IAS 1p125, l'entité doit fournir des informations sur les hypothèses qu'elle formule pour l'avenir et sur les autres sources majeures d'incertitude relatives aux estimations à la fin de la période de reporting, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif des montants des actifs et des passifs au cours de la période suivante. Ceci est applicable à la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente, à la juste valeur des instruments financiers, à la juste valeur des participations et aux provisions, tel que détaillé en Note 48.

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.

La Société 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 eux 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 0,056 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2023. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

- l'âge et la qualité des immeubles, qui déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation ; ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée;
- le niveau de vacance locative des immeubles de bureau et la rotation des locataires, qui déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, etc. 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 de la société, avec pour objectif de les terminer dans les temps et le budget impartis. Pour les projets les plus importants, la société 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 au niveau du groupe pour une valeur totale de reconstruction de 2.546,55 millions EUR¹, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 2.544,57 millions EUR au 31.12.2023, laquelle comprend la valeur des terrains.

Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. La société assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage (la gestion du risque financier de la Société est détaillée dans la note 25).

¹ Ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement (pour l'immobilier de santé, et certains immeubles de bureaux), ni celles relatives aux contrats de location-financement.

NOTE 4 - ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES

Non applicable.

NOTE 5 - INFORMATION SECTORIELLE

COMPTE DE RESULTATS	Réseaux de distribution		Immobilier de santé				Montants non affectés		Total	
	Belgique		France		Belgique					
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Revenus locatifs	1.655	1.463	11.436	9.874	83.151	75.390	0	0	96.242	86.727
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	650	-1.182	11.340	9.857	82.537	75.074	-23	-5	94.504	83.744
Frais de gestion immobilière	0	0	0	0	0	0	-15.819	-15.057	-15.819	-15.057
Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0	-6.780	-6.453	-6.780	-6.453
Résultat sur vente d'immeubles de placement et d'autres actifs non financiers	0	0	2.826	0	2.736	0	0	572	5.562	572
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-301	27	2.648	-1.073	-18.279	45.144	0	0	-15.931	44.098
Autres résultats sur portefeuille	0	0	0	0	0	0	-3.471	-3.656	-3.471	-3.656
Résultat d'exploitation	349	-1.155	16.814	8.784	66.994	120.218	-26.093	-24.598	58.065	103.249
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	-108.391	378.484	-108.391	378.484
Impôts	0	0	0	0	0	0	-1.541	-76	-1.541	-76
RESULTAT NET	349	-1.155	16.814	8.784	66.994	120.218	-136.024	353.810	-51.866	481.657
BILAN										
Actif										
Immeubles de placement	29.704	29.954	199.030	189.220	1.453.589	1.491.147	0	0	1.682.323	1.710.322
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	0	0	0	0	0	0	4.448.177	4.379.470	4.448.177	4.379.470
TOTAL DE L'ACTIF	29.704	29.954	199.030	189.220	1.453.589	1.491.147	4.448.177	4.379.470	6.130.500	6.089.792
Capitaux propres	0	0	0	0	0	0	3.626.464	3.637.197	3.626.464	3.637.197
Passif	0	0	0	0	0	0	2.504.036	2.452.594	2.504.036	2.452.594
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	0	0	0	0	0	0	6.130.500	6.089.792	6.130.500	6.089.792

NOTE 6 - REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(x € 1.000)	2023	2022
Loyers	97.244	87.825
Revenu potentiel brut	98.999	87.829
Vacance locative ¹	-1.755	-4
Gratuits locatives ²	-1.002	-997
Concessions accordées aux locataires	0	-101
Indemnités de rupture anticipée de bail ³	0	0
Revenus locatifs	96.242	86.727
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-47	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
Charges relatives à la location	-47	0
RESULTAT LOCATIF NET	96.195	86.727

Sauf rare exception, les baux conclus par la Société prévoient une indexation.

La Société 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.

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 qualifie de location-financement, l'immeuble est considéré comme cédé et la Société 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 la Société 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 À LA SOCIÉTÉ EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION SIMPLE ET DE CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

(x € 1.000)	2023	2022
Revenus locatifs des contrats de location simple	96.242	86.727
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	6.487	6.011
Composante «capital» des contrats de location-financement	2.099	2.015
TOTAL	104.828	94.753

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)	2023	2022
Location simple	1.532.536	1.425.457
à moins d'un an	97.673	83.015
à plus d'un an mais moins de deux ans	97.391	83.015
à plus de deux ans mais moins de trois ans	95.610	83.015
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	94.146	83.001
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	93.345	83.001
à plus de cinq ans	1.054.470	1.010.411
Location-financement	212.231	202.038
à moins d'un an	5.320	4.714
à plus d'un an mais moins de deux ans	5.267	4.565
à plus de deux ans mais moins de trois ans	5.263	4.512
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	5.384	4.508
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.376	4.629
à plus de cinq ans	185.621	179.110
TOTAL	1.744.767	1.627.495

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 évaluateurs indépendants

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

NOTE 7 - FRAIS NETS DE REDÉCORATION⁴

(x € 1.000)	2023	2022
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts localifs et remises en état au terme du bail ⁵	996	0
Récupération de charges immobilières	-23	0
TOTAL	972	0

NOTE 8 - CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS

(x € 1.000)	2023	2022
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.358	2.274
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	484	201
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.874	2.073
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.605	-2.417
Charges locatives exposées par le propriétaire	-574	-223
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.031	-2.194
TOTAL	-247	-143

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 de la Société prévoit que des taxes ou des charges restent à supporter par le propriétaire.

NOTE 9 - FRAIS TECHNIQUES

(x € 1.000)	2023	2022
Frais techniques récurrents	-232	1.287
Réparations	-390	1.189
Primes d'assurance	158	98
Frais techniques non récurrents	242	1.162
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études, ...)	237	1.210
Sinistres	5	-48
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-8	-55
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	13	8
TOTAL	10	2.449

NOTE 10 - FRAIS COMMERCIAUX

(x € 1.000)	2023	2022
Commissions d'agence	0	0
Publicité	0	0
Honoraires divers et autres experts	353	167
TOTAL	353	167

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.

⁴ 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 localifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'

⁵ Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts localifs sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre.

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'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'étude relatifs au développement de la société sont également repris dans cette catégorie.

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

(x € 1.000)	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		TOTAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Charges du siège	2.884	2.510	1.236	1.076	4.119	3.586
Honoraires payés à des tiers	3.524	4.281	1.510	1.835	5.035	6.116
Récurrents	3.034	3.368	1.300	1.443	4.334	4.812
Non récurrents	491	913	210	391	701	1.304
Relations publiques, communication et publicité	521	562	223	241	745	802
Frais de personnel	8.024	6.377	3.439	2.733	11.463	9.110
Salaires	5.296	3.480	2.270	1.492	7.565	4.972
Sécurité sociale	1.586	1.632	680	699	2.266	2.331
Pensions et autres allocations	1.142	1.265	490	542	1.632	1.807
Taxes et redevances	865	1.327	371	569	1.236	1.896
TOTAL	15.819	15.057	6.780	6.453	22.599	21.510

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants se sont élevés à 378.474 EUR (hors TVA) pour l'année 2023 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

Assurance groupe

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

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

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

Ce rendement minimum était de 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. A 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.

Emoluments du Commissaire

Les émoluments fixes du Commissaire KPMG, Réviseurs d'entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires de Cofinimmo se sont élevés à 192.500 EUR (hors TVA). Les honoraires pour les services non-audit réalisés par KPMG, Réviseurs d'Entreprises, ont atteint 80.500 (hors TVA) durant l'exercice et sont relatifs à des missions légales, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des « 70 % (art. 3:64 du CSA) » pour l'année 2023.

(x € 1.000)	2023	2022
Émoluments du Commissaire	273	235
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	193	174
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	81	62
Autres missions d'attestation	33	62
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	48	0
Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié	0	68
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	0	68
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	68
TOTAL	273	304

NOTE 12 - RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET D'AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS

(x € 1.000)	2023	2022
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	47.917	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-42.355	0
SOUS-TOTAL	5.562	0
Vente d'autres actifs non financiers	0	572
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	572
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	0	572
TOTAL	5.562	572

Les ventes d'immeubles de placement concernent l'ensemble des secteurs.

NOTE 13 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x € 1.000)	2023	2022
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	33.479	53.409
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-49.411	-9.311
TOTAL	-15.931	44.098

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

NOTE 14 - AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE

(x € 1.000)	2023	2022
Variation des impôts différés	-1.048	1.040
Extourne de loyers promérités non échus	-1.842	-3.888
Autres	-580	-808
TOTAL	-3.471	-3.656

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

NOTE 15 - REVENUS FINANCIERS

(x € 1.000)	2023	2022
Redevances de location-financement et similaires	6.487	6.011
Plus-values nettes réalisées survente de créances location-financement & similaires	0	0
Intérêts et dividendes reçus	162.545	153.001
Autres	114	175
TOTAL	169.146	159.186

NOTE 16 - CHARGES D'INTÉRÊT NETTES

(x € 1.000)	2023	2022
Intérêts nominaux sur emprunts	59.738	17.570
Emprunts bilatéraux - taux flottant	10.188	2.173
Billet de trésorerie - taux flottant	37.879	3.202
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	7	11
Obligations - taux fixe	11.663	12.183
Obligations convertibles	0	0
Reconstitution du nominal des dettes financières	2.747	2.229
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	8.272	6.508
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	8.272	6.508
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	-37.345	-1.942
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-37.345	-1.942
Autres charges d'intérêts⁶	4.503	1.692
TOTAL	37.915	26.056

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,53 % (2022 : 1,22 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 2,68 % (2022 : 1,02 %) et ne correspond qu'à des emprunts comptabilisés au coût amorti⁷. Cofinimmo ne détient pas d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée.

NOTE 17 - AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(x € 1.000)	2023	2022
Frais bancaires et autres commissions	558	505
Intérêts sur avances intra-groupe	5.564	561
Autres	32	3
TOTAL	6.154	1.069

NOTE 18 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(x € 1.000)	2023	2022
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque de couverture a pris fin	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-67.596	191.046
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ⁸	-67.596	191.046
Obligations convertibles	0	0
Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers	-165.872	55.377
Variations négatives sur valeurs mobilières	-216.331	-121.926
Variations positives sur valeurs mobilières	50.459	177.303
Autres	0	0
TOTAL	-233.468	246.423

NOTE 19 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

(x € 1.000)	2023	2022
Résultat avant impôt	-50.325	481.733
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	50.325	-481.733
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	2.518	1.439
Impôt au taux de 25,00%	630	360
Autres	911	-284
Impôts sur le résultat	1.541	76

⁶ Il s'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

⁷ Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2023 : 66.988 KEUR / 2022 : 21.491 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts'. Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2023 : -29.073 KEUR / 2022 : 4.566 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés'.

⁸ Les montants bruts sont respectivement un produit de 22.683 KEUR (2022 : 200.100 KEUR) et une charge de 90.280 KEUR (2022: 9.055 KEUR).

NOTE 20 - RÉSULTAT PAR ACTION

(en EUR)	2023	2022
Résultat net de la période	-51.866.385	481.657.326
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	34.067.897	32.000.642
Résultat net par action	-1,52	15,05

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net de la période de -51.866.385 EUR (2022 : 481.657.326 EUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2023 de 34.067.897 (2022 : 32.000.642).

DIVIDENDE PAR ACTION

(en EUR)	A payer en 2024	Payé en 2023
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires existants	227.807.617	203.681.272
Dividendes bruts par action ordinaire	6,20	6,20
Dividendes nets par action ordinaire	4,34	4,34

Un dividende brut au titre de l'exercice 2023 pour les actions ordinaires de 6,20 EUR par action (dividende net par action de 4,34 EUR), représentant un dividende total de 227.807.616,80 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2024. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2023 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 36.743.164.

Le Conseil d'Administration propose d'annuler le droit au dividende des 22.311⁹ 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 de 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

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

CATÉGORIES D'ACTIONS

Depuis le 12.07.2019, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par des actions ordinaires.

Actions ordinaires : les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des assemblées générales de la société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2023. Les actions ordinaires sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Actions détenues par le Groupe : au 31.12.2023, le Groupe détenait 22.511 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2022 : 31.575) (voir également le tableau ci-dessus).

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.

⁹ Au cours du premier trimestre 2024, 200 actions propres ont été converties et bénéficient du dividende afférent à l'exercice 2023

CAPITAL AUTORISÉ

En date du 07.06.2021, l'assemblée générale extraordinaire a conféré au conseil d'administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette assemblée.

Le conseil d'administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 804.800.000 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la société,
2. 321.900.000 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
3. 160.900.000 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour :
 - a) des augmentations de capital par apports en nature,
 - b) des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou
 - c) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.287.600.000 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

En 2023, le conseil d'administration a fait usage de cette autorisation dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel pour un montant de 32.151.769,48 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 12.114.312,24 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 05.06.2023.

En date du 10.05.2023, l'assemblée générale extraordinaire a conféré au conseil d'administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette assemblée.

Le conseil d'administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 880.935.810,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la société;
2. 352.374.324,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;
3. 176.187.162,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour :
 - a. des augmentations de capital par apports en nature;
 - b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible; ou
 - c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.409.497.296,00 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

À la date d'arrêté du présent document, le conseil d'administration a fait usage de cette autorisation dans le cadre :

1. de l'augmentation de capital par apport en nature des actions de la société AMLINE SA pour un montant de 21.460.735,68 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 7.341.210,56 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 07.07.2023;
2. de l'augmentation de capital par apport en nature d'une créance pour un montant de 5.438.975,43 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 1.768.184,52 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 13.07.2023;
3. de l'augmentation de capital par apport en numéraire par constitution accélérée d'un livre d'ordres (accelerated bookbuilding) d'un montant de 149.287.402,75 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 17.860.897,25 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 09.10.2023.

Le conseil d'administration est spécialement autorisé, pendant une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020, à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse) pour compte de Cofinimmo des actions propres de la société, à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, prise en gage), sans que Cofinimmo ne puisse à aucun moment détenir plus de 10 % du total des actions émises. Au 31.12.2023, Cofinimmo détenait 22.511 actions propres.

NOTE 21 - GOODWILL

Non applicable.

NOTE 22 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x € 1.000)	2023	2022
Droit d'usage Immeubles de placement	0	0
Immeubles disponibles à la location	1.649.325	1.650.154
Projets de développement	32.998	60.168
Immobilisations à usage propre	0	0
TOTAL	1.682.323	1.710.322
Droit d'usage Immeubles de placement	2023	2022
Au 01.01	0	0
Droit d'usage	0	0
Variations de la juste valeur	0	0
Au 31.12	0	0
Immeubles disponibles à la location	2023	2022
Au 01.01	1.650.154	1.488.505
Dépenses capitalisées	13.904	8.687
Acquisitions ¹⁰	0	96.782
Transferts de/(à) Projets de développement	40.728	11.843
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-42.355	0
Reprise de loyers cédés	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	-13.106	44.336
Au 31.12	1.649.325	1.650.154
Projets de développement	2023	2022
Au 01.01	60.168	32.477
Investissements	16.384	12.702
Acquisitions ¹¹	0	27.070
Transferts de/(à) Immeubles disponibles à la location	-40.728	-11.843
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	0	0
Reprise de loyers cédés	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	-2.826	-238
Au 31.12	32.998	60.168
Immobilisations à usage propre	2023	2022
Au 01.01	0	0
Investissements	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	0	0
Au 31.12	0	0

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Dans une première étape, les experts déterminent la valeur d'investissement de chaque immeuble (voir méthodes ci-dessous).

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

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

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.

¹⁰ Les acquisitions reprennent les immeubles acquis en espèces, en échange d'actions ou suite à des fusions.

L'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits y afférents comprend 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.

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 indépendants qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5 %.

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

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

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

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles ultérieures. Au 31.12.2023, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 307,60 millions EUR ou 8,37 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime Sicafi en 1996 a été de 7,96 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 694 cessions d'actifs pour un montant total de 2.665,71 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 6,37 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

Les chiffres ci-dessus sont communiqués sur base des chiffres consolidés du groupe.

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

- pour les transactions portant sur l'immeuble de santé sis en France, des frais d'achat sont à hauteur de 6,20 % ou 6,90 %, en fonction des départements dans lesquels sont situés les actifs, et de 1,80 % pour les actifs ayant moins de cinq ans. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60 % pour les actifs localisés en Île-de-France ;

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.

(x € 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Catégorie d'actifs¹¹	Niveau 3	Niveau 3
Immobilier de santé	1.652.619	1.680.367
Belgique	1.439.787	1.460.226
France	186.330	166.470
Immobilier de santé en développement	26.501	53.671
Réseaux de distribution	29.704	29.954
Belgique	23.208	23.458
Réseaux de distribution en développement	6.496	6.496
Total	1.682.323	1.710.322

¹¹ 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

TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

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

L'approche par le revenu

a) La méthode de capitalisation

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

Le revenu futur estimé tient compte :

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

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

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

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

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

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

La valeur actuelle se compose de :

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

L'approche de comparaison directe

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

La méthode résiduelle

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

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

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

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

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2023, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

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

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

Au cours de l'année 2023, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation 1, 2 et 3 (au sens de la norme IFRS 13). Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2023.

Évolution de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables

(x € 1.000)	
Juste valeur au 31.12.2022	1.710.322
Plus/moins valeurs reconnues en comptes de résultat	-15.931
Acquisitions	0
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0
Investissements	30.288
Reprises de loyers cédés	0
Transfert branche d'activité	0
Ventes	-42.355
Juste valeur au 31.12.2023	1.682.323

INFORMATIONS QUANTITATIVES RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT, FONDÉES 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.

(x € 1.000)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2023	Technique de valorisation	Données non-observables	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2023	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2022
IMMOBILIER DE SANTE	1.652.619				
Belgique	1.439.787	Actualisation des flux	VLE/m ² (en EUR/m ²)	61 - 241 (150)	64 - 236 (142)
			Taux d'actualisation (en %)	4,73 - 11,00 (5,86)	3,90 - 8,95 (5,46)
			Taux de capitalisation (en %)	4,87 - 13,09 (6,53)	4,86 - 10,64 (7,42)
			inflation (en %)	2,35 - 2,50 (2,40)	2,00 - 2,40 (2,29)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	61 - 261 (152)	64 - 251 (148)
			Taux de capitalisation	4,30 - 11,00 (5,54)	3,73 - 8,95 (5,22)
France	186.330	Actualisation des flux	VLE/m ² (en EUR/m ²)	79 - 265 (170)	79 - 245 (161)
			Taux d'actualisation (en %)	4,50 - 5,00 (4,54)	4,00 - 7,00 (4,13)
			Taux de capitalisation (en %)	5,95 - 7,50 (6,73)	5,00 - 10,00 (6,18)
			inflation (en %)	3,15 - 3,15 (3,15)	3,15 - 3,15 (3,15)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	79 - 265 (170)	79 - 245 (161)
			Taux de capitalisation	5,13 - 14,85 (6,72)	4,78 - 42,02 (7,16)
IMMOBILIER DE SANTE EN DEVELOPPEMENT	26.501	Valeur résiduelle	VLE/m ² (en EUR/m ²)	111 - 146 (129)	111 - 167 (136)
			Taux de capitalisation (en %)	4,45 - 5,50 (4,57)	4,00 - 5,50 (4,29)
			Coûts à l'achèvement ¹²		
			inflation (en %)	3,15 - 3,15 (3,15)	2,00 - 3,15 (2,49)
IMMOBILIER RESEAUX DE DISTRIBUTION	29.704				
TOTAL	1.682.323				

¹² Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont spécifiques à chaque projet et dépendent du degré d'avancement de ce dernier.

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 113.665 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 101.821 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 110.792 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 134.722 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de $\pm 0,5$ % du taux de capitalisation et un changement de ± 10 % dans les Valeurs Locatives Estimées sont raisonnablement envisageables.

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 par an) est accompagnée 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.

Processus de valorisation

Conformément aux dispositions légales, les valorisations des immeubles sont effectuées trimestriellement sur base des rapports de valorisation établis par des experts 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 le secteur de l'immobilier de santé et le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution.

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. Des références externes autres 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

Les immeubles sous cession de créances de loyer ont fait partie de l'apport de branche d'activité du 29 octobre 2021. Depuis le 31.12.2021, Cofinimmo SA ne possède plus ce type d'immeubles.

NOTE 23 - VENTILATION DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x € 1.000)	2023	2022
Immeubles disponibles à la location	-13.106	44.336
Projets de développement	-2.826	-238
Immobilisations à usage propre	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
TOTAL	-15.931	44.098

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)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2023	2022	2023	2022
Au 01.01	2.374	2.486	2.178	1.772
Acquisitions de l'exercice	406	547	702	1.390
Logiciels informatiques	406	547	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	26	630
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	676	760
Amortissements de l'exercice	-652	-660	-992	-1.013
Logiciels informatiques	-652	-660	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	-422	-362
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	-570	-651
Désaffectations de l'exercice	0	0	0	32
Logiciels informatiques	0	0	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	0	32
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	0	0
Au 31.12	2.128	2.374	1.889	2.178

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 principales catégories 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. 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 de Cofinimmo compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé.

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

(x € 1.000)						
31/12/2023	Désigné à la juste valeur par le biais du résultat	Mesurés obligatoi- rement 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	1.896.015	83.626	2.400.924	4.419.478	0	
Instruments de couverture		83.626		83.626	0	
Instruments dérivés		83.626		83.626	0	Niveau 2
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	1.896.015			1.896.015		Niveau 3
Crédits et créances			2.400.924	2.439.837	0	
Prêts à des entreprises associées			2.306.298	2.306.298	0	Niveau 2
Créances non courantes de location- financement			94.451	133.363	0	Niveau 2
Autres créances long terme			176	176	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		573	19.830	21.304	0	
Instruments de couverture		573		573	0	
Instruments dérivés		573		573	0	Niveau 2
Crédits et créances			17.886	18.787	0	
Créances courantes de location-financement			2.187	3.087	0	Niveau 2
Créances commerciales			15.700	15.700	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			1.944	1.944		Niveau 2
TOTAL	1.896.015	84.199	2.420.754	4.440.781	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	5.440	1.577.361	1.434.559	6.872	
Dettes financières non courantes	0		1.467.103	1.318.860	6.872	
Obligations			1.073.872	927.438	5.331	Niveau 2
Obligations convertibles				0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit			315.107	315.107	679	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	74.191	862	Niveau 2
Garanties locatives reçues			1.161	1.161		Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		5.440	110.258	115.699	0	
Instruments dérivés		5.440		5.440		Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées			110.258	110.258		
Autres			0	0		Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	0	863.380	862.646	0	
Dettes financières courantes	0	0	846.194	845.461	0	
Billets de trésorerie			787.000	787.000		Niveau 2
Obligations			55.000	54.284		Niveau 2
Obligations convertibles	0				0	Niveau 1
Etablissements de crédit			4.176	4.176		Niveau 2
Autres			18		0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		0		0	0	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes			17.186	17.186	0	Niveau 2
TOTAL	0	5.440	2.440.741	2.297.205	6.872	

(x € 1.000)

31/12/2022	Désigné 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	1.961.689	147.170	2.204.454	4.338.150	0	
Instruments de couverture		147.170		147.170	0	
Instruments dérivés		147.170		147.170	0	Niveau 2
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	1.961.689			1.961.689		Niveau 3
Crédits et créances			2.204.454	2.229.291	0	
Prêts à des entreprises associées			2.109.454	2.109.454	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			94.816	119.653	0	Niveau 2
Créances non courantes de location-financement			184	184	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		642	31.039	32.365	0	
Instruments de couverture		642		642	0	
Instruments dérivés		642		642	0	Niveau 2
Crédits et créances			27.579	28.263	0	
Créances courantes de location-financement			2.611	3.294	0	Niveau 2
Créances commerciales			24.968	24.968	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			3.460	3.460		Niveau 2
TOTAL	1.961.689	147.812	2.235.493	4.370.515	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	1.504	1.519.600	1.293.679	6.391	
Dettes financières non courantes	0		1.424.050	1.196.624	6.391	
Obligations			1.116.886	894.597	5.332	Niveau 2
Obligations convertibles				0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit			229.197	229.197	354	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	70.863	705	Niveau 2
Garanties locatives reçues			1.161	1.161		Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		1.504	95.550	97.055	0	
Instruments dérivés		1.504		1.504		Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées			95.550	95.550		
Autres						Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	0	886.080	886.066	0	
Dettes financières courantes	0	0	852.087	852.072	0	
Billets de trésorerie			847.500	847.500		Niveau 2
Obligations			0	0		Niveau 2
Obligations convertibles	0				0	Niveau 1
Etablissements de crédit			4.572	4.572		Niveau 2
Autres			15		0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		0		0	0	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			33.993	33.993	0	Niveau 2
TOTAL	0	1.504	2.405.881	2.179.744	6.391	

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x € 1.000)	31.12.2022	Variations monétaires ¹³		Variations non monétaires		
				Acquisitions / Intérêts courus non échus	Variations de juste valeur	31.12.2023
Passifs financiers non courants	1.300.069	86.234		17.295	-266	1.441.431
Dettes financières non courantes	1.203.015	86.234		2.586	-217	1.325.732
Obligations	899.929				-218	932.769
Obligations convertibles	0				0	
Passif locatif	806	0		157		963
Etablissements de crédit	229.551	86.234			0	315.785
Billets de trésorerie long terme	71.568			2.429	2	75.053
Garanties locatives reçues et autres	1.161	0				1.161
Autres passifs financiers non courants	97.055	0		14.708	-49	115.699
Instruments dérivés	1.504				-49	5.440
Emprunts à des entreprises associées	95.550			14.708		110.258
Passifs financiers courants	886.066	-23.419		0	-1	862.646
Dettes financières courantes	852.072	-6.611		0	-1	845.461
Billets de trésorerie	847.500	-60.500				787.000
Obligations	0	54.284			-1	54.284
Obligations convertibles	0					
Etablissements de crédit	4.572	-396				4.176
Autres	0			0		
Autres passifs financiers courants	0	0		0	0	0
Instruments dérivés	0				0	
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33.993	-16.807				17.186
TOTAL	2.186.135	62.816		17.295	-266	2.304.077

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 de 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 de niveau 3, à l'exception des participations.

¹³ Ces variations ne tiennent pas compte des mouvements des prêts à des entreprises associées.

Passifs locatif

(x € 1.000)	2023	2022
Passif locatif au 01/01	807	670
Evolution du principal	157	137
Passif locatif au 31/12	963	807

B. Gestion du risque financier**Risque de taux d'intérêt**

Puisque 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 de Cofinimmo sépare l'activité de levée d'emprunts (liquidité et marges sur taux flottants) de la gestion des risques et charges de taux d'intérêt (fixation et couverture des taux d'intérêt flottants futurs). Une partie des fonds empruntés le sont en effet à taux flottant.

La stratégie en la matière est expliquée dans le chapitre « gestion des ressources financières » du document d'enregistrement universel 2023.

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

(x € 1.000)	2023	2022
A taux flottant	1.260.541	1.125.270
A taux fixe	1.157.000	1.157.000
TOTAL	2.417.541	2.282.270

En conformité avec sa stratégie de couverture contre les risques financiers ('hedging policy'), Cofinimmo 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.

Les banques contreparties dans ces contrats IRS 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, Cofinimmo 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 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'intérêts 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, qui sera comptabilisée en comptes de résultats.

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

(x million EUR)	2023		2022	
Variation	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1%	-0,18	0,00	5,23	0,00
-1%	0,18	0,00	-0,49	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait en 2024 une perte de -0,18 million EUR alors qu'il aurait engendré un gain de 5,23 million EUR en 2023. Etant donné la couverture du risque de taux d'intérêt au cours de 2024, un gain limité de 0,18 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1% alors qu'il aurait engendré une perte de -0,49 million EUR en 2023. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêt sont devenus fortement positif, la différence entre 2022 et 2023 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par la diminution de la couverture moyenne autour de 100% attendue au cours de l'année suivante.

Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques soit des clients. Cofinimmo maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Les contreparties financières envers lesquelles nous avons 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 des 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 juillet 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 mGBP auprès de ses créanciers ayant mis à disposition des crédits bilatéraux multidevises. Ces emprunts externes, qui sont effectués à taux flottants 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 mGBP envers la filiale au Royaume-Uni. Cofinimmo SA est donc peu sensible au risque de change actuellement.

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 peu sensible à ce risque de change.

Dans le cadre de sa politique de couverture, Cofinimmo a également la possibilité de contracter des instruments de couverture (produits dérivés) pour des risques de change existants ou dont la probabilité est jugée importante et matérielle. En 2023, Cofinimmo n'a pas fait appel à des instruments de couvertures synthétiques. L'exposition au risque de change est dorénavant revue périodiquement et en cas d'évolution significative du taux de change ou des investissements dans cette devise.

Malgré la politique de couverture en place, l'évolution du taux de change peut affecter la valeur des immeubles de placement au Royaume-Uni, les revenus locatifs et le résultat net de Cofinimmo qui sont exprimés en euros. Une variation de 5% à la hausse ou à la baisse du taux de change GBP/EUR aurait un impact d'environ un million EUR sur le résultat net de Cofinimmo (en statutaire uniquement).

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)	2023	2022
Entre un et deux ans	72.357	297.755
Entre deux et cinq ans	375.853	703.724
Au-delà de cinq ans	1.145.200	1.116.743
TOTAL	1.593.411	2.118.221

FACILITÉS DE CRÉDIT À LONG TERME NON UTILISÉES

(x € 1.000)	2023	2022
Venant à expiration dans l'année	62.000	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.385.518	1.468.428

Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2023, à 48.582.013 EUR (2022 : 48.865.766 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la note 38. Au cours de l'année 2023, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. Instruments financiers dérivés

Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Au 31.12.2023, Cofinimmo utilise des IRS, des Floors et des Caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0,5 %) 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.

Floors

Un floor est une option sur taux d'intérêt par lequel 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 achetés par Cofinimmo sont adossés à des IRS afin d'être protégé à la hausse et de bénéficier d'une baisse des taux.

Caps

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

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

Emprunts à taux flottant au 31.12.2023 couverts par des instruments financiers dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant 1.261 millions EUR est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe de la dette totale (2.420 millions EUR):

(x € 1.000)	2023	2022
Dettes financières	2.419.765	2.378.095
Obligations convertibles	0	0
Obligations à taux fixe (y compris Billets de trésorerie à taux fixe)	-1.157.000	-1.157.000
Emprunts à taux fixe	0	0
Autres (émission sous par, garantie locative reçues, intérêt courru non échu, passif locatif)	-2.223	-275
Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés	1.260.541	1.220.820

La politique financière de Cofinimmo consiste à maintenir un taux d'endettement d'environ 45 % accompagné d'une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'instruments de couverture (IRS ou caps).

Au 31.12.2023, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.261 millions EUR.

Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 741 millions EUR et des CAPs pour un montant de 300 millions EUR.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2024 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

Période couverte	Actif / Futur	Option	Prix d'exercice	Devise	Taux flottant	Notionnel 2023
2023 2024 2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	1,48 %	EUR	1M	-17.000
2023 2024 2025 2026 2027	Actif	IRS	0,14 %	EUR	1M	50.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,18 %	EUR	1M	25.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,10 %	EUR	1M	25.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,15 %	EUR	1M	50.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,18 %	EUR	1M	50.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,12 %	EUR	1M	50.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	0,95 %	EUR	1M	75.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,00 %	EUR	1M	110.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	0,61 %	GBP	SONIA	20.000
2023 2024	Actif	IRS	1,70 %	EUR	1M	100.000
2023 2024	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1M	100.000
2023	Actif	IRS	0,71 %	EUR	1M	40.000
2023	Actif	IRS	0,80 %	EUR	1M	60.000
2023	Actif	IRS	-0,32 %	EUR	1M	50.000
2023	Actif	IRS	0,67 %	EUR	1M	30.000
2023	Actif	IRS	0,78 %	EUR	1M	20.000
2023	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1M	100.000
2023	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1M	100.000
2024 2025	Futur	IRS	0,89 %	EUR	1M	150.000
2024	Futur	IRS	0,96 %	EUR	1M	40.000
2024	Futur	IRS	1,05 %	EUR	1M	60.000
2024	Futur	IRS	0,93 %	EUR	1M	50.000
2024	Futur	IRS	0,92 %	EUR	1M	30.000
2024	Futur	IRS	1,03 %	EUR	1M	20.000
2024	Futur	IRS	1,45 %	EUR	1M	150.000
2025 2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	0,80 %	EUR	1M	100.000
2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,91 %	EUR	1M	100.000
2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,72 %	EUR	1M	100.000
2025	Futur	IRS	1,17 %	EUR	1M	40.000
2025	Futur	IRS	1,26 %	EUR	1M	60.000
2025	Futur	IRS	1,14 %	EUR	1M	50.000
2025	Futur	IRS	1,13 %	EUR	1M	30.000
2025	Futur	IRS	1,24 %	EUR	1M	20.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,08 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16 %	EUR	1M	100.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,10 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	2,53 %	EUR	1M	75.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	-0,05 %	EUR	1M	100.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02 %	EUR	1M	150.000
2026 2027	Futur	IRS	0,77 %	EUR	1M	100.000
2026	Futur	IRS	2,49 %	EUR	1M	100.000
2026	Futur	IRS	2,90 %	EUR	1M	50.000
2026	Futur	IRS	2,72 %	EUR	1M	50.000
2028 2029 2030	Futur	IRS	2,71 %	EUR	1M	50.000
2028 2029 2030	Futur	IRS	2,94 %	EUR	1M	75.000
2028	Futur	IRS	0,21 %	EUR	1M	100.000
2029 2030	Futur	IRS	2,66 %	EUR	1M	100.000
2029 2030	Futur	IRS	2,42 %	EUR	1M	100.000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

Ce tableau reflète principalement le passage du temps qui diminue les valeurs résiduelles des couvertures et la diminution du produit des couvertures suite à la baisse des taux attendus sur les différentes maturités affichées.

(x € 1.000)	2023	2022
Entre un et deux ans	35.793	43.528
Entre deux et cinq ans	51.522	71.726
Au-delà de cinq ans	5.101	33.042
TOTAL	92.416	148.296

Ces 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)					31.12.2023	
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	5.505		5.505	0		5.505
IRS	78.736		78.736			78.736
	0		0			
TOTAL	84.241	0	84.241	0	0	84.241

Passifs financiers						
IRS	5.440		5.440	0		5.440
TOTAL	5.440	0	5.440	0	0	5.440

(x € 1.000)					31.12.2022	
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	14.541		14.541	0		14.541
IRS	133.271		133.271			133.271
TOTAL	147.812	0	147.812	0	0	147.812

Passifs financiers						
IRS	1.504		1.504	0		1.504
TOTAL	1.504	0	1.504	0	0	1.504

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS AU 31.12.2023

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

D. GESTION DU CAPITAL

En conséquence de l'Article 24 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, 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. 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 de la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

1. Evolution du taux d'endettement

Au 31.03.2023, 30.06.2023 et au 30.09.2023, le taux d'endettement de Cofinimmo SA (à ne pas confondre avec le groupe Cofinimmo) a atteint 41,5 %, 44,3 % et 43,8 % respectivement, restant sous le seuil de 50 %. Au 31.12.2023, le taux d'endettement s'établissait à 40,7 %.

2. Politique de taux d'endettement

La politique du groupe Cofinimmo est de maintenir un taux d'endettement consolidé proche des 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 toute façon, Cofinimmo dispose à tout moment d'une vue prospective sur ce paramètre clé de la structure de son bilan afin de maintenir son taux d'endettement proche de 45%.

3. Prévision de l'évolution du taux d'endettement

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé fait apparaître que le taux d'endettement 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.

4. 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 segments où la société est présente, 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.

DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

(x € 1.000)	2023	2022
Etablissements de crédit	315.107	229.197
Billets de trésorerie	76.000	76.000
Obligations	1.070.000	1.125.000
Autres	112.464	95.811
Autres emprunts	110.258	95.550
Garanties locatives reçues et autres	2.206	261
TOTAL	1.573.572	1.526.009
Taux flottants	469.366	368.748
Emprunts bilatéraux	425.366	324.748
Billets de trésorerie	44.000	44.000
Taux Fixes	1.104.206	1.157.261
Obligations / Billets de trésorerie	1.102.000	1.157.000
Autres — Taux variables ou fixes	2.206	261
TOTAL	1.573.572	1.526.009
Maturité des emprunts non courants		
Entre un et deux ans	90.000	55.000
Entre deux et cinq ans	651.000	145.000
Au-delà de cinq ans	832.572	1.326.009
TOTAL	1.573.572	1.526.009

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(x € 1.000)	2023	2022
Instruments de couverture autorisés	5.440	1.504
Autres	592	517
TOTAL	6.032	2.021

DETTES FINANCIÈRES COURANTES

(x € 1.000)	2023	2022
Etablissements de crédit / Obligations	846.194	852.087
TOTAL	846.194	852.087
	2023	2022
Taux flottants	846.176	852.072
Emprunts (syndiqués) bilatéraux		
Billets de trésorerie	787.000	847.500
Découverts bancaires	4.176	4.572
Obligations	55.000	
Taux fixes	18	15
Autres — Taux variables ou fixe	18	15
TOTAL	846.194	852.087

AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

(x € 1.000)	2023	2022
Instruments de couverture autorisés	0	0
TOTAL	0	0

NOTE 26 - CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

La société 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 crédits attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour la Société.

Cofinimmo 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 5,8 % pour 2023 (2022 : 5,0 %). Au cours de l'exercice 2023, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2022 : 0,01 million EUR).

(x € 1.000)	2023	2022
A moins d'un an	5.320	4.714
A plus d'un an mais moins de deux ans	5.267	4.565
A plus de deux ans mais moins de trois ans	5.263	4.512
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	5.384	4.508
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.376	4.629
A plus de cinq ans	185.621	179.110
Paiements minimaux au titre de la location	212.231	202.038
Produits financiers non acquis	-115.593	-105.263
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location	96.637	96.775
Créances non courantes de location-financement	94.451	94.816
A plus d'un an mais moins de deux ans	2.283	2.187
A plus de deux ans mais moins de trois ans	2.381	2.283
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.483	2.381
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.588	2.483
A plus de cinq ans	84.715	85.482
Créances courantes de location-financement	2.187	2.611
A moins d'un an	2.187	2.611

NOTE 27 - ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(x € 1.000)	2023	2022
AU 01.01	0	0
Investissements	0	0
Ventes	0	0
Augmentation/Diminution de la juste valeur	0	0
Transfert de/vers Immeubles de Placement	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
AU 31.12	0	0

NOTE 28 - CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES**CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES**

Cofinimmo a comptabilisé des provisions pour créances douteuses de 74 KEUR (2022 : 11 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2023. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

(x € 1.000)	2023	2022
Créances commerciales brutes non échues	13.880	19.308
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	1.820	5.582
Créances douteuses	212	216
Provisions pour créances douteuses (-)	-212	-138
TOTAL	15.700	24.968

CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES ÉCHUES MAIS NON PROVISIONNÉES

(x € 1.000)	2023	2022
Echues à moins de 60 jours	1.075	4.672
Echues entre 60 et 90 jours	125	451
Echues à plus de 90 jours	620	459
TOTAL	1.820	5.582

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

(x € 1.000)	2023	2022
Au 01.01	138	149
Utilisation	0	0
Provisions constituées à charge du compte de résultats	74	11
Au 31.12	212	138

NOTE 29 - CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(x € 1.000)	2023	2022
Impôt	7.081	6.776
Taxes régionales & communales	94	92
Précompte immobilier	251	108
Autres	9.844	358
TOTAL	17.270	7.334

Les autres actifs courants comprennent principalement des impôts, taxes régionales, précomptes à refacturer aux locataires et les créances intra-groupe liées à l'unité TVA.

NOTE 30 - COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIFS

(x € 1.000)	2023	2022
Revenu immobilier non échu	3.995	3.908
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	73	0
Charges immobilières payées d'avance	664	791
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	21.066	17.757
TOTAL	25.798	22.456

NOTE 31 - PROVISIONS

(x € 1.000)	2023	2022
Au 01.01	23.976	26.894
Provisions constituées à charge du compte de résultats	3.679	1.398
Utilisations	0	0
Reprises de provisions portées au compte de résultats	-302	-4.316
Transfert	0	0
Au 31.12	27.353	23.976

Les provisions (27.353 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories:

- Les provisions contractuelles définies selon l'IAS 37 comme des contrats déficitaires. Cofinimmo s'est engagé à assurer sur plusieurs immeubles la maintenance ainsi que des travaux vis-à-vis de locataires.
- Les provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers.

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)	2023	2022
Impôts différés	7.324	6.336
TOTAL	7.324	6.336

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)	2023	2022
Dettes commerciales	17.186	18.011
Autres dettes	22.224	20.122
Taxes, charges sociales et dettes salariales	7.223	4.139
Taxes	3.702	1.862
Charges sociales	1.044	422
Dettes salariales	2.477	1.855
Autres	15.001	15.982
Coupons de dividende	378	361
Provisions pour précomptes et taxes	-232	26
Divers	14.855	15.596
TOTAL	39.410	38.133

NOTE 34 - COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIFS

(x € 1.000)	2023	2022
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.730	2.689
Intérêts et autres charges courus non échus	1.423	1.343
TOTAL	4.153	4.033

NOTE 35 - CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE

(x € 1.000)	2023	2022
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	21.901	-46.276
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15.931	-44.098
Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
Mouvement des provisions et des options sur actions	3.377	-2.918
Élimination des charges et produits liés aux paiements en actions	35	105
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	1.988	1.676
Impôts différés	1.079	-1.040
Gratuités	-73	0
Autres	-438	0
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	231.504	-248.250
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	67.596	-191.046
Variation de la juste valeur des participations	165.872	-55.377
Autres	-1.964	-1.827
TOTAL	253.405	-294.526

NOTE 36 - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(x € 1.000)	2023	2022
Mouvements des éléments d'actif	3.200	-10.574
Créances commerciales	9.268	-1.961
Créances d'impôt	-305	-1.728
Autres actifs à court terme	-2.422	640
Charges à reporter et produite acquis	-3.342	-7.526
Mouvements des éléments de passif	1.739	-8.337
Dettes commerciales	-825	-6.620
Dettes d'impôt	-234	-1.129
Taxes, charges sociales et dettes salariales	2.066	232
Autres dettes courantes	613	383
Charges à imputer et produits à reporter	119	-1.204
TOTAL	4.938	-18.911

NOTE 37 - ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR DURANT L'EXERCICE

Non applicable.

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 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 relatif, 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.
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group;
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- 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 dispose d'options d'achats sur des tréfonds dont les droits d'emphytéose dont ils sont grevés – portant sur des immeubles à destination de maisons de repos - sont détenus par des filiales de Cofinimmo ;
- Dans le cadre de son entrée au capital d'une société immobilière belge, Cofinimmo est devenue titulaire, au même titre que les autres actionnaires et sous certaines conditions, d'un droit de préférence, d'un droit de préemption, d'un droit de suite, d'une obligation de suite, d'une option de vente et d'une option d'achat relative aux actions de la société.

Opérations de financement

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

Garanties

- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de la cession d'actions d'une société qu'elle détenait et a reçu des garanties de la part des acquéreurs pour les engagements solidaires qu'elle avait pris avec la société cédée.
- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de cessions d'actions de sociétés qu'elle détenait.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale six mois de loyer.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.
- Cofinimmo SA ainsi que plusieurs filiales font partie d'une unité TVA pour le groupe Cofinimmo. Les membres de l'unité TVA sont solidairement redevables envers l'Etat du paiement de la TVA, des intérêts, des amendes et frais dus à la suite des actions des membres de l'unité TVA. Aucun membre de l'unité TVA n'est impliqué dans un litige avec l'Etat.
- Cofinimmo SA, en tant qu'actionnaire, peut être amené à fournir une lettre de support financier à certaines de ses filiales.

ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENTS**En Belgique :**

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

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

En France :

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

NOTE 39 - PROJET DE DÉVELOPPEMENT EN COURS

Cofinimmo a des projets de développement en cours pour environ 44 millions EUR (31.12.2022 : 71 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

Non applicable.

NOTE 41 - OPTIONS DE VENTE ACCORDÉES AUX ACTIONNAIRES NE DÉTENANT PAS LE CONTRÔLE

Non applicable.

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 de la Société. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes jusqu'en 2016 compris. Depuis 2017, le plan d'options sur actions n'a plus été proposé.

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

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		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-875	-1.525	-450	-2.820	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-4.330	-5.250	-5.550
Expirées	0	0	0	0	0	0	-120	-217	-275	0	-100
31/12/2023	4.350	4.400	2.550	0	0	0	0	0	0	0	0
Exercable au 31.12	4.350	4.400	2.550	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
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	363,9	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

NOTE 43 - NOMBRE MOYEN DE PERSONNES LIÉES PAR UN CONTRAT DE TRAVAIL OU D'ENTREPRISE

	2023	2022
Total	107	110
Employés	102	105
Personnel de direction	5	5
Equivalents temps plein	105	102

NOTE 44 - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Comité d'Exécutif et du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élevaient à

4.333.221 EUR dont 348.000 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

Les Administrateurs ne bénéficient pas du plan de participation aux résultats, qui concerne uniquement les employés de la société.

Etat de la situation financière (x € 1.000)	2023	2022
Immeubles de placement	0	0
Actifs financiers non courants	2.306.298	2.109.454
Créances commerciales	3.030	14.755
Autres actifs courants	8.662	0
Comptes de régularisation actif	13.937	13.128
Dettes financières non courantes	-110.258	-95.550
Dettes commerciales	874	-346
Autres dettes courantes	0	-145
TOTAL	2.222.543	2.041.294
Etat du résultat global (x € 1.000)	2023	2022
Loyer	0	0
Résultat d'exploitation	0	0
Intérêts	66.936	44.006
Honoraires de gestion	14.026	14.013
TOTAL	80.962	58.019

Liste des parties liées (sociétés)

AC NAPOLI SCI
 ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GMBH & CO. KG
 BAD SCHONBORN PROPERTIES S.C.S.
 BEAULIEU SCI
 BEIRESTONE 1 SA
 BELLIARD III & IV PROPERTIES SA
 BENOSTONE CO 1 SA
 BESTONE SA
 BOLIVAR PROPERTIES SA
 BUILDING GREEN ONE SA
 COFIHEALTHCARE SPAIN 1, S.L.U.
 COFIHEALTHCARE SPAIN 10, S.L.
 COFIHEALTHCARE SPAIN 2, S.L.U.
 COFIHEALTHCARE SPAIN 3, S.L.U.
 COFIHEALTHCARE SPAIN 4, S.L.U.
 COFIHEALTHCARE SPAIN 5, S.L.U.
 COFIHEALTHCARE SPAIN 6, S.L.U.
 COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES, S.L.U.
 COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED
 COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED
 COFINEA I SAS
 COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GMBH
 COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS) SA (PRINCIPAL ACTIVITY)
 COFINIMMO LUXEMBOURG SA
 COFINIMMO OFFICES SA
 COFINIMMO SERVICES SA/NV
 COFINIMUR I SA
 COPADE SA
 COUVENT DE LA CHARTREUSE SA
 CUXAC II SCI
 DE L'ORBIEU SCI
 DU DONJON SCI
 DU HAUT CLUZEAU SNC
 DUTCHSTONE SA
 DZI 1. VORRAT GMBH
 DZI 4. VORRAT GMBH
 DZI 5. VORRAT GMBH
 DZI 7. VORRAT GMBH & CO. KG
 FPR LEUZE SA
 GECARE 1 SA
 GESTONE 1 SA
 GESTONE 14 SA
 GESTONE 15 SA
 GESTONE 16 SA
 GESTONE 2 SA
 GESTONE 3 SA

GESTONE 4 SA
GESTONE 5 SA
GESTONE 6 SA
GESTONE BICKENBACH GMBH & CO. KG
GESTONE CO 10 SA
GESTONE CO 11 SA
GESTONE CO 12 SA
GESTONE CO 13 SA
GESTONE CO 7 SA
GESTONE CO 8 SA
GESTONE CO 9 SA
GESTONE DEUTSCHLAND GMBH
GESTONE GP
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SLU
GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES 2, SLU
GREAT GERMAN NURSING HOMES S.C.S.
HYPOCRATE DE LA SALETTE SARL
KAISERSTONE SA
KIINTEISTÖ OY ASKOLAN PAPPILANTIE
KIINTEISTÖ OY HELSINGIN SVENGI
KIINTEISTÖ OY KAUSALAN ASEMA
KIINTEISTÖ OY KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5
KIINTEISTÖ OY LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA
KIINTEISTÖ OY NASTOLAN MANNA
KIINTEISTÖ OY RAISION VESAKUJA 2
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIISTAKALTIO
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIISTAKERO
KIINTEISTÖ OY SIPOON JOKIKOTI
KIINTEISTÖ OY TERVAKOSKEN PORTTI
KIINTEISTÖ OY TURUN LINNANHERRA
KIINTEISTÖ OY TURUN SKANSSIN AURORA
KIINTEISTÖ OY VAASANPUUSTIKKO 22 VAASA
KIINTEISTÖ OY VANTAAN HARRIKUJA 8
KIINTEISTÖ OY YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3
LAGUNE IPM S.L.U.
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 S.L.U.
LEOPOLD SQUARE SA
LEX 85 SA
LIGNE INVEST NV
LS OFFICES SA
MANUJACQ BE SA
MANUJACQ SCI
MASCHSEE PROPERTIES SARL
NOUVELLE PINÈDE SCI
OUVRE-TOIT S.C.I.
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTRUP GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFTSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERSWIST GMBH & CO. KG
POLARISTONE CO 1 OY
POLARISTONE CO 2 OY
POLARISTONE CO 3 OY
POLARISTONE CO 4 OY
POLARISTONE CO 5 OY
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG
PRIME BEL RUE DE LA LOI - T SA
PUBSTONE GROUP SA
PUBSTONE PROPERTIES BV
PUBSTONE SA

RÉSIDENCE FRONTENAC SCI
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GMBH
RHEASTONE 1 SA
RHEASTONE 10 SA
RHEASTONE 6 SA
RHEASTONE 7 SA
RHEASTONE 8 SA
RHEASTONE 9 SA
RHÔNE ARTS SA
SALZA VERWALTUNGS GMBH & CO. KG
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GMBH & CO. KG
SENIORENQUARTIER VIERSEN GMBH & CO. KG
SOCIBLANC SCI
STERN BETEILIGUNGS GMBH
STERN-FIIS 1 SA
STERN-FIIS 2 SA
STERN-FIIS 3 SA
STERN-FIIS 4 SA
SUPERSTONE 2 NV
SUPERSTONE 3 NV
SUPERSTONE 4 NV
SUPERSTONE 5 NV
SUPERSTONE 6 NV
SUPERSTONE 7 NV
SUPERSTONE NV
UHLENHORST PROPERTIES SARL
VESTASTONE 1 CO SA
WA JÜL II GMBH & CO. KG
WELLNESSTONE GP SARL
WELLNESSTONE SA
XL TRONE SA

NOTE 45 - ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE

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

Dividendes

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2024 sera de 227.807.617 EUR pour les actions en circulation.

NOTE 46 - PARTICIPATIONS VALORISÉES À LA JUSTE VALEUR PAR LE BIAIS DU RÉSULTAT NET**Valorisation des participations**

Les participations sont évaluées à leur juste valeur. Celle-ci est déterminée par une revue des capitaux propres des différentes entités, en tenant compte des plus ou moins-values sur immeubles et éventuellement des Exit Tax.

Roll forward des valeurs des différentes participations (x € 1.000)

Participations	Valeur au 31/12/2022	+/- valeur mouvements 2023	Valeur au 31/12/2023	Capitaux propres au 31/12/2023	Résultat net au 31/12/2023
ALDEA GROUP NV ¹⁴	19.546	-1.637	17.909	66.078	0
BEIRESTONE 1 SA	23.410	-723	22.687	22.687	1.496
BELLIARD III & IV PROPERTIES SA	129	-36	93	93	-36
BENOSTONE CO 1 SA	-328	68	-260	-260	68
BPG CONGRES SA	795	-6	789	2.753	-12
BPG HOTEL S.A.	651	-6	645	1.582	-12
COFIHEALTHCARE SPAIN 1, S.L.U.	2.568	-1.261	1.307	1.307	-705
COFIHEALTHCARE SPAIN 10, S.L.	5.530	-569	4.961	4.961	-569
COFIHEALTHCARE SPAIN 2, S.L.U.	-122	-2.081	-2.203	-2.203	-3.683
COFIHEALTHCARE SPAIN 3, S.L.U.	-280	-1.930	-2.210	-2.210	-1.930
COFIHEALTHCARE SPAIN 4, S.L.U.	-348	2.753	2.405	2.405	-2.947
COFIHEALTHCARE SPAIN 5, S.L.U.	-175	-1.962	-2.137	-2.137	-1.962
COFIHEALTHCARE SPAIN 6, S.L.U.	-984	3.130	2.145	2.145	-2.870
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES, S.L.U.	-604	774	170	170	-333
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED	20.756	-762	19.995	19.995	106
COFINEA I SAS	16.794	-1.440	15.354	15.354	-469
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GMBH	48	17	65	65	19
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS) SA (PRINCIPAL ACTIVITY)	130.561	20.601	151.162	138.247	19.161
COFINIMMO LUXEMBOURG SA	1.956	-326	1.631	1.631	-326
COFINIMMO OFFICES SA	873.639	-79.155	794.483	794.483	-41.401
COFINIMUR I SA	9.695	-9.695	0	0	0
COPA DE SA	28.810	-17.280	11.530	11.530	-17.090
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA	15.345	-2.375	12.970	12.970	-1.339
DUTCHSTONE SA	0	1.273	1.273	1.273	1.212
FONCIÈRE CRF SCI	48.936	-3.425	45.511	117.931	3.673
FPR LEUZE SA	4.293	-1.900	2.392	2.788	-468
GECARE 1 SA	1.418	-8.850	-7.432	-7.432	-8.850
GESTONE 1 SA	11.266	-267	10.998	10.998	-938
GESTONE 14 SA	-1.439	3.988	2.549	2.549	-1.312
GESTONE 15 SA	902	4.052	4.954	4.954	-3.048
GESTONE 16 SA	32	-27	5	5	-27
GESTONE 2 SA	8.484	-13	8.471	8.471	-1.588
GESTONE 3 SA	7.092	397	7.490	7.490	-1.103
GESTONE 4 SA	10.291	-944	9.346	9.346	-2.669
GESTONE 5 SA	9.100	1.142	10.242	10.242	-10.478
GESTONE 6 SA	16.094	-1.967	14.127	14.127	-2.322
GESTONE CO 10 SA	630	490	1.120	1.120	-1.010
GESTONE CO 11 SA	227	2.526	2.753	2.753	-574
GESTONE CO 12 SA	-288	398	110	110	-1.602
GESTONE CO 13 SA	306	383	689	689	-1.717
GESTONE CO 7 SA	4.031	-2.358	1.673	1.673	-2.245
GESTONE CO 8 SA	53	1.541	1.593	1.593	-159
GESTONE CO 9 SA	-24	670	646	646	-130
GESTONE GP	-64	95	30	30	-35
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SLU	1.493	2.037	3.530	3.530	-63
GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES 2, SLU	449	-142	306	306	-2.044
LAGUNE IPM S.L.U.	74.200	1.290	75.490	75.490	4.250
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 S.L.U.	26.519	710	27.229	27.229	1.528
LEOPOLD SQUARE SA	20.813	-7.561	13.252	13.252	-7.561
OUVRE-TOIT S.C.I.	11.782	-885	10.897	10.897	-885
POLARISTONE CO 2 OY	-112	1.498	1.386	1.386	-202
POLARISTONE CO 3 OY	266	1.998	2.264	2.264	1.998
POLARISTONE CO 4 OY	-2.600	-105	-2.705	-2.705	-1.020

¹⁴ Les capitaux propres au 30/06/2023 ont été utilisés comme approximation pour le 31/12/2023

POLARISTONE CO 5 OY	45	5	50	50	5
PUBSTONE GROUP SA	79.308	-5.268	74.040	82.266	1.590
RHEASTONE 1 SA	63.727	2.926	66.653	66.979	4.994
RHEASTONE 6 SA	6.043	-489	5.553	5.553	-21
RHEASTONE 7 SA	4.236	-407	3.829	3.829	-407
RHEASTONE 8 SA	1.869	-69	1.799	1.799	7
RHEASTONE 9 SA	17.610	-1.170	16.441	16.441	-1.170
RHEASTONE 10 SA	0	27.358	27.358	27.358	488
STERN BETEILIGUNGS GMBH	-99	182	84	84	-18
STERN-FIIS 1 SA	10.153	-1.072	9.081	9.081	-1.072
STERN-FIIS 2 SA	9.732	-1.970	7.762	7.762	-1.970
STERN-FIIS 3 SA	4.152	-462	3.690	3.690	-462
STERN-FIIS 4 SA	10.824	-1.284	9.540	9.540	-1.284
SUPERSTONE 2 NV	20.366	997	21.363	21.363	1.366
SUPERSTONE 3 NV	22.139	227	22.366	22.366	906
SUPERSTONE 4 NV	13.438	4.924	18.362	18.362	-593
SUPERSTONE 5 NV	12.317	2.350	14.667	14.667	-1.487
SUPERSTONE 6 NV	6.345	1.808	8.153	8.153	-678
SUPERSTONE 7 NV	3.492	-383	3.108	3.108	-383
SUPERSTONE NV	181.948	13.580	195.529	195.529	22.548
VESTASTONE 1 CO SA	77.819	-61	77.758	85.545	5.620
WELLNESSTONE SA	14.683	-9.536	5.146	5.146	-8.882
	1.961.689	-65.674	1.896.015	2.023.324	-75.107

NOTE 47 - ASPECT RELATIFS AU CONTEXTE MARCRO-ÉCONOMIQUE ET AU CLIMAT

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

À ce propos, la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie, ainsi que la situation en Israël et à Gaza n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers, le groupe n'étant pas actif dans ces zones géographiques (il est à noter que la Finlande, pays ayant une frontière commune avec la Russie, représente 2,5 % des immeubles de placement du groupe). Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend une note explicative sur la situation en Ukraine, en Israël et à Gaza et/ou sur la forte volatilité actuelle des marchés. Les effets indirects de la situation dans ces zones géographiques peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants :

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

Par ailleurs, bien que le COVID-19 ne soit plus une urgence sanitaire mondiale, le virus continue de circuler. Pour rappel, Cofinimmo a mis en place dès le début de l'année 2020 différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

Les équipes opérationnelles sont restées en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile suivie d'une période d'inflation élevée. Cofinimmo revoit la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée. Dans ce cadre, Cofinimmo a comptabilisé en 2020 des réductions de valeur sur créances commerciales de 2,0 millions EUR, sans équivalent en 2021, de 1,4 million EUR en 2022, et de 0,3 millions EUR en 2023.

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

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

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

NOTE 48 - SOURCES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

I. Juste valeur du portefeuille immobilier

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

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

II. Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers est calculée sur base des valeurs de marché dans le système Bloomberg. 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. Juste valeur des participations

La juste valeur de la participation dans une entité est approchée par la quote-part de la société dans l'actif net de ladite entité.

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYALE DU 13.07.2014 RELATIF AUX SIR

(x € 1.000)	2023	2022
Résultat net	-51.866	481.657
Amortissements (+)	1.860	1.675
Réductions de valeur (+)	47	0
Reprises de réduction de valeur (-)	0	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	71.423	-189.445
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-5.562	-572
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	181.803	-99.004
Résultat corrigé (A)	197.704	194.311
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-39.455	-27.590
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)	-36.340	199
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-75.795	-27.391
TOTAL (A+B) x 80%	97.527	133.536
Diminution de l'endettement (-)	0	0
Obligation de distribution	97.527	133.536

L'obligation de distribution tel que prévu par l'Arrêté royal du 13.07.2014 s'obtient en retirant du résultat statutaire net de la SIRP (-51,9 millions EUR pour 2023) les principaux éléments non-monnaies tels que les amortissements, les variations de la juste valeur des biens immobiliers ou les variations de la juste valeur des instruments de couverture (repris au point 'autres éléments non monétaires'). En plus de ces éléments, le résultat sur vente de biens immobiliers de l'exercice (par rapport à la juste valeur de la clôture de l'exercice précédent) est, dans un premier temps, retiré de l'obligation de distribution (au niveau du résultat corrigé), afin d'intégrer, dans un deuxième temps, les plus ou moins-values historiques (par rapport à la valeur d'acquisition) des actifs vendus au cours de l'exercice. Etant donné les moins-values historiques sur les actifs vendus en 2023, l'obligation de distribution est réduite de ces montants.

L'obligation de distribution est ensuite égale à 80% de la somme du résultat corrigé et des plus ou moins-values historiques (97,5 millions EUR pour 2023), sous réserve d'une diminution de l'endettement qui, le cas échéant, viendrait réduire cette obligation (ce qui n'était pas le cas au cours de l'exercice 2023).

Réconciliation entre bilan et bilan après affectation proposée (proforma A) et bilan après rémunération du capital proposée (proforma B)

(x € 1.000)	31.12.2023	Affectation proposée à l'assemblée générale du 08.05.2024	Proforma A 31.12.2023	Rémunération du capital proposée à l'assemblée générale du 08.05.2024	Proforma B 31.12.2023
Total du bilan	6.130.500	0	6.130.500	0	6.130.500
Provision	-27.353	0	-27.353	0	-27.353
Dettes	-2.476.683	0	-2.476.683	0	-2.476.683
Actif net	3.626.464	0	3.626.464	0	3.626.464
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	-228.230	-228.230
Actif net après distribution	3.626.464	0	3.626.464	-228.230	3.398.234
Capital	1.970.211	0	1.970.211	0	1.970.211
Primes d'émission indisponibles	356.214	0	356.214	0	356.214
Primes d'émission disponibles	619.496	0	619.496	0	619.496
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	369.917	-181.803	188.114	0	188.114
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	145.457	-67.596	77.861	0	77.861
Réserve pour actions propres	-2.399	0	-2.399	0	-2.399
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	610	85	695	0	695
Réserve légale	0	0	0	0	0
Résultat reporté	218.824	197.448	416.271	-228.230	188.041
Résultat de l'année	-51.866	51.866	0	0	0
Total Fonds propres	3.626.464	0	3.626.464	-228.230	3.398.234

Le tableau ci-dessus présente une variation des capitaux propres proforma de l'affectation et de la rémunération du capital qui seront proposés à l'assemblée générale du 08/05/2024.

La colonne 'affectation' reprend les éléments de la proposition d'affectation de l'exercice 2023 qui sera proposée à la prochaine assemblée générale (voir tableau d'affectation page 7). Les principaux éléments qui ne sont pas affectés au 'résultat reporté' sont les variations de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture (éléments non-monétaires).

La rémunération du capital proposée (228 millions EUR, sur base d'un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023) est supérieure au montant qui ressort de l'obligation de distribution de la SIRP (97,5 millions). Cela signifie que Cofinimmo proposera le paiement d'un dividende supérieur au minimum requis par l'Arrêté royal du 13.07.2014.

CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

(x € 1.000)	2023	2022
Total du bilan	6.130.500	6.089.792
Provision	-27.353	-23.976
Dettes	-2.476.683	-2.428.619
Actif net	3.626.464	3.637.197
Distribution de dividendes et plan de participation	-228.230	-204.069
Actif net après distribution	3.398.234	3.433.128
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.970.211	1.761.872
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	356.214	356.214
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobilier	188.114	324.899
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliqué	77.861	176.791
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	695	909
Réserve légale	0	0
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations	2.593.095	2.620.686
Marge restante après distribution	805.138	812.442

Proforma de l'affectation et de la rémunération du capital qui seront proposés à l'assemblée générale du 08/05/2024 (voir tableau précédent), l'actif net après distribution est supérieur de 805 millions EUR aux capitaux propres non distribuables selon l'Article 7 : 212 du Code des Sociétés et des Associations. Ces capitaux propres non distribuables se composent principalement du capital libéré, des primes d'émission indisponibles (Cofinimmo possède également des primes d'émission disponibles considérées comme distribuables) ainsi que des réserves de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 200

ETAT DES PERSONNES OCCUPEE				
TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL				
	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Au cours de l'exercice				
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	86,0	42,0	44,0
Temps partiel	1002	11,1	1,0	10,1
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1003	97,1	43,0	54,1
Nombre effectif d'heures prestées				
Temps plein	1011	139.849,5	73.496,0	66.353,5
Temps partiel	1012	20.244,3	2.746,3	17.498,0
Total	1013	160.093,8	76.242,3	83.851,5
Frais de personnel				
Temps plein	1021	9.875.643		
Temps partiel	1022	1.425.903		
Total	1023	11.301.546	5.810.681	5.490.865
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	172.255	80.219	92.036
Au cours de l'exercice précédent				
	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	96,3	40,8	55,5
Nombres d'heures effectivement prestées	1013	159.023	70.029	88.994
Frais de personnel	1023	9.707.165	9.707.165	0
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	0	0	0

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en temps plein équivalents
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	86,0	14,0	97,1
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	86,0	14,0	97,1
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	42,0	1,0	43,0
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202	12,0		12,0
de niveau universitaire	1203	30,0	1,0	31,0
Femmes	121	44,0	13,0	54,1
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	4,0		4,0
de niveau supérieur non universitaire	1212	17,0	5,0	21,0
de niveau universitaire	1213	23,0	8,0	29,1
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	86,0	14,0	97,1
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE			
	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150	4,60	0,00
Nombre d'heures effectivement prestées	151	8.168,20	0,00
Frais pour l'entreprise	152	443.301,68	0,00

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE				
	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en temps plein équivalents
ENTREES				
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a déposé une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	6,0		6,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	6,0		6,0
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			
SORTIES				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	9,0	1,0	9,6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	9,0	1,0	9,6
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342	4,0		4,0
Autre motif	343	5,0	0,6	5,6
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE				
	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	46	5811	54,0
Nombre d'heures de formation suivies	5802	2.896	5812	2.517,0
Coût net pour l'entreprise	5803	120.223	5813	141.131,1
dont coût brut directement lié aux formations	58031	120.223	58131	141.131,0
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	



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

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Cofinimmo SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 mai 2023, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2025. Cet exercice est le premier exercice pour lequel nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Cofinimmo SA.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, établis conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board et telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes annuels comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2023, l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des méthodes comptables matérielles et d'autres notes explicatives. Le total de l'état de la situation financière s'élève à 6.130.499.859 EUR et le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 51.866.385 EUR.

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Point clé de l'audit

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

Valorisation des immeubles de placement et des immobilisations financières et participations dans des entreprises liées

Nous nous référons aux rubriques 'Immeubles de placement' et 'Actifs financiers non courant' du bilan ainsi qu'aux notes 2 'Méthodes comptables matérielles', 22 'Immeubles de placement' et 46 'Participations valorisées à la juste valeur par le biais du résultat net'.

- Description

Le portefeuille d'immeubles de placement se compose d'immeubles donnés en location, en cours de rénovation ou de développement. Ces immeubles sont détenus directement par Cofinimmo SA ou indirectement par le biais de participations dans des sociétés affiliées qui figurent dans le bilan dans les immobilisations financières comptabilisées à la juste valeur. Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement valorisés à la juste valeur et les immobilisations financières et participations dans des entreprises liées s'élèvent respectivement à 1.682.323 milliers d'euros et 1.896.015 milliers d'euros, ce qui représente 58% du total des actifs.

Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur à la date du bilan (les projets en développement sont valorisés à la juste valeur, déduction faite des coûts nécessaires à la finalisation du projet et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet).

Conformément à la loi applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement sont évalués par des experts immobiliers externes sur une base trimestrielle. L'évaluation des immeubles de placement est complexe et nécessite un degré élevé de jugement. En effet, la juste valeur est déterminée en définissant la technique de valorisation appropriée et dépend des hypothèses retenues dans l'application de ce modèle de valorisation.

Des facteurs tels que les loyers actuels du marché, la situation locative, les budgets d'investissements et les frais de transaction liés ainsi que la nature, l'état et l'emplacement de l'immeuble de placement ont une incidence significative sur la juste valeur estimée.

Nous avons identifié la valorisation des immeubles de placement et des immobilisations financières et participations dans des entreprises liées comme un point-clé de l'audit car elle représente une part significative du bilan et nécessite un degré important de jugement.



- **Nos procédures d'audit**

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

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

Autre point

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Société 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 la Société 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 annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels 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 de la Société;
- 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 de la Société 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 annuels 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 la Société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

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

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels 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 et des autres informations contenues dans le rapport annuel, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

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

- Les facteurs de risques
- Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2023
- Rapport de gestion – Gestion des ressources financières
- Rapport de gestion – Synthèse des comptes consolidés
- Rapport de gestion – Evénements intervenus après le 31.12.2023
- Rapport de gestion – Prévisions 2024
- 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 la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12 §1 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

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

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- 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.
- Nous avons évalué les conséquences patrimoniales pour la Société des décisions prises en conflit d'intérêt telles que décrites dans la déclaration de gouvernance d'entreprise incluse dans le rapport annuel et nous n'avons rien à vous signaler à ce sujet.

Zaventem, le 2 avril 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Jean- François Kupper
(Signature)

Digitally signed
by Jean- François Kupper
(Signature)

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises

rapport de gestion

Sommaire

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

Mission

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

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

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

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

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

Caring, Living
and Working –
Together in real estate

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



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

Stratégie

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

Stratégie immobilière

Immobilier de santé

La stratégie de Cofinimmo consiste à consolider son leadership dans le secteur de l'immobilier de santé européen. Dans ce cadre, l'objectif prioritaire de Cofinimmo consiste à étendre son portefeuille d'immobilier de santé, afin de générer une croissance rentable, en investissant dans des immeubles fonctionnels d'excellente qualité. Ceux-ci génèrent en principe des cash-flows élevés, prévisibles et indexés, découlant de contrats généralement à très long terme.

La croissance du groupe va de pair avec une diversification, déjà entamée, au sein même du secteur de l'immobilier de santé. Initialement cantonné aux maisons de repos et de soins, le portefeuille en immobilier de santé de Cofinimmo s'est étendu au fil du temps grâce à l'acquisition d'autres types de biens, tels que des centres de consultations médicales, des cliniques spécialisées, des cliniques de réadaptation, des cliniques psychiatriques, etc. Mais la diversification s'est également marquée au niveau géographique, avec l'extension du rayon d'action du groupe au-delà de la Belgique, d'abord en France, puis aux Pays-Bas et en Allemagne, et depuis 2019 en Espagne, Finlande, Irlande, Italie et au Royaume-Uni. Les neuf pays dans lesquels le groupe est investi en actifs de santé se situent à des stades différents de développement.

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

Compte tenu de ce qui précède, il est évident que la part de l'immobilier de santé dans le portefeuille consolidé de Cofinimmo, qui atteint déjà 75 %, est vouée à croître significativement.

Immobilier de réseaux de distribution et PPP

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

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

Le portefeuille de cafés et restaurants (Pubstone) loués au groupe brassicole AB InBev fait l'objet de cessions d'actifs individuels 'au fil de l'eau' depuis l'origine. Le portefeuille d'agences de services financiers loués à la compagnie d'assurance MAAF (Cofinimmo I) a quant à lui fait l'objet depuis fin 2021 d'une stratégie de désinvestissement progressive, par sous-portefeuille ('clusters') ou à la pièce. Les derniers actifs de ce portefeuille ont été vendus le 06.11.2023. Les PPP ont quant à eux vocation à être détenus à long terme.

Immobilier de bureaux

Depuis sa constitution en décembre 1983, Cofinimmo est un acteur majeur sur le marché des bureaux en Belgique qui se compose de différents sous-secteurs.

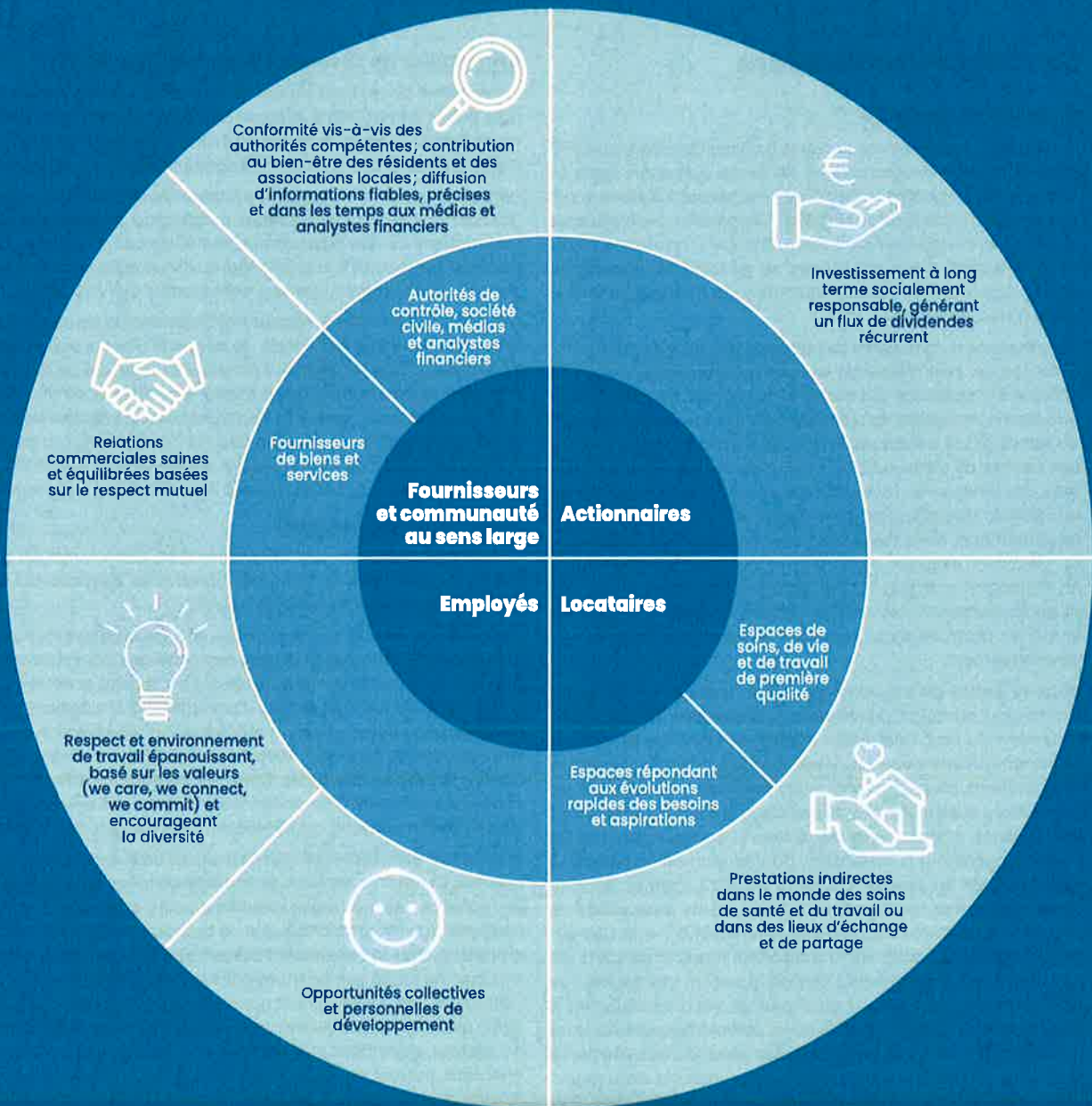
C'est dans ce marché que la société a bâti son expertise immobilière depuis 40 ans déjà. En effet, le personnel de Cofinimmo maîtrise tous les aspects du cycle de vie des immeubles et est rompu en réalisant des arbitrages sélectifs d'actifs, et sa stratégie de conception, la construction, la rénovation,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

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

Le 29.10.2021, Cofinimmo a réalisé l'apport de sa branche d'activité de bureaux à une filiale détenue à 100 % et baptisée Cofinimmo Offices SA. Cette filialisation découle naturellement de la stratégie de recentrage vers le CBD de Bruxelles, initiée mi-2018 et s'inscrit dans l'exécution de la stratégie de création de valeur pour le portefeuille de bureaux. Elle permet d'ouvrir, le moment venu, le capital de la filiale spécialisée en bureaux à de futurs investisseurs, qui bénéficieraient dès lors de la plateforme de gestion et d'investissement expérimentée de Cofinimmo, tout en permettant au groupe de recycler une partie du capital investi dans ce portefeuille.

Bénéfice de la stratégie pour les parties prenantes

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



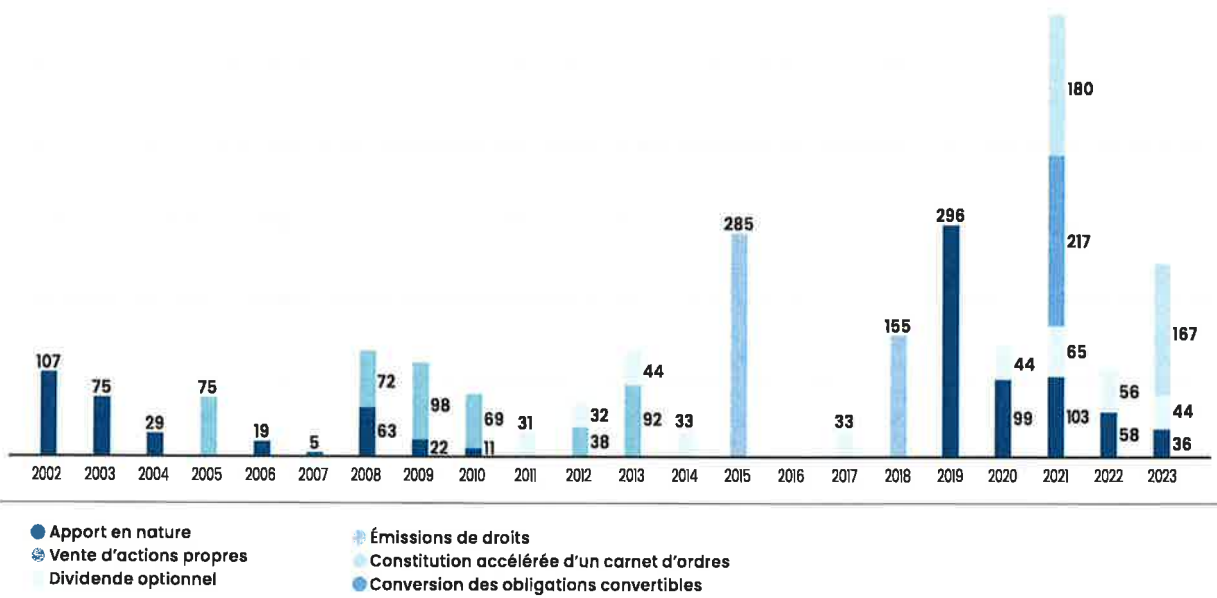
43,8%

Taux d'endettement au 31.12.2023

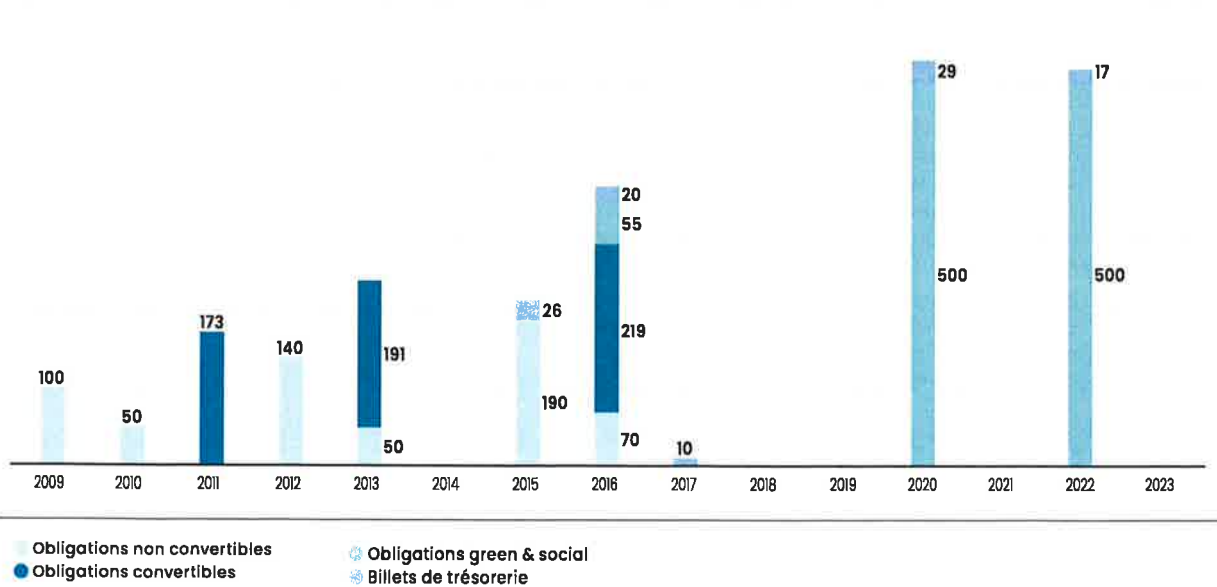
1,4%

Coût moyen de la dette* en 2023

Marché des capitaux : capitaux propres (x 1.000.000 EUR)



Marché des capitaux : dettes (x 1.000.000 EUR)



Stratégie financière

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

Diversification des sources de financement

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

Appel régulier aux marchés des capitaux

Augmentations de capital, dividendes optionnels en actions, ventes d'actions propres, apports en nature, mais également émissions d'obligations 'classiques' (non convertibles), d'obligations convertibles et de green & social ou sustainable bonds sont autant de moyens auxquels Cofinimmo a recours pour lever des fonds. Les deux graphiques en page 23 reprennent les différents appels aux marchés des capitaux sur les dernières années.

Taux d'endettement proche de 45 %

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

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

Optimisation de la durée et du coût de financement

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

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

Stratégie ESG

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

Performance environnementale

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

Développement de sites de santé socialement responsables

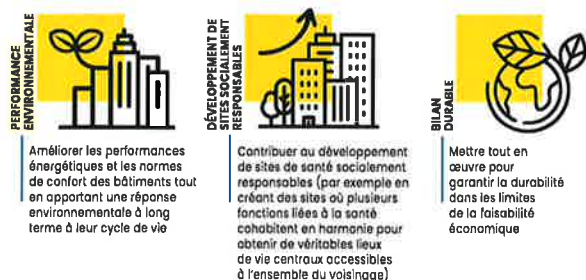
Le deuxième pilier de la stratégie ESG de Cofinimmo consiste à contribuer au développement de sites de santé socialement responsables (par exemple en créant des sites où plusieurs fonctions liées à la santé cohabitent en harmonie pour obtenir de véritables lieux de vie accessibles à l'ensemble du voisinage).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

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

Bilan durable

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

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



Approche holistique

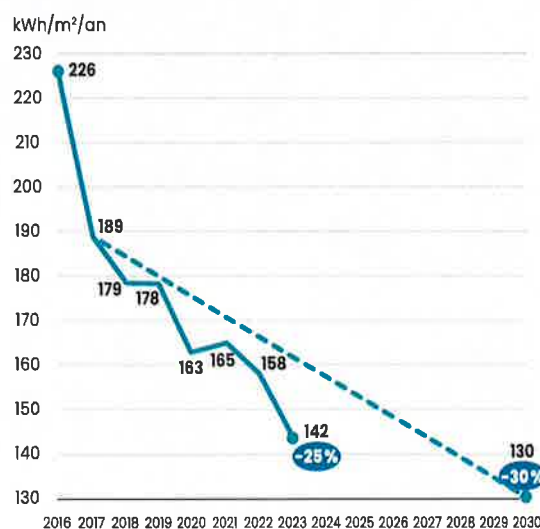
L'approche de Cofinimmo est guidée par les actions qu'elle peut entreprendre en relation avec le bâtiment lui-même, et ne se concentre pas sur le comportement du consommateur. Cofinimmo entend ainsi assumer ses responsabilités. Les objectifs des activités de développement sont de construire des bâtiments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

La réduction de l'intensité énergétique comme moteur principal

La stratégie et le modèle d'entreprise de Cofinimmo sont guidés par la réduction de l'intensité énergétique du portefeuille, à la fois de l'intérieur vers l'extérieur et de l'extérieur vers l'intérieur. Cette interaction permet, d'une part, de réduire l'impact du portefeuille sur l'environnement, puisque la consommation d'énergie pendant l'utilisation du bâtiment est le plus grand émetteur d'émissions de gaz à effet de serre (scope 3). D'autre part, les bâtiments ayant une meilleure performance énergétique sont plus attractifs d'un point de vue commercial, offrant aux occupants un meilleur confort à moindre coût. Les rapports de consommation de Cofinimmo sont disponibles depuis 2010 et montrent une réduction de 37 % de l'intensité énergétique depuis 2016.

Pour le projet 30^o, l'année 2017 constitue l'année de référence, en application des critères 'Science Based Targets initiative' (SBTI). L'objectif est de réduire l'intensité énergétique moyenne du portefeuille de 30% à l'horizon 2030. Le graphique ci-dessous montre qu'une réduction de 25 % a déjà été réalisée depuis 2017, tous scopes confondus.

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



Chiffres clés au 31.12.2023

Opérationnels

6,2 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille

+0,5% en 2023

339 millions EUR

Résultat immobilier

+7% en 2023

2.500.000 m²

Superficie totale

13 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

98,5%

Taux d'occupation

5,8%

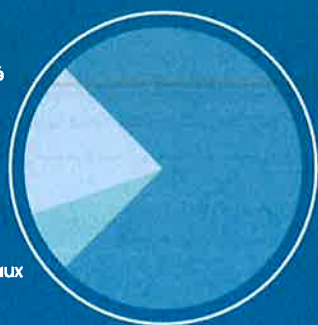
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%

Répartition du portefeuille par secteur

● **75%**
Immobilier de santé

● **18%**
Bureaux

● **7%**
Immobilier de réseaux de distribution



Répartition géographique du portefeuille

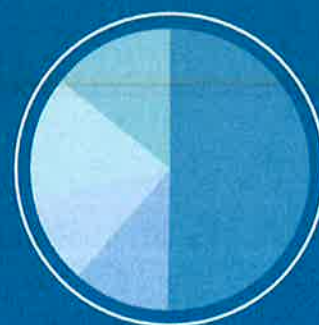
● **50%**
Belgique

● **11%**
France

● **10%**
Pays-Bas

● **14%**
Allemagne

● **14%**
Autres*



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

Financiers

2,6 milliards EUR

Capitalisation boursière



74,36 EUR

Cours moyen de l'action en bourse en 2023

-8,0%

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

**7,07 EUR/
action**

Résultat EPRA*

**98,61 EUR/
action**

Valeur de l'actif net (IFRS)

43,8%

Ratio d'endettement

1,4%

Coût moyen de la dette*

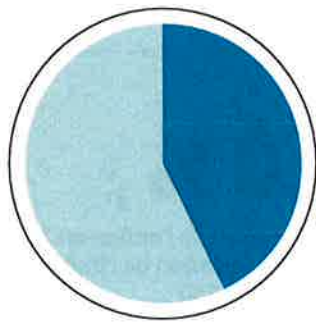
**BBB/long terme &
A-2/court terme**

Notation Standard & Poor's²

1. Variation du cours de bourse + rendement en dividende.
2. Publication Standard & Poor's du 21.03.2023, mis à jour le 09.10.2023.

ESG

154 collaborateurs



● 47%
Hommes

● 53%
Femmes

142 kWh/m²/an

intensité énergétique moyenne du portefeuille

80%

du portefeuille certifié EPC

55%

du portefeuille suivi à distance

80%

rapport de rémunération
entre les genres (femmes/hommes)

6.787

heures de formations payantes

Chiffres clés consolidés

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.231	6.200	5.710
(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Résultat immobilier	338.958	317.534	293.885
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	277.703	257.067	241.318
Résultat net des activités clés – part du groupe*	240.719	222.496	212.131
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-79.480	216.937	40.748
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-216.735	43.505	7.458
Résultat net – part du groupe*	-55.497	482.938	260.337
Marge d'exploitation*	81,9%	81,0%	82,1%
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion*1	0,98%	1,00%	0,95%
Durée résiduelle pondérée des baux ² (en années)	13	13	12
Taux d'occupation ³	98,5%	98,7%	98,1%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	5,8%	5,6%	5,6%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	5,5%	5,3%	5,3%
Ratio d'endettement ⁶	43,8%	45,6%	44,2%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,4%	1,2%	1,1%
Durée résiduelle moyenne pondérée de la dette (en années) ⁸	4	5	5

1. Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien à charge du propriétaire sont toujours assumés par le groupe au travers de primes d'assurances en garantie totale.
2. Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.
3. Calculé en fonction des loyers réels (hors projets de développement et actifs détenus en vue de la vente) et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.
4. Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.
5. Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.
6. Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR (dettes financières et autres divisées par le total de l'actif).
7. Y compris les marges bancaires.
8. Voir chapitre Gestion des ressources financières à la page B7.

Opérations & réalisations en 2023

T1

janvier

Belgique

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

Financement

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

février

France

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

Pays-Bas

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

Finlande

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

ESG

Inclusion dans le nouvel indice BEL ESG d'Euronext.

mars

Belgique

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

Allemagne

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

Espagne

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

Financement

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

ESG

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



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

T2

avril

Belgique

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

Finlande

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

Financement

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

ESG

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



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

mai

Belgique

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

Pays-Bas

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

juin

Belgique

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

Finlande

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

Financement

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

ESG

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



► Centre de consultations médicales - Sittard (NL)

T3

juillet

Belgique

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

Espagne

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

Irlande

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

Financement

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

ESG

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



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

août

Belgique

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

ESG

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



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

septembre

Belgique

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

France

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

Pays-Bas

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

Espagne

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

Financement

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

ESG

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

T4

octobre

Financement

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

Allemagne

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

ESG

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



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

novembre

France

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

Financement

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

décembre

Belgique

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

France

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

Financement

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

Groupe

40^e anniversaire du groupe.





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

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

75%
caring

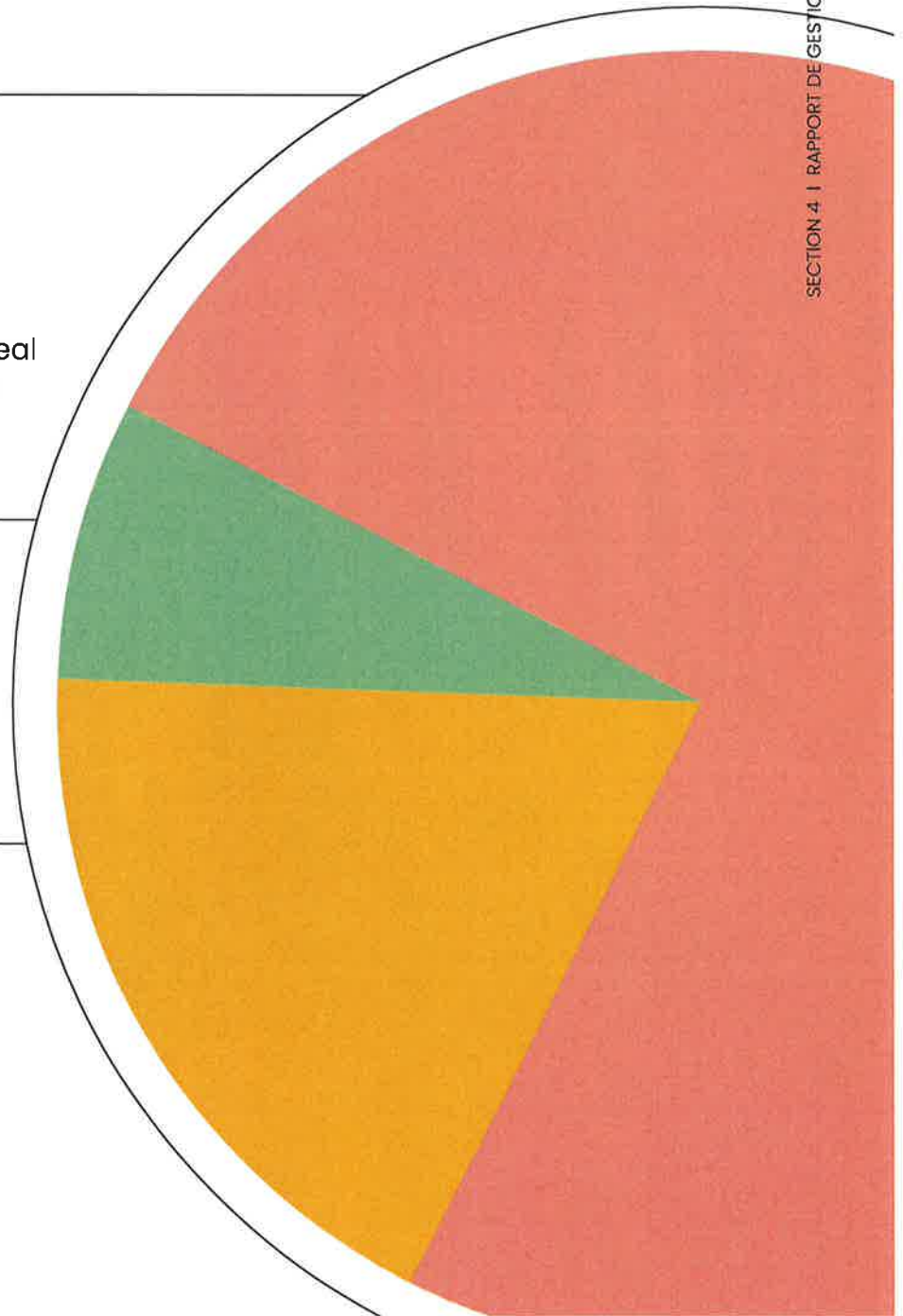
To be a leading European healthcare REIT with a top quality portfolio, also participating in innovative real estate concepts addressing healthcare challenges

7%
living

An opportunity-seeking approach with long-term income

18%
working

Creating value through capital recycling





I COFINIMMO | DOCUMENT D'INFORMAZIONE

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

caring

L'essentiel

75%

du portefeuille consolidé

316

Actifs

4,7 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille

30.500

Nombre de lits

286 millions EUR

investis en 2023

1.860.000 m²

Superficie

5,6%

Rendement locatif brut

152 kWh/m²

Intensité énergétique annuelle
du secteur couvert

99,4%

Taux d'occupation

15 ans

Durée résiduelle moyenne
pondérée des baux

18

Immeubles avec
certification BREEAM

Avec un portefeuille réparti sur neuf pays et composé de 316 actifs couvrant la gamme complète des soins de santé, allant des soins primaires aux cliniques et résidences de soins, Cofinimmo est aujourd'hui l'un des investisseurs majeurs en immobilier de santé en Europe, une position de leadership que le groupe entend encore renforcer à l'avenir.

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

36%

Belgique

15%

France

11%

Pays-Bas

19%

Allemagne

19%

Autres*

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



► Campus de soins - Kaarst (DE)

Caractéristiques du secteur¹

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

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

Fort potentiel de croissance

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

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

Selon les prévisions actuellement disponibles, en Espagne et en Irlande, la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus devrait croître plus rapidement que dans les autres pays européens. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que dans les années à venir, la demande de soins et d'hébergement des personnes âgées dépendantes y augmente également plus rapidement qu'ailleurs en Europe. À titre d'exemple, notons que la capacité d'hébergement actuelle de l'Irlande s'élève à environ 32.000 lits, et que cette capacité devrait augmenter d'environ un tiers d'ici à 2030 pour atteindre une capacité comparable à celle de la plupart des autres pays d'Europe de l'ouest.

Bien que le nombre de seniors autonomes soit en hausse au sein de cette catégorie, le vieillissement de la population s'accompagnera néanmoins d'une hausse considérable du nombre de personnes âgées dépendantes. Cette situation engendrera par conséquent un besoin croissant de lits dans des établissements d'accueil spécialisés.

On estime qu'à l'horizon 2030-2035, le nombre de lits supplémentaires nécessaire pour répondre à la croissance de la demande s'élève à près de 35.000 en Belgique, 100.000 en France, 150.000 en Espagne et près de 160.000 lits en Allemagne et 600.000 lits en Italie, cette dernière comptant la plus faible capacité d'hébergement en Europe. À ceux-ci s'ajoutent également des immeubles obsolètes à reconstruire, qui sont estimés entre 10 % et 25 % en fonction des géographies.

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

Contraintes budgétaires : recherche de solutions moins coûteuses pour la société

Parallèlement, les dépenses dans le secteur de la santé représentent une part importante du PIB, et ce, dans les neuf pays dans lesquels Cofinimmo est active. Cette part se situe entre 6,5 % et 13 % selon le pays. Dans un contexte de restrictions budgétaires, l'organisation des soins est soumise à une plus grande rationalisation, et les acteurs privés sont de plus en plus souvent amenés à prendre le relais du secteur public. De nouvelles structures plus modernes, mieux adaptées aux besoins du patient et moins coûteuses, sont créées pour répondre à cette tendance et génèrent une croissance de la demande de financement en immobilier de santé.

Professionnalisation des opérateurs

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

Dans le secteur des maisons de repos et de soins, la Belgique présente la situation la plus équilibrée : chaque type d'opérateur y représentant à peu près un tiers du marché. À l'inverse, une position de quasi-monopole est observable dans d'autres pays, que ce soit du secteur associatif comme c'est le cas aux Pays-Bas, ou des acteurs privés, comme c'est le cas en Irlande ou au Royaume-Uni avec environ 80 % des lits.

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

Dans le secteur privé, que ce soit en Belgique ou en France, et plus récemment en Allemagne ou encore en Espagne, on observe toutefois une tendance à la consolidation entre opérateurs pour créer des groupes à l'échelle européenne. L'exemple le plus emblématique concerne la fusion en 2014 de Korian et Medica, deux opérateurs français, suivie d'acquisitions à l'étranger, ce qui a donné naissance à un ensemble qui exploite aujourd'hui quelque 91.800 lits répartis sur 1.326 sites dans sept pays. Entre-temps, Korian est devenue une 'entreprise à mission' sous le nom de Clariane. Mentionnons encore, l'acquisition d'Armonia par le groupe français Colisée en février 2019, ce qui a mené à un ensemble de 383 sites en Europe offrant quelque 32.500 places.

La consolidation assure notamment aux opérateurs une meilleure répartition des risques, un accès plus aisé au financement, une relation plus fréquente avec les autorités publiques et certaines économies d'échelle. Ces regroupements sont régulièrement financés par la vente d'immeubles créant ainsi un engouement pour l'immobilier de santé.

Situation de certains opérateurs de santé

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

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

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

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

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

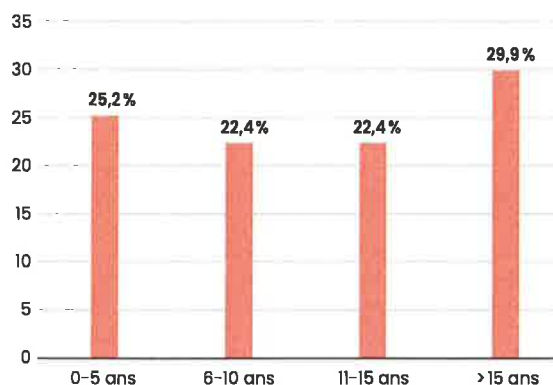
Ensuite, les différentes étapes² d'une procédure amiable de conciliation ont abouti à la restructuration de la dette financière d'Orpea, à l'obtention de nouveaux moyens financiers et à l'ajustement de ses covenants, dans un cadre stable et juridiquement sécurisé. Entre le 4^e trimestre 2023 et le 1^{er}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

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

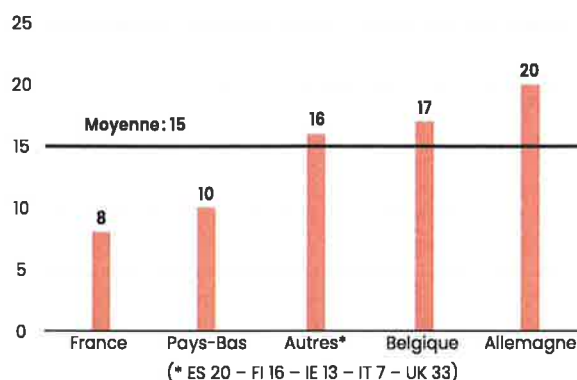
Environnement réglementaire

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

Répartition du portefeuille de santé par âge des immeubles (au 31.12.2023 - en juste valeur)



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



286 millions EUR
Investissements réalisés en Europe
en 2023

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

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

Exécution de la stratégie

Acquisition d'actifs

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

- **bassin sanitaire** : intégration de l'actif dans son environnement et son rôle dans la chaîne de prestations de soins ;
- **qualités intrinsèques** : taille des chambres et autres espaces, terrasse ou jardin, luminosité, fonctionnalité pour les résidents ou les patients et le personnel soignant, etc. ;
- **ESG** : espaces verts, sécurité des bâtiments, risques climatiques, respect des exigences réglementaires, état des sols, efficacité énergétique et émissions de gaz à effet de serre, inondations, santé et bien-être ;
- **opérateur-locataire** : niveau d'expérience, réputation, qualité dans les soins, solidité financière, etc. ;
- **localisation** : accès automobile, transports en commun, niveau des taxes locales, etc. ;
- **finances** : niveau de loyer, durée du bail, etc. ;
- **environnement** : présence de commerces, vue agréable, niveau de vie des habitants de la région, offre de soins complémentaires dans les alentours, évolution future de la démographie, etc.

Projets de (re)développement

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

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

Proximité avec le client

Afin d'assurer la satisfaction de ses locataires et de les fidéliser, Cofinimmo s'efforce de construire des relations étroites et durables avec eux (voir le chapitre 'Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition'). La gestion des immeubles est dès lors internalisée, c'est-à-dire effectuée par les équipes opérationnelles de Cofinimmo. Les équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent les travaux de rénovation.

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

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

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

Arbitrage d'actifs

Depuis quelques années, Cofinimmo a initié une politique sélective d'arbitrage d'actifs dans les pays plus matures, tels que la Belgique et la France. Cette politique consiste à vendre des immeubles non stratégiques et à réinvestir les fonds récoltés dans d'autres actifs qui correspondent mieux aux critères actuels

ESG

Cofinimmo entend assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale.

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

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

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

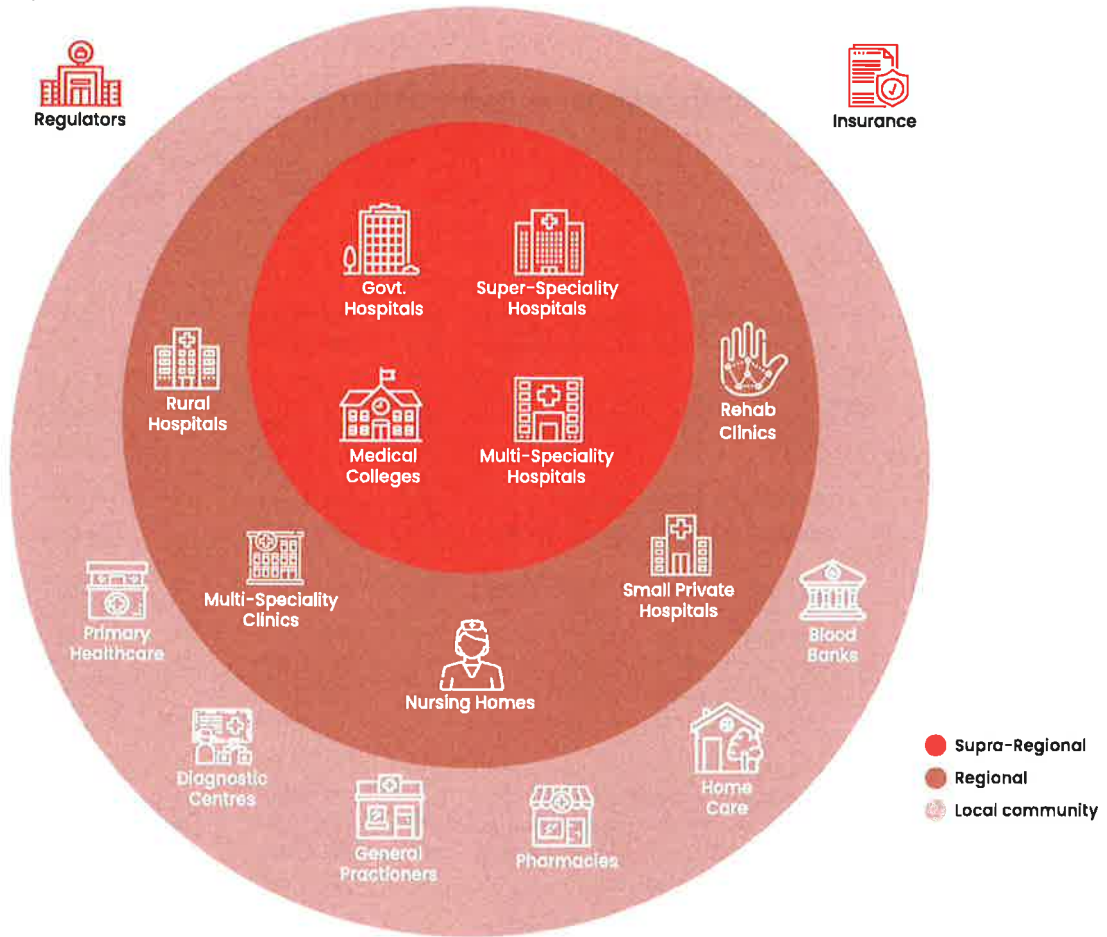
Lors de projets développés par les opérateurs, Cofinimmo se positionne comme un conseiller dans le domaine de la construction durable, à la recherche de solutions innovantes qui permettent d'améliorer progressivement le patrimoine à un rythme et dans des budgets acceptables pour les opérateurs. La certification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

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

du groupe. Cela permet de tirer profit de l'appétit croissant de certains investisseurs pour ce type de biens, tout en optimisant la composition du portefeuille.

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

Healthcare system



Répartition du portefeuille par type d'actif
(au 31.12.2023 – sur base d'une juste valeur de 4.666 millions EUR – en %)

Sous-segment	Quote-part dans le portefeuille d'immobilier de santé	Type d'établissement	Date d'entrée								
			2005	2008	2012	2014	2019	2020	2021	2021	2021
Établissements sanitaires	14%	Cliniques de soins aigus									
		Cliniques de réadaptation									
		Cliniques psychiatriques									
Soins primaires	3%	Centres de consultations médicales									
Établissements médico-sociaux	81%	Maisons de repos et de soins									
		Résidences-services									
		Centres de soins pour personnes handicapées									
Autres	2%	Principalement des centres de sport & de bien-être									

Programme d'investissements engagés en immobilier de santé

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investis- sements	Total investis- sements au 31.12.2023	Total investis- sements en 2024	Total investis- sements après 2024
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN COURS								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2025	19	13	1	5
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	7	1	0
France								
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 ¹	6.500	T2 2024	17	15	2	0
Pays-Bas								
Vlijmen	Construction d'une clinique de soins	30	2.100	T1 2025	9	3	5	1
Hoogerheide ²	Construction d'une maison de repos et de soins	138	7.400	T1 2024	26	26	0	0
Espagne								
Palma de Majorque (Iles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T4 2025	16	12	3	1
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T2 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T3 2025	12	9	2	1
Eliche ² (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T1 2024	8	8	0	0
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T4 2024	12	10	2	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T2 2025	15	8	6	1
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T2 2024	14	14	0	0
Tomares (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	10	3	0
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T2 2025	11	10	1	0
Santa Cruz de Tenerife (Iles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T4 2025	23	10	9	4
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	5	6	2
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	3	7	2
Valladolid (Castille-et-Léon)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	8.100	T2 2025	14	3	9	2
El Cañaveral ³ (Castille-et-Léon)	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T4 2025	15	0	11	4
Finlande								
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	56	3.500	T2 2024	9	7	3	0
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT					270	180	69	21
Allemagne								
Rhénanie-du- Nord-Westphalie	Développement de 5 campus de soins éco-responsables	680	62.000	2024- 2025	188	12	162	14
Espagne								
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T2 2024	11	7	3	0
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T2 2024	10	8	2	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES					479	207	237	35

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

2. Projet livré après le 31/12/2023, voir chapitre 'Événements intervenus après le 31/12/2023'.

3. Projet annoncé après le 31/12/2023, voir chapitre 'Événements intervenus après le 31/12/2023'.

Diversification

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

- **par pays** : le groupe détient actuellement des actifs de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Italie, en Irlande et au Royaume-Uni ;
- **par opérateur-locataire** : Cofinimmo compte plus de 70 opérateurs de santé dans sa base de clients-locataires ;

- **par type d'actif** : le portefeuille immobilier de santé du groupe est composé de maisons de repos et de soins, de résidences-services, de cliniques de réadaptation, de cliniques psychiatriques, de centres de consultations médicales, de centres de soins pour personnes âgées ou handicapées, de cliniques de soins aigus et de centres de sport et de bien-être.

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

Suivi des performances financière et environnementale des sites acquis

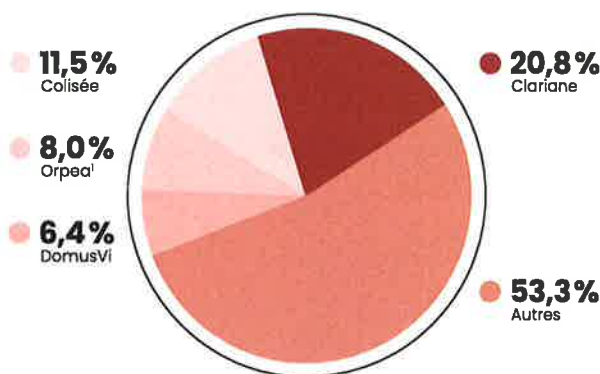
Cofinimmo reçoit périodiquement de ses opérateurs un rapport sur les données financières d'exploitation de chaque site que la société possède. Ceci permet à Cofinimmo d'évaluer le caractère financièrement soutenable de l'exploitation et, plus particulièrement, de la couverture du loyer par le cash-flow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

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

Par ailleurs, Cofinimmo recueille des données sur la performance des opérateurs de santé et les compare avec sa base de données et avec les données de marché lorsque celles-ci sont disponibles. Les données provenant des opérateurs, de consultants spécialisés en santé et des observations réalisées par Cofinimmo sont compilées tout au long de l'année. Ces données sont ensuite validées au cours de l'été de l'année suivante (les données présentées ci-dessous pour 2023 sont dès lors des estimations préliminaires à confirmer l'été prochain).

Le taux d'occupation sous-jacent s'applique à la majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres') qui représentaient près de 95% des immeubles de santé de Cofinimmo à fin 2022 (voir document d'enregistrement universel 2022 pages 39 et 43). Pour les actifs pertinents des pays et des opérateurs pour lesquels Cofinimmo a pu recueillir et utiliser les données (voir couverture du périmètre dans le tableau ci-dessous), les taux d'occupation sous-jacents atteignaient 84% (ou plus) à fin 2022, montrant une nette amélioration par rapport au niveau de 2021 affecté par le COVID-19. Pour ce qui est de 2023, Cofinimmo s'attend à ce que la plupart

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



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

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

À des fins illustratives, Cofinimmo a ajouté des données de marché tirées des différentes sources disponibles (en Allemagne elles ne sont pas disponibles chaque année et elles sont inexistantes en Italie).

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

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

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

Pays	Taux d'occupation								
	Données de marché¹			Portefeuille pertinent de Cofinimmo²			Couverture du périmètre³		
	2021	2022	2023	2021⁴	2022⁴	2023⁴,⁵	2021	2022	2023⁶
Belgique	90%	89%	s/o⁷	87%	92%	93%	98%	100%	100%
France	89%	87%	s/o⁷	89%	91%	91%	91%	92%	93%
Pays-Bas	93%	95%	s/o⁷	s/o	94%	s/o⁷	s/o	34%	s/o⁷
Allemagne	88%	s/o⁸	s/o⁷	85%	85%	84%	100%	100%	100%
Espagne	88%	91%	s/o⁷	84%	92%	93%	100%	100%	100%
Finlande	88%	87%	s/o⁷	s/o⁹	95%	99%	s/o⁹	100%	100%
Irlande	83%	84%	s/o⁷	92%	93%	94%	100%	100%	100%
Italie	s/o⁸	s/o⁸	s/o⁷	59%	84%	97%	100%	100%	100%
Royaume-Uni	79%	83%	86%	94%	96%	97%	100%	100%	100%
TOTAL				86%	90%	91%	98%¹⁰	94%	99%¹⁰

- Sources : autorités publiques, organisations parastatale, organisations sectorielles, courtiers, information économique interne. Taux d'occupation financier (basé sur le nombre de jours facturés aux résidents) pour la Belgique et la France, taux d'occupation physique pour les autres zones géographiques.
- Moyenne pondérée, calculée sur un échantillon composé d'actifs pertinents pour cet indicateur opérationnel (majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres') (voir document d'enregistrement universel 2022, pages 39 et 43), après la phase de démarrage, à l'exception des actifs en fin de vie opérationnelle, des actifs nouvellement acquis ou livrés, ou encore en restructuration ou en développement).
- Pourcentage des actifs pertinents pour lesquels les données ont été recueillies par rapport au total des actifs pertinents, en loyers contractuels.
- Informations principalement basées sur des taux d'occupation financiers.
- Estimations basées sur des observations ponctuelles ou d'autres informations, les données réelles n'étant disponibles qu'au cours de l'été de l'année suivante. Pour le Royaume-Uni, les données annuelles sont déjà disponibles.
- À portefeuille pertinent constant par rapport à 2022.
- Ensemble de données en cours de collecte et/ou en voie de finalisation.
- Informations non disponibles (par exemple : taux d'occupation du marché allemand disponible tous les deux ans).
- Seulement un actif récent encore en phase de démarrage.
- Excluant les pays ne disposant pas de données.

Un portefeuille européen vaste et de qualité

Belgique

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

France

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

Pays-Bas

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

Allemagne

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

Espagne

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

Finlande

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

Irlande

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

Italie

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

Royaume-Uni

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



Réalisations en 2023

Belgique



53 millions EUR
investissements en 2023

2
développements en cours

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

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

* Dont 5 lits en accueil de jour.

1. Précédemment connu sous le nom Korian.

Maison de repos et de soins – Oupeye

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



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



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

France



25 millions EUR
investissements en 2023

1
développement en cours

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

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

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

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

3. Précédemment connu sous le nom Korian.

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

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

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

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



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

Pays-Bas



24 millions EUR
investissements en 2023

2
développements en cours

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

Localisation de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie approx. (en m²)	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS								
1 Sittard (Limbourg)	Centre de consultations médicales	2023	1.700	s/o	s/o	Double net	13	± 5
2 Vlijmen (Brabant-Septentrional)	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	2.100	30	Martha Flora ¹	Double net	15	± 9
RÉCEPTIONS PROVISOIRES								
3 Hilversum (Hollande-Septentrionale)	Clinique de soins	2023	5.500	s/o	Tergooi	Triple net	20	± 30

1. Fait désormais partie de DomusVI.

Maison de repos et de soins - Vlijmen

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

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



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



► Centre de consultations médicales - Sittard (NL)

Allemagne



107 millions EUR
investissements en 2023

5
développements en cours

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

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

1. Soit 92 lits et 15 places en soins de jour.

2. Soit 90 lits et 15 places en soins de jour.

3. Voir lexique.

Campus de soins – Kaarst

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

Avec sa large gamme de services, le projet de Kaarst est conçu comme un campus de soins de santé respectueux de l'environnement (performance énergétique de niveau A) et offre une variété de soins et d'options de vie pour les résidents.

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



► Campus de soins – Kaarst (DE)



► Campus de soins – Viersen (DE)

Espagne



51 millions EUR
investissements en 2023

16
développements en cours

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

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

Maison de repos et de soins - Dos Hermanas

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



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



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

Finlande



15 millions EUR
investissements en 2023

1
développement en cours

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

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



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

Maison de repos et de soins - Helsinki

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

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

Irlande



8 millions EUR
investissements en 2023

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

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



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

Maison de repos et de soins - Limerick

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

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

Italie



1 million EUR
investissements en 2023

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



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

Royaume-Uni



2 millions EUR
investissements en 2023

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



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



An opportunity-seeking
approach with
long-term income

living

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

L'essentiel

7%

du portefeuille consolidé

24 millions EUR

Désinvestissements

0,5 milliard EUR

Juste valeur du portefeuille

854

actifs, dont
853 cafés et restaurants

1 PPP comptabilisé en location simple

6,9%

Rendement locatif brut

7

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

99,8%

Taux d'occupation

309.000 m²

Superficie

12 ans

Durée résiduelle moyenne
pondérée des baux

126 kWh/m²

Intensité énergétique annuelle
du secteur couvert

1

Immeuble PPP avec
certification BREEAM

En novembre 2023, Cofinimmo a finalisé la vente de son portefeuille d'agences de services financiers (Cofinimur I) loué à la compagnie d'assurance MAAF. Depuis, le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo n'est plus constitué que d'un portefeuille de cafés et restaurants (Pubstone) loué au groupe brassicole AB InBev. Ce portefeuille, acquis en 2007 dans le cadre de transactions de sale & leaseback, génère des revenus à long terme.

En 2023, Cofinimmo y a investi 4 millions EUR et désinvesti pour 24 millions EUR.

À côté de ce sous-segment, Cofinimmo investit également dans des immeubles à usage très spécifique en Belgique, à travers des partenariats public-privé (PPP). La société participe ainsi à la rénovation et à l'amélioration du patrimoine immobilier public et parapublic. À ce jour, le portefeuille PPP comporte huit contrats portant sur des actifs en exploitation.

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

64%

Pubstone - Belgique

30%

Pubstone - Pays-Bas

6%

Autres - Belgique¹

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



¹ En 2021, deux actifs ont été alloués au secteur immobilier de réseaux de distribution 'Autres (Belgique)'. Il s'agit de la réserve foncière Tenreuken à Bruxelles et du commissariat de la police fédérale situé Kroonveldiaan 30 à Termonde, représentant ensemble 6% du portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution.

Caractéristiques du marché

Pubstone

Les actifs qui constituent le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo ne représentent pas des actifs commerciaux classiques puisqu'ils sont loués en masse à un seul locataire. Ce type de portefeuille, acquis dans le cadre de transactions de sale & leaseback, constitue donc un marché de niche.

Transactions de sale & leaseback

Le prix de vente au mètre carré demandé par le vendeur est généralement raisonnable étant donné qu'il s'agit d'immeubles donnés en location à leur vendeur. Celui-ci devra en effet en supporter le loyer après la vente.

Optimisation du réseau de points de vente pour l'activité du locataire

Les immeubles sont nécessaires à l'activité du locataire en raison de leur localisation et sont pris en location sur une longue durée. Pour la plupart d'entre eux, la probabilité de relocation à l'issue du bail est donc élevée.

Granularité du risque en capital

En cas de départ du locataire, une partie importante de ces biens peut être vendue comme espaces commerciaux ou logements auprès d'investisseurs locaux, professionnels ou non, étant donné que les montants à investir sont souvent à la portée de tels investisseurs.

Accompagnement du locataire dans la gestion, le développement et la rénovation des actifs

L'occupant-locataire et Cofinimmo entretiennent un dialogue permanent dans le but de faire évoluer la géographie du réseau de vente du premier. Les immeubles dont le bail ne sera pas renouvelé à l'échéance ou qui nécessitent une rénovation à moyen terme peuvent ainsi être identifiés anticipativement. De même, Cofinimmo peut se porter acquéreur de nouveaux immeubles que le locataire voudrait intégrer dans son réseau.



► Palais de justice - Anvers (BE)

Partenariats public-privé

Soucieuse de répondre aux besoins spécifiques des autorités publiques, Cofinimmo apporte son expertise immobilière et financière dans le cadre de partenariats à long terme qui font généralement l'objet de marchés publics.

Elle prend en charge l'étude du cycle de vie économique et technique du projet. Cette analyse permet d'identifier le compromis optimal entre les investissements de départ et les dépenses futures, qu'il s'agisse des frais d'entretien ou des coûts de remplacement et de réparation.

Cofinimmo n'assume cependant pas le risque de construction dans ce type d'investissement immobilier puisque celui-ci reste à la charge d'un entrepreneur général désigné, avec lequel un montant forfaitaire payable à la livraison de l'immeuble est convenu. Le groupe surveille toutefois la qualité et l'exécution des travaux de construction.

Cofinimmo prend généralement en charge l'entretien et la maintenance tout au long de la location du bien, qui fait l'objet d'un bail de très longue durée ou d'une emphytéose. Lorsque ceux-ci arrivent à échéance, l'instance publique bénéficie d'une option d'achat ou d'un transfert gratuit de propriété. Cofinimmo ne jouit donc pas de la propriété perpétuelle de ces biens et, par conséquent, ceux-ci sont repris sous la rubrique 'Créances de location-financement' du bilan pour 85,0 millions EUR au 31.12.2023.

Actifs en exploitation dans le portefeuille de PPP au 31.12.2023

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

Exécution de la stratégie

Pubstone

Fin 2007, Cofinimmo a acquis, dans le cadre d'un partenariat immobilier, la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'AB InBev, rebaptisée entre-temps Pubstone SA. Cofinimmo lui loue le réseau pour une durée qui était initialement de 27 ans. L'échéance actuelle étant prévue en 2035. AB InBev sous-loue les établissements aux exploitants et conserve un intérêt indirect de 10% dans la structure de Pubstone. Cofinimmo n'assume aucun risque lié à l'exploitation commerciale des cafés et restaurants mais prend en charge l'entretien structurel des toits, des murs, des façades et des menuiseries extérieures. À l'issue du bail, AB InBev peut soit renouveler la location aux mêmes conditions, soit restituer les espaces libres de toute occupation.

En Belgique, l'équipe interne Pubstone rassemble, hors services de support, six personnes impliquées dans la gestion du portefeuille (property management). Aux Pays-Bas, elle n'en compte qu'une.



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

► ESG

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

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

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

Réalisations en 2023

Pubstone: cafés et restaurants

Vente de 14 cafés et restaurants

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

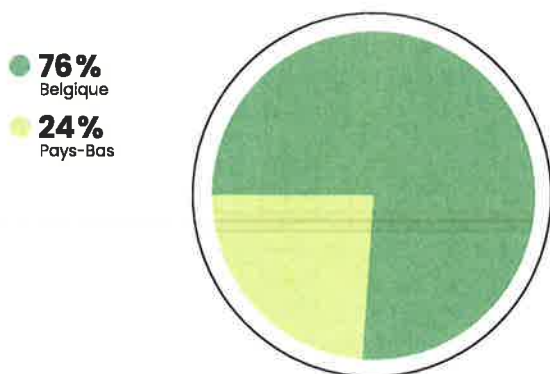
Interventions techniques et projets de rénovation

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

Principaux projets de rénovation en 2023

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

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



Cofinimur I: agences d'assurance

Finalisation de la cession du portefeuille Cofinimur I

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

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

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

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



► Restaurant De Vooruitgang - Eindhoven (NL)



Creating value through
capital recycling

working

De gauche à droite :
Alessia Zangrossi - Project Management Assistant
Quentin Montens - Valuation Analyst
Myriam Hallat - Senior Commercial Account Manager

Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles décentralisé (BE)

L'essentiel

18%

du portefeuille consolidé

236 millions EUR

Désinvestissements

1,1 milliard EUR

Juste valeur du portefeuille

5 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée
des baux

6,4%

Rendement locatif brut

331.000 m²

Superficie

93,9%

Taux d'occupation

7

Immeubles avec
certification BREEAM ou ActiveScore

128 kWh/m²

Intensité énergétique annuelle
du secteur couvert

41

Actifs

Recentrer le portefeuille vers le CBD de Bruxelles



68%
Bruxelles CBD

18%
Décentralisé

4%
Périphérie

11%
Autres régions

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



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

Immeuble de bureaux The Gradient – Bruxelles décentralisé (BE)

Caractéristiques du marché¹

Les sous-secteurs du marché bruxellois des bureaux

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

Bruxelles centre

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

Quartier Léopold

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

Bruxelles Nord

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

Quartier Louise

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

Quartier Midi

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

Bruxelles décentralisé

- Reste du territoire des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale, zone principalement résidentielle
- Occupants majeurs: sociétés privées de toutes tailles

Bruxelles périphérie

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

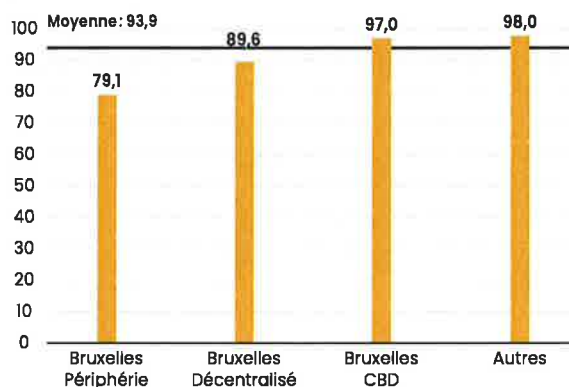
Le marché locatif des bureaux à Bruxelles

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

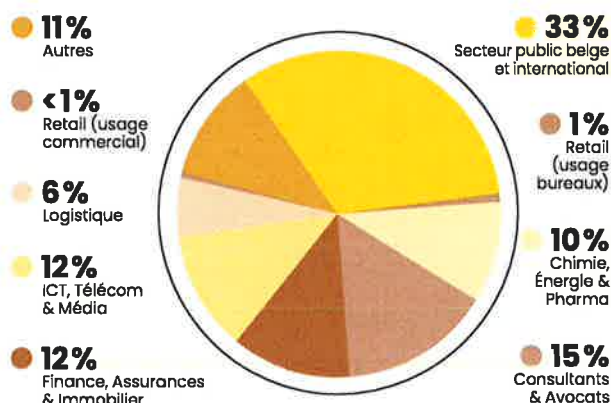
Le marché bruxellois des bureaux à l'investissement

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

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



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



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

Exécution de la stratégie

Filialisation du portefeuille de bureaux

Le 29.10.2021, Cofinimmo a réalisé l'apport de sa branche d'activité de bureaux à une filiale détenue à 100 % et baptisée Cofinimmo Offices SA qui a obtenu le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI). Au 31.12.2023, la filiale avait un bilan d'un total de 1,2 milliard EUR (2022: 1,4 milliard EUR), des capitaux propres de 0,8 milliard EUR (2022: 0,9 milliard EUR) et un ratio d'endettement de l'ordre de 31% (2022: 37%).

Proximité avec le client

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

Les équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent les travaux d'aménagement, de maintenance et de rénovation. Le service desk, accessible 24h/24 et 7j/7, se charge d'organiser les demandes de dépannage et de réparation.

Les équipes commerciales sont en contact régulier avec les clients afin de répondre au mieux à leurs besoins en termes de flexibilité. Les équipes de gérance administrative et comptable effectuent la facturation des loyers et des décomptes de charges et de taxes. Le département juridique dresse les baux et assure un suivi des éventuels litiges.

Gestion locative proactive

Le risque de vide locatif auquel Cofinimmo fait face chaque année représente en moyenne 10 % à 15 % de son portefeuille de bureaux. La stratégie commerciale axée sur la proximité avec le client contribue au maintien d'un taux d'occupation élevé et à une évolution favorable de la marge opérationnelle.

Cette stratégie commerciale est complétée par la mise en place de solutions innovantes destinées à répondre au mieux aux besoins des locataires en termes de flexibilité, de mobilité et de diversité des espaces de vie au travail. Le développement des concepts Flex Corner® et The Lounge® en sont des exemples.

Flex Corner® by Cofinimmo

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

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

ESG

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

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

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

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

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

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

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

The Lounge® by Cofinimmo

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

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

Arbitrage sélectif d'actifs

Cofinimmo pratique une politique sélective d'arbitrage d'immeubles de bureaux compatible avec le maintien d'une plateforme de gestion complète.

Parallèlement au développement du secteur de l'immobilier de santé, Cofinimmo met l'accent sur le rééquilibrage de son portefeuille de bureaux entre les différents sous-secteurs, au profit d'immeubles de haute qualité localisés dans le CBD de Bruxelles. La vacance locative dans ce secteur, plus faible que la moyenne du marché bruxellois, permet d'y réaliser des rendements nets supérieurs.

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

L'objectif recherché est soit de tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour certains types d'actifs, soit d'optimiser la composition du portefeuille en termes d'âge, de taille, de localisation, de performance énergétique et de situation locative des immeubles. Les fonds récoltés sont alors réinvestis dans des immeubles de haute qualité.

Projets de redéveloppement

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

rénovations, reconstructions et reconversions. Ceux-ci s'inscrivent dans un programme à long terme qui permet d'optimiser la composition du portefeuille, de créer de la valeur et, de façon plus large, de transformer de façon responsable le tissu urbain.

Immeuble de bureaux Montoyer 10 – Bruxelles CBD (BE) : un modèle de développement durable

Le redéveloppement du M10 s'inscrit dans une approche biophilique dont l'objectif est de maintenir le contact entre l'homme et la nature, même dans les espaces urbains.

La conception architecturale de cet immeuble comprend un noyau et un sous-sol en béton, tandis que toutes les autres superstructures (planchers, colonnes, éléments de façade structurels) sont en bois provenant de forêts durables. L'utilisation de matériaux et de technologies renouvelables a permis de réduire considérablement l'empreinte carbone du bâtiment et la préfabrication optimisée des éléments qui le constituent de limiter les déchets et de créer des espaces sains.

Le bâtiment disposera d'un jardin privé, d'une toiture végétalisée, de terrasses accessibles aux 6^e et 7^e étages, de triple vitrage, de panneaux photovoltaïques, d'un éclairage LED et de pompes à chaleur. Le rez-de-chaussée et le premier étage disposeront de façades entièrement vitrées à haute transparence, améliorant la sensation d'espace et augmentant l'interaction entre les activités du bâtiment et son environnement.

Outre un label énergétique de niveau A+ et une certification BREEAM Outstanding, le M10 a également obtenu les labels WELL Platinum et 'CO₂ neutral company'.

Taux d'occupation

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

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

1. Source: Cushman & Wakefield.

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

Réalisations en 2023

Poursuite de la stratégie de rotation d'actifs

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

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

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

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

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

Programme d'investissements engagés dans les bureaux

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

Composition du portefeuille consolidé

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

L'immobilier de santé représente 75% du portefeuille consolidé du groupe et est réparti dans neuf pays, à savoir: la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, la Finlande, l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni.

La part du portefeuille investie dans les bureaux représente 18%. Ce portefeuille est réparti uniquement en Belgique, principalement à Bruxelles, capitale de l'Europe. Le groupe dispose également d'un réseau de distribution loués à AB InBev, un acteur de premier plan en Belgique et aux Pays-Bas.



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

Le portefeuille est composé :

en Belgique

- d'actifs de santé, de bureaux, d'un réseau de cafés et restaurants et de partenariats public-privé ;

en France

- d'actifs de santé ;

aux Pays-Bas

- d'actifs de santé et d'un réseau de cafés et restaurants ;

en Allemagne

- d'actifs de santé ;

en Espagne

- d'actifs de santé ;

en Finlande

- d'actifs de santé ;

en Irlande

- d'actifs de santé.

en Italie

- d'actifs de santé ;

au Royaume-Uni

- d'actifs de santé.

Évolution du portefeuille consolidé

Évolution de 1996 à 2023

En 1996, Cofinimmo a obtenu son agrément comme Sicafi (aujourd'hui SIR). La valeur d'investissement de son portefeuille consolidé s'élevait à peine à 600 millions EUR au 31.12.1995. Au 31.12.2023, elle dépasse les 6,5 milliards EUR.

Du 31.12.1995 au 31.12.2023, le groupe a effectué :

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

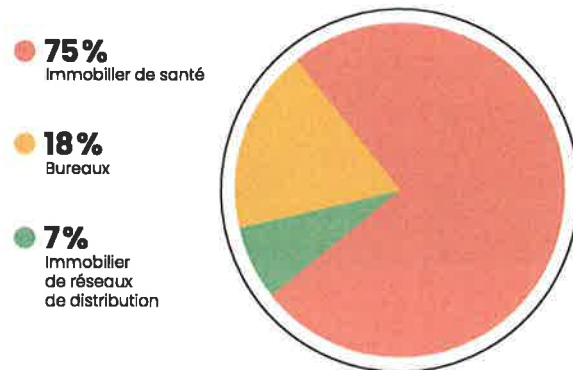
Lors des cessions, Cofinimmo a réalisé en moyenne une plus-value nette en valeur d'investissement de 7% par rapport aux dernières évaluations annuelles précédant ces cessions, et ce, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers. Ces chiffres n'incluent pas les plus-values et les moins-values réalisées sur la vente d'actions de sociétés détentrices d'immeubles, ces montants étant comptabilisés comme plus-values et moins-values sur cessions de valeurs mobilières.

Le graphique au bas de la page suivante reprend la répartition par secteur immobilier des investissements de 8.275 millions EUR réalisés entre 1996 et 2023.

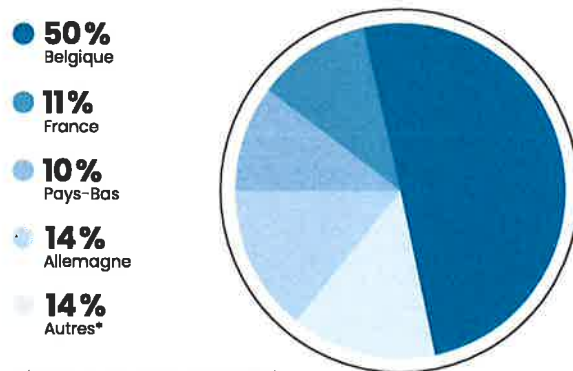
Évolution de la valeur d'investissements du portefeuille consolidé de 1996 à 2023 (x 1.000.000 EUR)

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

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

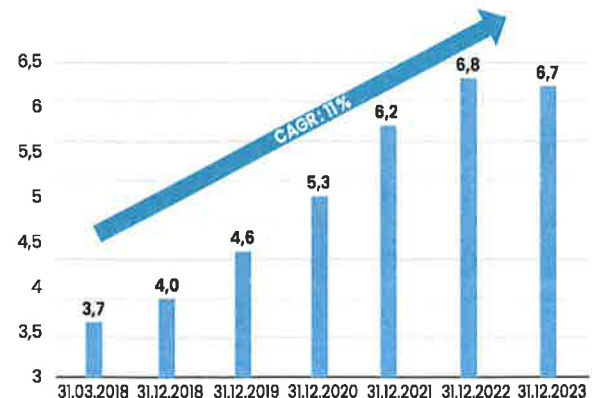


Répartition du portefeuille consolidé par pays (au 31.12.2023 – sur base d'une juste valeur de 6.231 millions EUR – en %)



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

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



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



Évolution en 2023

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

En 2023, le groupe Cofinimmo a effectué :

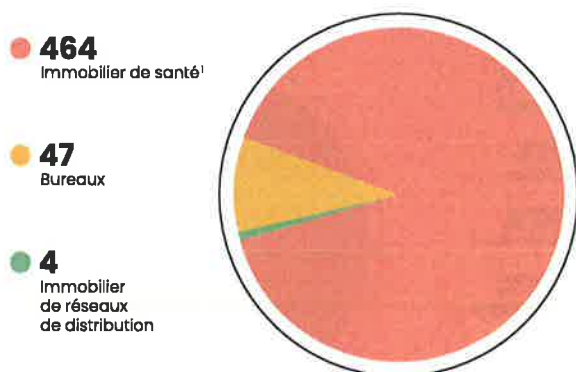
- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 515 millions EUR¹;
- des désinvestissements pour un montant total de 303 millions EUR.

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

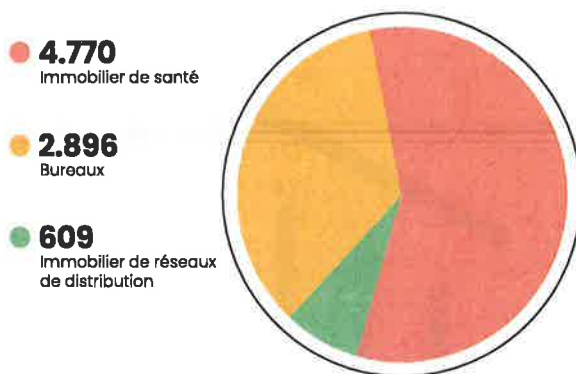
Le graphique ci-contre reprend la répartition par secteur immobilier des 515 millions EUR d'investissements réalisés en 2023 en immeubles de placement, auxquels il faut ajouter la variation des actifs financiers non courants, la variation des investissements en entreprises associées et les impacts de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

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

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



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



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

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

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

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

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

1. Hors effet initial des variations de périmètre.

► Immeuble de bureaux Quartz – Bruxelles CBD (BE)



Situation locative du portefeuille consolidé

La gestion commerciale du portefeuille du groupe est entièrement internalisée: la proximité avec le client permet de construire une relation de confiance sur le long terme, un élément essentiel pour assurer un taux d'occupation élevé, une longue maturité des baux et des locataires de qualité.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille consolidé (hors actifs détenus en vue de la vente), calculé sur base des loyers contractuels pour les surfaces louées et des valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants pour les surfaces inoccupées, s'élève à 98,5% au 31.12.2023. Il se présente comme suit pour chaque secteur immobilier:

Segment immobilier et pays	Taux d'occupation	Commentaire
Immobilier de santé	99,4%	
Belgique	100,0%	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 27 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
France	99,6%	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, généralement sous des baux d'une durée initiale de 12 ans. Au 31.12.2023, la durée résiduelle moyenne des baux est de 8 ans (3 ans au 31.12.2022), dont deux actifs vides. En 2023, 1 actif a été vendu à la valeur de marché, 1 actif a été livré et 6 actifs sont entrés en portefeuille suite à la prise de part majoritaire dans la SCI Foncière CRF. L'actif en cours de développement est pré-loué.
Pays-Bas	99,1%	Cofinimmo détient 19 centres de consultations médicales qui sont loués directement à des professionnels de soins de santé, qui y reçoivent leurs patients. Au 31.12.2023, le taux d'occupation de ces établissements s'élevait à 98,4%. Tous les autres actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 10 à 25 ans. Les actifs en cours de développement sont tous pré-loués.
Allemagne	97,6%	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 15 à 30 ans.
Autres ¹	100,0%	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 12 à 35 ans.
Bureaux	93,9%	La grande majorité des baux conclus par Cofinimmo dans ce segment sont de type 3/6/9. Le risque de vacance locative auquel le groupe fait face chaque année représente en moyenne 10% à 15% de son portefeuille de bureaux. À titre de comparaison, le taux de vacance moyen sur le marché des bureaux bruxellois s'élève à 7,40% au 31.12.2023 (source : Cushman & Wakefield).
Immobilier de réseaux de distribution	99,8%	Ce secteur est composé du portefeuille Pubstone ainsi que de deux actifs: la réserve foncière Tenreuken, située à Bruxelles, et le commissariat de la police fédérale, situé à Kroonveldlaan 30 à Termonde. Depuis la septième année du Bail (2014), AB InBev a la possibilité de renoncer chaque année à des cafés/restaurants pour une petite partie (initialement 1,75%) des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe a ainsi libéré en Belgique 208 pubs depuis 2014, dont 13 ont été reloués, 192 vendus et 3 sont vides.
TOTAL	98,5%	

1. Cette catégorie reprend les pays suivants: Espagne, Finlande, Irlande, Italie et le Royaume-Uni.

Échéancier des baux

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élève à 13 ans au 31.12.2023, dans le cas où chaque locataire mettrait fin à son bail à la première option de résiliation possible. Le graphique ci-dessous reprend la maturité des baux par secteur immobilier au 31.12.2023.

La durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 13 ans si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires continuaient d'occuper leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Par ailleurs, au 31.12.2023, près de 70 % des baux conclus par le groupe ont une durée résiduelle supérieure à 9 ans (voir tableau ci-contre).

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

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

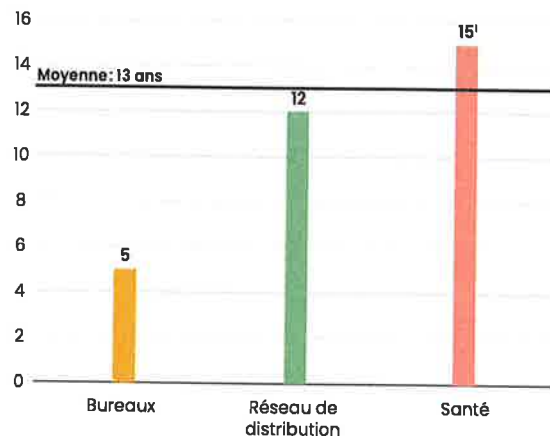
13 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

98,5%

Taux d'occupation

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



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

Locataires

Le portefeuille consolidé du groupe compte plus de 300 groupes de locataires issus de secteurs d'activité variés. Une diversification qui contribue à son profil de risque modéré. Le groupe français Clariane (précédemment connu sous le nom de Korian), coté en bourse, expert des services de soins et d'accompagnement aux seniors, est le principal locataire du groupe. Il est suivi par AB InBev, qui loue le portefeuille de cafés/restaurants Pubstone. L'évolution de la situation de certains opérateurs de santé fait l'objet d'une section spécifique en pages 40 et 41 du présent document.

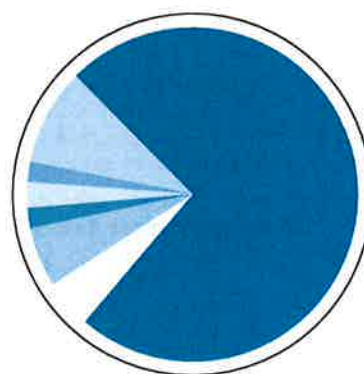
Évolution des revenus locatifs

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

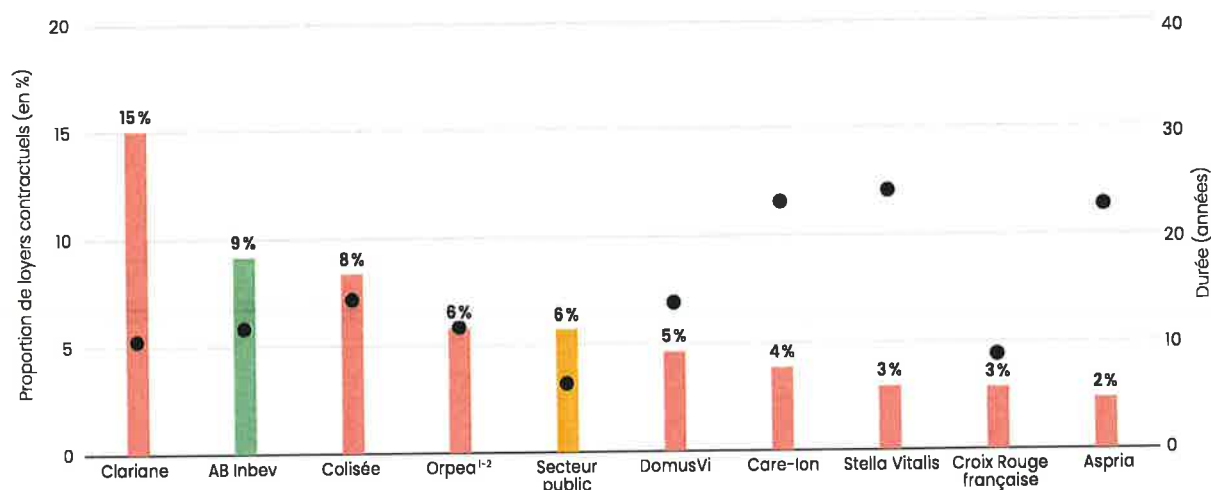
Revenus locatifs

Grâce à la stratégie de diversification du portefeuille et à une gestion commerciale active, le groupe Cofinimmo est en mesure de sécuriser ses revenus à long terme. Ainsi, plus de 85 % de ses revenus locatifs sont contractuellement assurés jusqu'en 2028. Ce pourcentage atteint 90 % dans le cas où aucune option de résiliation ne serait exercée et où tous ses locataires resteraient dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Répartition du portefeuille consolidé par secteur d'activité du locataire (au 31.12.2023 - sur base des loyers contractuels de 355 millions EUR - en %)



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



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

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

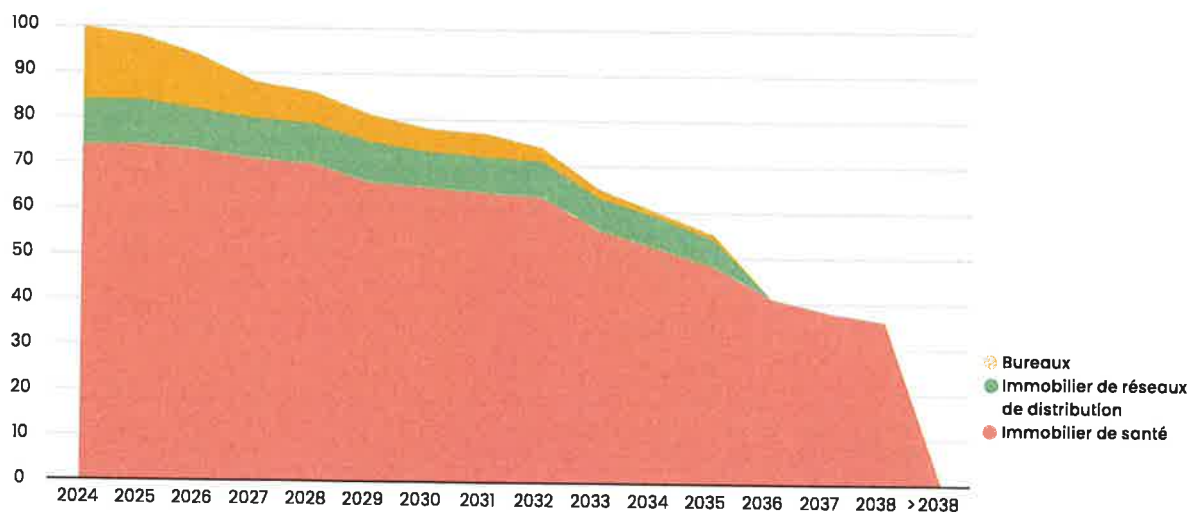


► Maison de repos et de soins - Kuopio (FI)

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

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

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



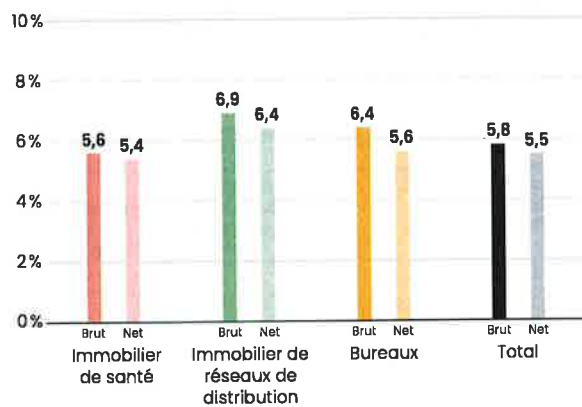
Rendement locatif

Le rendement locatif est défini comme les loyers pour les surfaces louées et les valeurs locatives estimées pour les surfaces vides, divisés par les valeurs d'investissement des immeubles (hors actifs détenus en vue de la vente) à dire d'expert. Ce rendement locatif est aussi le taux de capitalisation des revenus locatifs appliqué au patrimoine immobilier.

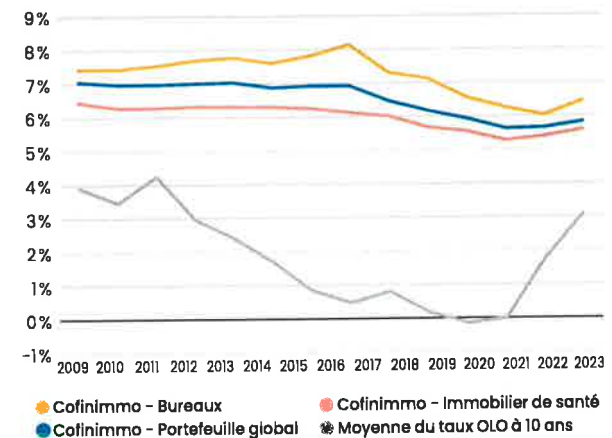
La différence entre les rendements locatifs bruts et nets correspond aux coûts directs: frais techniques (maintenance, réparations, etc.), frais commerciaux (commissions d'agents, frais de marketing, etc.) et charges et taxes sur les surfaces vides. Dans le secteur de l'immobilier de santé, la grande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

des baux en Belgique, au Royaume-Uni et en Irlande sont de type triple net tandis qu'en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Espagne, en Italie et en Finlande, les baux sont majoritairement de type double net (Dach und Fach – voir 'Lexique'). Le type de bail triple net implique que les frais de maintenance et d'assurance, ainsi que les taxes sont à charge du locataire contrairement au type de bail double net. Ainsi, dans le secteur de l'immobilier de santé, les rendements locatifs bruts et nets sont pratiquement identiques.

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



Rendement locatif brut du portefeuille de Cofinimmo et moyenne annuelle du taux OLO à 10 ans (au 31.12.2023 - en %)



Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs ESG (voir chapitre 'Stratégie').

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux derniers exercices (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022) et a continué sur cette voie en 2023 (augmentations de capital cumulées de 247 millions EUR et nouveaux financements pour un total de 230 millions EUR). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles. L'endettement de Cofinimmo était à la fin de 2023 composé principalement (environ 70%) de financements durables souscrits ces dernières années.

La dette et les lignes de crédit confirmées du groupe ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé ou de variation de marge liée à sa notation financière. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

- le respect de la réglementation SIR ;
- le respect des niveaux de ratio d'endettement et de couverture des charges financières par le cash-flow ;
- la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 31.12.2023 et tout au long de l'année 2023, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir. Le non-respect d'un de ces ratios ou de certaines obligations découlant des contrats d'emprunts entraînerait, après une période de recours, un défaut sur le contrat d'emprunt ainsi que l'exigibilité des montants perçus au titre du contrat d'emprunt.



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

Opérations de financement en 2023

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux derniers exercices (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022) et a continué sur cette voie en 2023 (augmentations de capital cumulées de 247 millions EUR et nouveaux financements pour un total de 230 millions EUR). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires, de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles et d'en maintenir la maturité. Les différentes opérations réalisées sont décrites ci-dessous.

Augmentations de capital

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

Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 avait décidé de distribuer pour l'exercice 2022 un dividende brut de 6,20 EUR par action¹.

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2022 en actions nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement. Le prix de souscription d'une action nouvelle a été établi à 73,78 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2023 (premier dividende payable en 2024).

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

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

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

Les fonds qui n'ont pas été versés en espèces seront utilisés par la société dans le cadre du financement d'acquisitions et de rénovations d'immeubles.

Augmentations de capital par apport en nature

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

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

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

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

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

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

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

Opérations de financement depuis le 01.01.2023

Évolution de l'ensemble des financements

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

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

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

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

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

Couverture de taux d'intérêt

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



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

Structure de la dette

Dettes financières consolidées

Au 31.12.2023, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2,745 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités

bancaires et des obligations émises sur le marché financier. Les obligations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Simple (S)/ Convertible (C)	Courantes (C)/ Non courantes (NC)	Financement durable	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission (%)	Prix de conversion (EUR)	Coupon (%)	Date d'émission	Date d'échéance
S	NC	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	NC	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	NC	Durable	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
S	NC	Durable	500,0	99,823	-	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

Au 31.12.2023, les **dettes financières non courantes** s'élevaient à 1,791 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

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

- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark au sein de la communauté Euronext ESG bonds ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark faisant partie de la communauté Luxembourg Green Exchange au même titre que de nombreux émetteurs internationaux mais également un développeur immobilier belge et la Région wallonne ;
- -1 million EUR principalement pour l'émission sous le pair de l'obligation de 500 millions EUR et pour les intérêts courus non échus des emprunts obligataires ;
- 76 millions EUR de billets de trésorerie à long terme.

Facilités bancaires

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

Dettes financières courantes

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

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

- 55 millions EUR de green & social bonds non convertibles qui font partie de la communauté Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green & social répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des rares émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée ;
- 787 millions EUR de billets de trésorerie durables d'une durée inférieure à un an. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement au cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable.

Facilités bancaires

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

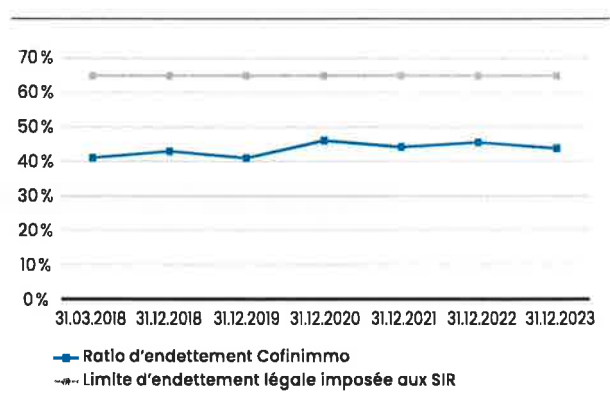
Disponibilités

Au 31.12.2023, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1,786 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 999 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

Ratio d'endettement consolidé

Au 31.12.2023, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Son ratio d'endettement réglementaire (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif) atteint 43,8% (à comparer à 45,6% au 31.12.2022 et à 47,6% au 30.06.2023). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.



Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières s'élève à quatre ans au 31.12.2023. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'en-cours total s'élève à 3.655 millions EUR à ce jour, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2034, comme représenté dans le graphique ci-dessous. À ce titre, les financements à rembourser en 2024 sont constitués d'une ligne de crédit à taux fixe de 100 millions EUR échéant en avril 2024 et d'un Green & Social Bond 2016-2024 de 55 millions EUR échéant en décembre 2024. Ces financements ayant été souscrits à des conditions avantageuses, ils seront conservés jusqu'à leurs échéances par Cofinimmo.

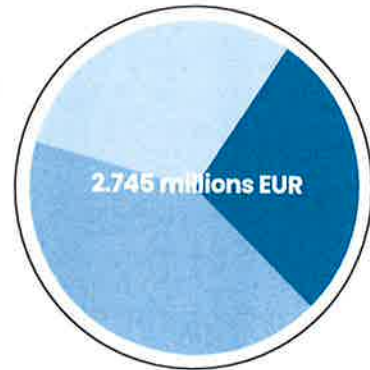
Coût moyen de la dette* et couverture du taux d'intérêt

Le coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,4% pour l'exercice 2023, en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice 2022 (1,2%), et est conforme aux prévisions¹.

Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swap de taux d'intérêts (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une

Composition de la dette (au 31.12.2023)

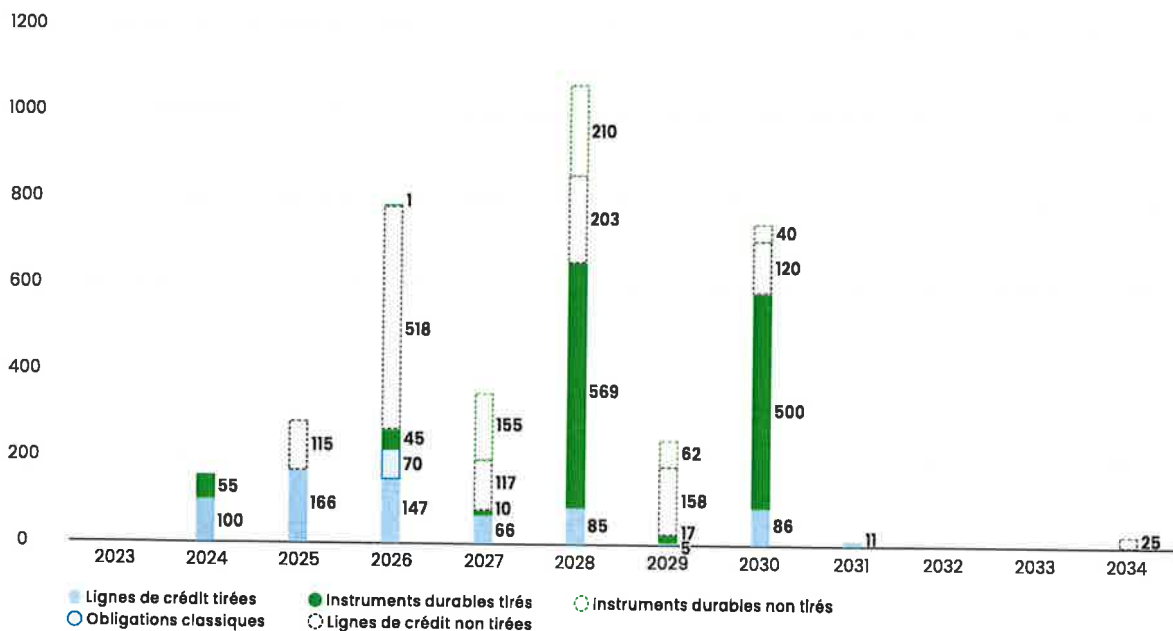
- **29%** Billets de trésorerie à court terme & autres
- **44%** Obligations non convertibles & billets de trésorerie à long terme
- **27%** Tirages sur crédits bancaires



proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel. Dans ce contexte, le groupe utilise une approche globale (couverture macro). Par conséquent, il ne couvre pas individuellement chacune des multiples lignes de crédit à taux variable.

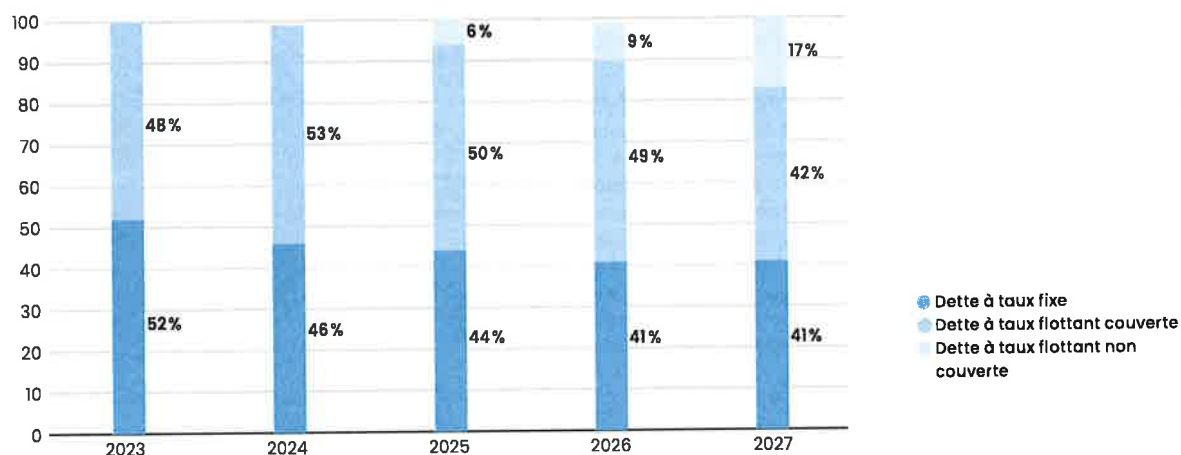
Au 31.12.2023, la répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphique à la page suivante.

Échéancier des engagements financiers à long terme (x 1.000.000 EUR)



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

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



Au 31.12.2023, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 80% (ou plus) à fin 2027 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100% à fin 2024, 94% à fin 2025, 91% à fin 2026 et 83% à fin 2027). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève au 31.12.2023 à 5 ans. La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique que Cofinimmo reste sujet aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition réduite ou supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché. Une analyse de sensibilité est fournie dans le facteur de risque 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt'.

Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 21.03.2023, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. Son rapport a été publié le 03.05.2023, montrant que la liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate.

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

Actions propres

L'article 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du nouveau Code des sociétés et des associations stipule que toute aliénation d'actions propres doit être rendue publique.

En vertu de cet article, Cofinimmo déclare qu'à la suite des exercices d'options par son personnel dans le cadre de la rémunération via options sur actions de Cofinimmo (Stock Option Plan ou 'SOP'), elle a aliéné hors bourse (OTC) des actions Cofinimmo qu'elle détenait en vue de la livraison de ces actions aux membres du personnel concernés.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2023 et le 31.12.2023 dans le cadre du Stock Option Plan:

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

En vertu de ce même article, Cofinimmo déclare qu'elle a également aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse (OTC) en vue de la livraison de ces actions aux membres du comité exécutif. Cette opération fait partie de la rémunération variable à long terme (plan LTI) qui a été approuvée dans le cadre de la politique de rémunération par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020. Les acquéreurs ne pourront pas disposer des actions concernées pendant les trois années à venir.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2023 et le 31.12.2023 dans le cadre de la rémunération variable à long terme (plan LTI):

Date de la transaction	Plan LTI	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
28.03.2023	Plan LTI – exercice 2022	5.664	66,43

Un aperçu reprenant toutes les transactions relatives aux actions propres de Cofinimmo depuis le 01.01.2020 est disponible sur le site Internet de Cofinimmo.

Rapport des indicateurs du portefeuille green & social

Utilisation innovante de financements durables

Cofinimmo est la première foncière européenne émettrice d'obligations green & social. En effet, le 09.12.2016, elle a procédé avec succès au placement privé d'une émission d'obligations green & social pour un montant de 55 millions EUR sur une durée de huit ans, assorties d'un coupon de 2,00%. En novembre 2020 et en janvier 2022, Cofinimmo a renforcé davantage son bilan avec l'émission de deux obligations publiques durables de taille benchmark de 500 millions EUR sur une durée de dix ans et de six pour la plus récente, assortie d'un coupon de 0,875% et de 1% respectivement. Les obligations, dont le produit est destiné à (re) financer des actifs contribuant positivement au développement durable conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo de mai 2020 (détaillé ci-dessous), ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Par ailleurs, Cofinimmo continue de diversifier ses financements notamment à travers la souscription de lignes de crédit 'sustainability-linked' (500 millions EUR à travers 5 opérations en 2021 et 2022). Ces différentes lignes de crédit 'sustainability-linked' ne sont pas liées à des actifs spécifiques green & social du portefeuille immobilier, mais incitent Cofinimmo à atteindre chaque année son objectif de réduction de l'intensité énergétique de son patrimoine (projet 30^e). En effet, la marge de crédit diminue marginalement si l'objectif annuel est atteint. Dans le cas contraire, la marge de crédit augmente symétriquement.

Cadre de financement durable

Cofinimmo porte une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs ESG. Dans ce contexte, elle a revu en mai 2020 son cadre de financement durable afin d'y intégrer les dernières tendances en matière de financement spécifique des actifs durables qui contribuent à sa stratégie ESG. Vigeo Eiris (devenu entre-temps Moody's Investors Services 'MIS') a confirmé dans son 'Second Party Opinion' que ce cadre de financement était conforme aux 'green bond principles', 'social bond principles' et 'green loan principles' de 2018. Dans ce cadre, Cofinimmo peut émettre une variété d'instruments de financement durable, y compris des obligations, des obligations convertibles, des placements privés et des facilités de prêts bancaires (syndiqués).

Suite à l'approbation finale du Conseil de l'Union européenne, l'application de la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD) a été retardée et devient obligatoire pour Cofinimmo pour la publication des informations relatives à l'exercice 2025 qui aura lieu en 2026. Cependant, Cofinimmo intègre déjà des indicateurs de durabilité dans son rapport de gestion depuis 2010. Le groupe soutient l'évolution vers un reporting standardisé et continuera, comme il a commencé à le faire sur base volontaire, à fournir des informations sur la durabilité garanties par des tiers.

Procédure de sélection conforme à la stratégie ESG

Le cadre d'évaluation et de sélection a été rendu public sur le site internet de Cofinimmo. Il a été soutenu par des expertises interne et externe.

Les actifs repris aux pages 95 à 98 constituent actuellement le portefeuille alloué aux financements green & social. Leur sélection s'est appuyée sur des critères définis, tels que des critères d'attribution des fonds et des critères ESG. La procédure de sélection est basée, d'une part, sur l'expertise des équipes internes de Cofinimmo en charge de ces actifs et, d'autre part, sur des études d'évaluation d'impact, des prescriptions BREEAM et d'autres facteurs techniques collectés en externe. Chaque étape de l'évaluation a été validée par le comité exécutif et s'est inscrite dans une vision d'analyse de cycle de vie d'un immeuble (voir également le rapport ESG, chapitre 'Gestion du cycle de vie au cœur la chaîne de valeur' de ce document). Tous les actifs sélectionnés étaient en opération au moment de l'acquisition ou ont été livrés entre la date d'acquisition et le moment de refinancement.

Pour tous les nouveaux actifs verts Cofinimmo déclare que les certifications environnementales ont été obtenues au cours des 3 dernières années ou seront obtenues dans l'année qui suit. La date de construction et/ou de dernière rénovation est affichée dans le rapport immobilier de ce document où les actifs green & social sont indiqués avec l'icône suivante



Allocation des fonds

Le département Trésorerie de Cofinimmo veille à ce que, dans l'année qui suit l'émission et pendant toute la durée des financements green & social, les fonds réunis dans ce cadre soient attribués, exclusivement, aux actifs qui constituent le portefeuille green & social. La répartition des fonds émis avant la publication du cadre de financement durable, s'établit comme suit: 50% sont alloués aux bureaux bénéficiant d'une certification environnementale et durable; les autres 50% étant alloués aux actifs de santé dédiés à l'hébergement de personnes vulnérables ou dépendantes nécessitant des soins spécifiques. Depuis mai 2020, la catégorie environnementale s'est élargie à tous les secteurs. Un actif de santé peut donc à la fois être green et social. L'obligation benchmark émise en janvier 2022 contient 71% d'actifs verts et 100% d'actifs sociaux.

Vérification

Jusqu'à l'échéance des financements durables, une vérification de l'allocation des fonds, de la conformité des actifs sélectionnés aux critères d'éligibilité et des indicateurs de bénéfices durables est annuellement réalisée par l'auditeur externe, actuellement KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL.

Le rapport de vérification est consultable dans le rapport du commissaire (voir pages 364-365). Les indicateurs vérifiés dans le tableau ESG Management (voir pages 98 et 99 de ce document) sont indiqués avec l'icône suivante



Communauté engagée

Cofinimmo portant une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs ESG, elle fait partie de la communauté 'SBTi-validated' Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green répondant à différents critères objectifs (revues externes, adéquation aux normes internationales, mise à jour fréquente du cadre de financement green & social, etc.). Cofinimmo est actuellement un des 20 émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée.

Composants du cadre de financement durable



Critères et objectifs

Deux catégories d'actifs admissibles

Les fonds sont destinés à (re)financer des actifs contribuant positivement à la stratégie ESG. Les immeubles retenus dans le cadre de financement green & social ont des objectifs environnementaux et/ou sociaux.

Green

Investissements en actifs verts existants/futurs dans le portefeuille de Cofinimmo bénéficiant d'une certification environnementale et durable (BREEAM ou BREEAM In-Use Very Good au minimum, LEED, HQE ou encore un certificat PEB de niveau B minimum).

Objectifs

- Atténuer le changement climatique par la réalisation d'économies d'énergie et l'élimination ou la réduction des émissions de GES.
- Conception et gestion environnementale des actifs à travers:
 - une fiche de rendement énergétique;
 - une amélioration des équipements et installations;
 - une extension des certificats BREEAM et/ou BREEAM In-Use.

Social

Investissements en actifs existants/futurs permettant et/ou favorisant l'accès aux services essentiels de santé pour des groupes de personnes vulnérables et dans certaines spécialisations médicales.

Objectifs

- Rénover et/ou agrandir le portefeuille immobilier de santé afin de répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'hébergement et de soins pour personnes vulnérables.
- Encourager les opérateurs de santé à réduire l'empreinte énergétique des immeubles en intégrant une architecture durable, des matériaux écologiques et des installations moins énergivores (construction ou rénovation des immeubles).

Bénéfices durables

Atténuation du changement climatique
réduction des émissions de GES.

Protection des ressources naturelles
économies d'eau et d'énergie, utilisation de matériaux durables, etc.

Amélioration des services de santé
offre accrue de lits et services de santé.

Procédures de sélection

En ligne avec la stratégie

- Améliorer l'empreinte environnementale du portefeuille et de l'entreprise;
- Assurer la sécurité des occupants;
- Sélectionner des projets citoyens et responsables.

Cadre d'évaluation et de sélection

- Critères environnementaux;
- Critères sociaux;
- Critères de gouvernance;
- Expertise des équipes internes;
- Études et prescriptions externes;
- Approbation par le comité exécutif;
- Allocation de trésorerie;
- Vérification par l'auditeur externe.

Portefeuille Green & Social Bonds 2016

► 55 millions EUR

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

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

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

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

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



Catégorie

green 50%

social 50%

100%

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

50% Immobilier de santé 50% Bureaux

Amélioration des services de santé :

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

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

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

Portefeuille Green Loan 2019

▶ 40 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x1.000.000 EUR)	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	40	13.03.2019	31.01.2027

Intensité énergétique	Intensité de GES	Intensité d'eau	Certification	Âge moyen
99 kWh/m ² /an	15,7 kg CO ₂ e/m ²	240 l/m ²	BREEAM Excellent	5 ans

Belliard 40 - Bruxelles CBD (BE)

Cofinimmo a fait l'acquisition de cet immeuble de bureaux, situé le long d'une des artères les plus fréquentées de Bruxelles, en 2001. Elle l'a redéveloppé en 2016 en un immeuble passif d'environ 20.000 m², illustrant son approche 'cycle de vie'. Grâce aux matériaux utilisés et aux équipements techniques installés, cet immeuble, de haute qualité environnementale, a obtenu une certification BREEAM New Construction de niveau Excellent.

Dès sa conception, il a été reconnu comme 'Bâtiment exemplaire' par la Région de Bruxelles-Capitale. Cet immeuble emblématique a apporté un renouveau architectural grâce à sa structure singulière composée d'un bloc posé sur deux autres, et à la présence d'un atrium transparent de cinq étages, permettant aux passants de voir, depuis l'esplanade longeant l'immeuble, un jardin intérieur situé à l'arrière du bâtiment.

Catégorie
green 100%

100%

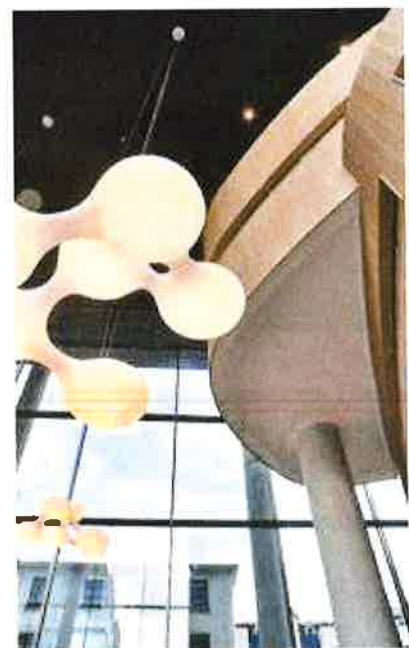
Refinancement d'une partie ou la totalité des coûts d'un immeuble

100%

Bureaux

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

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



Portefeuille Sustainable Bonds 2020

► 500 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	500	99,222%	0,875%	02.12.2020	02.12.2030

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

Kaupinkatu 2 - Raisio (FI)

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

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



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

Catégorie
green 100%
social 74%

100%

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

74% 26%

Immobilier de santé Bureaux

Amélioration des services de santé :

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

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

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

Portefeuille Sustainable Bonds 2022

► 500 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	500	99,826%	1%	24.01.2022	24.01.2028

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

Puthof - Borgloon (BE)

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

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



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

Catégorie
green 71%
social 100%

100%

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

100%

Immobilier de santé

Amélioration des services de santé :

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

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

Portefeuille Sustainable Treasury Notes 2021

▶ 1.250 millions EUR

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

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

Laan van Tergooi 8 - Hilversum (NL)

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

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

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



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

Catégorie

green 3%

social 100%

100%

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

100%

Immobilier de santé

Amélioration des services de santé :

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

ESG Management

Environnement

	Immobilier de santé	Bureaux	Total
Stratégie environnementale			
Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans ✓	4,4 %	8,8 %	5,0 %
Efficacité énergétique des immeubles			
Intensité énergétique par an (normalisée à surface) ✓	152 kWh/m ² /an	128 kWh/m ² /an	142 kWh/m ² /an
Émissions de GES par an, basées sur la localisation ✓	27,6 kg CO ₂ e/m ²	21,4 kg CO ₂ e/m ²	25,6 kg CO ₂ e/m ²
MWh estimé (production d'énergie solaire) ✓	3.217 MWh	150 MWh	3.965 MWh
Coopération avec les locataires en vue de réduire l'impact environnemental des bâtiments			
Bâtiments équipés de compteurs relevables à distance (en % des surfaces)	66 %	67 %	66 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Nombre d'accords de collaboration durable (en % des surfaces)	81 %	95 %	75 %
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects liés à l'environnement ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	90 %	100 %	74 %
Intégration de facteurs environnementaux dans la chaîne logistique			
Nombre de projets avec analyse du cycle de vie	Depuis 2016, l'analyse du cycle de vie a été réalisée sur 11 projets. La valeur moyenne de carbone incorporé est de 383 kg CO ₂ e/m ² .		
Nombre de contrats de fournisseurs avec des clauses environnementales concernant des projets majeurs de développement et de rénovation	Le code de conduite pour fournisseurs renvoie intégralement vers la politique environnementale. Par fournisseur, il convient d'entendre tout fournisseur, vendeurs et prestataires de services, ainsi que les entreprises générales, conseillers, agents, etc. Les engagements concernent le respect des réglementations, le changement climatique, la pollution, la consommation d'eau et la circularité.		

Social

	Immobilier de santé	Bureaux	Total
Relations responsables avec les clients			
Nombre de contrats flexibles (espace, durée)	s/o	En 2023, 7 contrats ont été signés dans les Flex Corners (voir page 75) pour des surfaces brutes comprises entre 48 m ² et 339 m ² et des durées de 1 à 6 ans.	s/o
Nombre de demandes	s/o	En 2023, le service desk a traité 7.439 demandes.	s/o
Avancement de la détection et de l'enlèvement de l'amiante	62 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	70 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	Pour le portefeuille consolidé, voir chapitre 'Sécurité des occupants'.
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects sociaux ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	90 %	100 %	74 %
Intégration de facteurs sociaux dans la chaîne logistique			
Nombre de controverses liées aux aspects sociaux dans la chaîne logistique ✓	Aucune controverse liée aux aspects sociaux dans la chaîne logistique n'a été détectée.		
Promotion du développement social et économique			
Bâtiments avec commodités à distance de marche (Walk Score* > 50) ✓	67 %	71 %	68 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Accessibilité des immeubles			
Nombre d'audits ayant trait à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite ✓	100 % des projets.	100 % des projets.	100 % des projets dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Bâtiments avec connectivité à moins de 10 minutes à pied (moins de 800 mètres) d'au moins un transport public (bus, métro, RER, train) ✓	88 %	100 %	90 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux

Gouvernance

Prévention de la corruption et du blanchiment d'argent

Nombre d'audits externes et de controverses ✓ En 2023, deux audits externes ont été effectués par KPMG sur les comptes. Lors de l'audit financier, il y a eu un audit IT des systèmes principaux.

Audit et contrôle interne

Nombre d'audits internes et résultats ✓ En 2023, plusieurs missions de suivi ont été effectuées par l'auditeur interne parmi lesquelles une concernait la collecte des loyers ou encore une autre concernant la gestion des projets immobiliers.
Par ailleurs, au 31.12.2023, 22 recommandations sont ouvertes provenant des missions d'audit interne et externe de 2023 et des années précédentes et 32 recommandations ont été clôturées en 2023.



La société immobilière belge Cofinimmo acquiert, développe et gère des immeubles de location dans

toute l'Europe depuis 40 ans. En collaboration avec Urbanite Advisors, partenaire d'ActiveScore, Cofinimmo s'est engagée à soumettre 16 de ses projets belges pour la certification ActiveScore.

Synthèse des comptes consolidés

Compte de résultats consolidés – schéma analytique

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

Nombre d'actions

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

Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique

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

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

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

Le **résultat immobilier** atteint 339 millions EUR (contre 318 millions EUR au 31.12.2022), en croissance de 21 millions EUR découlant principalement de la croissance des revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*, tempérée par la diminution des reprises de loyers cédés et escomptés. Il est supérieur aux prévisions.

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

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

Les **impôts** sont en diminution à 7 millions EUR (contre 11 millions EUR au 31.12.2022) sous l'effet de la confirmation du statut FBI aux Pays-Bas (voir section 'Facteurs de risque'). Ils sont par conséquent inférieurs aux prévisions.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant en transformation, lui ont permis de réaliser un **résultat net des activités clés – part du groupe*** de 241 millions EUR au 31.12.2023, supérieur aux prévisions (à comparer aux 222 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2022, soit une croissance de 8%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des désinvestissements, ainsi qu'à l'effet positif de l'indexation des contrats et de l'ABB précité. Le résultat net des activités clés – part du groupe* par action s'élève à 7,07 EUR (supérieurs aux prévisions, à comparer à 6,95 EUR au 31.12.2022) et tient compte des émissions d'actions de 2022 et 2023. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 32.000.642 à 34.067.897. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,32 EUR par action et de -0,40 EUR par action, soit -0,72 EUR par action au total sur l'exercice 2023.

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

Au niveau du **résultat sur instruments financiers***, la rubrique **Variation de la juste valeur des instruments financiers** ressort à -79 millions EUR au 31.12.2023, contre +216 millions EUR au 31.12.2022. Cette variation s'explique par la diminution de la juste valeur des instruments financiers de couvertures, générant des résultats non réalisés ("non cash items") directement intégrés au compte de résultats vu que Cofinimmo n'applique pas de « comptabilité de couverture » au sens de la norme IFRS9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 montre une diminution des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2023 une réévaluation négative des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022 avait montré une augmentation des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2022 une réévaluation positive desdits instruments.

1. C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023.
2. Voir section 10.2 du communiqué de presse du 27.10.2023.

Au sein du **résultat sur portefeuille***, le **résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers** s'élève à -4 millions EUR au 31.12.2023 (contre +4 millions EUR au 31.12.2022 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2022 des actifs désinvestis au cours de la période et du prix net obtenu, c'est-à-dire après prise en compte des éventuelles commissions d'agents, frais de notaire et autres frais accessoires). La rubrique '**Variations de la juste valeur des immeubles de placement**' est négative au 31.12.2023 (-182 millions EUR contre +77 millions EUR au 31.12.2022). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est de -2,7% sur l'exercice 2023 (voir page 81). Ceci provient :

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

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

La rubrique **Autre résultat sur portefeuille**, quant à elle, s'élève à -25 millions EUR au 31.12.2023 (contre -40 millions EUR au 31.12.2022), et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre (à savoir la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net des sociétés acquises), des impôts différés¹ et des réductions de valeurs sur la dernière tranche de goodwill.

Le **résultat net – part du groupe** s'élève à -55 millions EUR (soit -1,83 EUR par action) au 31.12.2023, contre +483 millions EUR (soit +15,09 EUR par action) au 31.12.2022. Cette variation est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* est inférieure à la variation négative de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023.

Bilan consolidé

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
ACTIF		
I. Actifs non courants	6.512.921	6.558.181
A. Goodwill	0	27.337
B. Immobilisations incorporelles	2.128	2.374
C. Immeubles de placement	6.187.930	6.082.541
D. Autres immobilisations corporelles	2.111	2.357
E. Actifs financiers non courants	121.649	198.814
F. Créances de location-financement	158.936	161.534
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	6.719	1.827
H. Impôts différés	9.822	5.593
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	23.626	75.805
II. Actifs courants	178.500	245.385
A. Actifs détenus en vue de la vente	43.111	117.270
B. Actifs financiers courants	642	642
C. Créances de location-financement	4.419	4.139
D. Créances commerciales	44.810	39.483
E. Créances fiscales et autres actifs courants	46.170	42.940
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	19.958	19.611
G. Comptes de régularisation	19.390	21.299
TOTAL DE L'ACTIF	6.691.421	6.803.566

Commentaires sur le bilan consolidé

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

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

La rubrique '**Participations dans des entreprises associées et co-entreprises**' concerne la participation de 51% de Cofinimmo

dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA, ainsi que les participations dans des entreprises associées (Aldea Group NV pour 27,1% et les participations dans les six sociétés qui développent des campus de soins écoresponsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). La rubrique '**Intérêts minoritaires**' provient de sept filiales (contre six l'an dernier, à la suite de la consolidation de SCI Foncière CRF au cours du 3^e trimestre 2023 – voir page 50). Elle a varié sous l'effet des derniers remboursements des obligations remboursables en actions (émises en 2011 par la filiale Cofinimur I SA) à la suite des dernières cessions d'agences d'assurance réalisées en France, et de la consolidation susmentionnée.

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	3.698.985	3.666.991
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.623.262	3.637.413
A. Capital	1.970.211	1.761.872
B. Primes d'émission	896.826	936.321
C. Réserves	811.723	456.282
D. Résultat net de l'exercice	-55.497	482.938
II. Intérêts minoritaires	75.723	29.578
PASSIF	2.992.436	3.136.875
I. Passifs non courants	1.891.516	2.101.636
A. Provisions	26.426	24.302
B. Dettes financières non courantes	1.791.325	2.000.483
a. Établissements de crédit	630.977	785.744
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.160.348	1.214.739
C. Autres passifs financiers non courants	20.021	15.074
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	53.744	61.776
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	53.744	61.776
II. Passifs courants	1.100.919	1.034.939
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	953.187	880.054
a. Établissements de crédit	111.169	32.527
b. Location-financement	0	0
c. Autres	842.018	847.526
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	128.645	132.421
a. Exit Tax	0	2.604
b. Autres	128.645	129.817
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	19.088	22.464
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.691.421	6.803.566

Valeur intrinsèque de l'action

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

Commentaires sur la valeur intrinsèque de l'action

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

Les 11.300 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2023, car elles ont un impact dilutif.

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

Synthèse des comptes consolidés trimestriels¹

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

A. RÉSULTAT NET (x1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Revenus locatifs	83.906	85.238	88.017	89.390	346.550
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	770	341	127	127	1.365
III. Charges relatives à la location	-112	1	-97	-120	-328
Résultat locatif net	84.564	85.579	88.047	89.396	347.587
IV. Récupération de charges immobilières	21	120	173	290	605
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25.638	7.480	8.010	6.845	47.973
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-53	-312	-119	-1.626	-2.110
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29.118	-8.402	-9.212	-8.365	-55.096
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	81.053	84.465	86.900	86.541	338.958
IX. Frais techniques	-461	-544	-516	-3.034	-4.555
X. Frais commerciaux	-1.483	-1.305	-1.538	-2.205	-6.531
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.867	-575	-625	305	-2.762
XII. Frais de gestion immobilière	-9.218	-7.932	-7.992	-8.043	-33.185
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0	0	0
Charges immobilières	-13.029	-10.356	-10.672	-12.976	-47.033
Résultat d'exploitation des immeubles	68.024	74.109	76.228	73.565	291.925
XIV. Frais généraux de la société	-3.951	-3.399	-3.425	-3.447	-14.222
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	64.074	70.709	72.802	70.118	277.703
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2.133	-1.118	-1.464	663	-4.052
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs financiers	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.945	-54.759	-46.757	-68.192	-181.653
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-3.584	1.055	-2.773	-20.199	-25.500
Résultat d'exploitation	46.411	15.888	21.809	-17.610	66.498
XX. Revenus financiers	2.887	3.122	3.267	4.051	13.327
XXI. Charges d'intérêts nettes	-9.870	-9.919	-10.536	-9.225	-39.550
XXII. Autres charges financières	-271	-321	-338	-327	-1.258
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17.183	4.541	3.758	-70.596	-79.480
Résultat financier	-24.437	-2.577	-3.849	-76.098	-106.961
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-1.426	-247	-3.996	-1.857	-7.525
Résultat avant impôt	20.548	13.064	13.964	-95.565	-47.988
XXV. Impôts des sociétés	-3.479	-2.464	-2.135	1.038	-7.040
XXVI. Exit tax	368	-67	290	267	857
Impôt	-3.112	-2.531	-1.845	1.305	-6.183
Résultat net	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
Attribuable aux:					
Intérêts minoritaires	-39	889	708	-233	1.325
Actionnaires de la société mère	17.476	9.644	11.411	-94.027	-55.497

¹ Le groupe n'a pas publié d'informations trimestrielles entre le 31.12.2023 et la date d'arrêté de ce document. Les données semestrielles et annuelles sont soumises à un contrôle de la part du commissaire KPMG, Réviseurs d'Entreprises.

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (x 1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Résultat net	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
II. Autres éléments du résultat global	184	528	-172	-115	425
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0	0	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	184	528	-172	-115	425
E. Écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0	0	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0	0	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0	0	0	0
C. RÉSULTAT GLOBAL (I + II) (x 1.000 EUR)	17.621	11.060	11.947	-94.375	-53.746
Attribuable aux:					
Intérêts minoritaires	-39	889	708	-233	1.325
Actionnaires de la société mère	17.660	10.172	11.239	-94.142	-55.071



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

État de la situation financière consolidée (bilan)

ACTIF (x 1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
I. Actifs non courants	6.607.856	6.532.589	6.655.639	6.512.921
A. Goodwill	27.337	27.337	27.337	0
B. Immobilisations incorporelles	2.292	2.266	2.219	2.128
C. Immeubles de placement	6.165.583	6.084.820	6.239.717	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	2.079	2.039	3.474	2.111
E. Actifs financiers non courants	168.729	176.525	185.443	121.649
F. Créances de location-financement	161.101	160.449	159.681	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	1.804	1.836	6.725	6.719
H. Impôts différés	6.735	8.319	6.314	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	72.196	68.998	24.732	23.626
II. Actifs courants	278.406	269.255	256.295	178.500
A. Actifs détenus en vue de la vente	101.374	113.202	106.278	43.111
B. Actifs financiers courants	6.545	4.635	2.742	642
C. Créances de location-financement	4.761	4.073	4.407	4.419
D. Créances commerciales	41.532	43.981	45.706	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	37.309	49.121	49.301	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	50.404	20.128	20.140	19.958
G. Comptes de régularisation	36.481	34.115	27.720	19.390
TOTAL DE L'ACTIF	6.886.262	6.801.844	6.911.934	6.691.421
CAPITAUX PROPRES	3.685.444	3.527.836	3.631.996	3.698.985
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.655.847	3.506.251	3.553.391	3.623.262
A. Capital	1.761.872	1.794.023	1.820.923	1.970.211
B. Primes d'émission	936.321	948.226	957.260	896.826
C. Réserves	940.178	736.882	736.678	811.723
D. Résultat net de l'exercice	17.476	27.120	38.530	-55.497
II. Intérêts minoritaires	29.597	21.585	78.605	75.723
PASSIF	3.200.818	3.274.007	3.279.938	2.992.436
I. Passifs non courants	1.961.807	2.022.575	1.844.624	1.891.516
A. Provisions	25.146	23.311	23.814	26.426
B. Dettes financières non courantes	1.857.310	1.921.553	1.745.232	1.791.325
a. Établissements de crédit	645.301	707.061	525.192	630.977
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	1.212.009	1.214.492	1.220.040	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	14.958	14.942	16.387	20.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	64.392	62.769	59.191	53.744
a. Exit tax	0	0	0	0
b. Autres	64.392	62.769	59.191	53.744
II. Passifs courants	1.239.011	1.251.432	1.435.314	1.100.919
A. Provisions	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	1.050.156	1.070.947	1.258.045	953.187
a. Établissements de crédit	106.151	110.919	111.016	111.169
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	944.006	960.028	1.147.029	842.018
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	158.676	154.294	150.882	128.645
a. Exit tax	1.863	978	3.131	0
b. Autres	156.812	153.316	147.551	128.645
E. Autres passifs courants	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	30.180	26.191	26.587	19.088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.886.262	6.801.844	6.911.934	6.691.421

Affectation des résultats statutaires

Le conseil d'administration du groupe Cofinimmo proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 08.05.2024 d'approuver les comptes annuels au 31.12.2023, d'affecter le résultat tel que dans le tableau ci-contre et de distribuer un dividende de 6,20 EUR brut, soit 4,34 EUR net par action.

Les dates et modalités de mise en paiement d'un dividende sont mentionnées dans le 'Calendrier de l'actionnaire' (voir page 187).

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

Au 31.12.2023, le groupe Cofinimmo détenait 22.511 actions en autocontrôle (22.311 à la date d'arrêt des comptes, à la suite de la conversion de 200 actions propres au cours du 1^{er} trimestre 2024). Pour l'exercice 2023, le conseil d'administration propose d'annuler le droit aux dividendes de ces actions propres.

La rémunération du capital est basée sur le nombre d'actions en circulation à la date d'arrêt des comptes 2023. Toute vente d'actions détenues par le groupe ou toute émission d'actions nouvelles est susceptible de modifier la rémunération du capital.

Après la rémunération du capital de 228 millions EUR proposée au titre de l'exercice 2023, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA ressortira à 188 millions EUR, tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'article 7:212 du CSA (anciennement article 617 du Code des sociétés) atteindra 805 millions EUR (voir également le chapitre 'Comptes statutaires' du présent document).

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

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

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

Affectations et prélèvements

(x1.000 EUR)	2023	2022
A. RÉSULTAT NET	-51.866	481.657
B. TRANSFERT DE/AUX RÉSERVES	280.086	-277.587
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	0	-99.004
Exercice comptable	0	-99.004
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	181.803	0
Exercice comptable	181.803	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+/-)	0	0
Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (+/-)	0	0
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)	67.596	-190.735
Exercice comptable	67.596	-190.735
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	-85	-20
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	30.772	12.171
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	-97.527	-133.536
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-97.527	-133.536
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.	-130.692	-70.533
Dividendes	-130.280	-70.145
Plan de participation	-412	-388
E. RÉSULTAT À REPORTER	168.052	155.853

Événements intervenus après le 31.12.2023

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Le projet de développement à Elche, annoncé en février 2022, a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 150 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.000 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 8 millions EUR. Le bail

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



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

Prévisions 2024

Hypothèses - facteurs internes

Valorisation du patrimoine

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

Entretiens, réparations et rénovations lourdes

Les prévisions, produites par immeuble, incluent les dépenses d'entretien et de réparation qui sont comptabilisées comme charges d'exploitation. Elles comprennent également les dépenses de rénovation lourde qui sont immobilisées et couvertes par autofinancement ou par recours à l'endettement. Ces dépenses sont incluses dans les investissements et désinvestissements ci-après.

Investissements et désinvestissements

Dans le cadre de la préparation de son budget 2024, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissements nets, qui devraient représenter pour l'exercice 2024 :

- des investissements bruts de l'ordre de 320 millions EUR (y compris les investissements de type ESG), ventilés comme suit :
 - investissements en immobilier de santé pour un montant de 285 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé dans le cadre de projets de développement en cours d'exécution (237 millions EUR), mais aussi d'autres investissements pour 47 millions EUR;
 - investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 30 millions EUR, correspondant principalement aux projets de développement en cours d'exécution (18 millions EUR);
 - investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 5 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone;
- des désinvestissements de l'ordre de 270 millions EUR, ventilés comme suit :
 - 43 millions EUR d'actifs non courants détenus en vue de la vente et 37 millions EUR sous due diligence au 31.12.2023;
 - et environ 190 millions EUR additionnels;
- et dès lors des investissements nets (de l'ordre de 50 millions EUR) ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement.

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

Loyers

La prévision de loyers tient compte, pour chaque bail, des hypothèses de départ des locataires, analysées au cas par cas. Les contrats en cours sont indexés.

La prévision inclut également des frais de remise en état, une période de vide locatif, des charges locatives et des taxes sur les



↳ Maison de repos et de soins Paloke - Bruxelles (BE)

surfaces inoccupées qui s'appliquent en cas de départ d'un locataire, ainsi que des commissions d'agents au moment de la relocation. Les prévisions en matière de relocation sont fondées sur la situation actuelle du marché, sans anticiper une reprise éventuelle, ni une détérioration de celui-ci.

Le résultat immobilier comprend également les reprises des loyers cédés et escomptés relatives à la reconstitution progressive de la valeur pleine des immeubles dont les loyers ont été cédés.

Une variation, positive ou négative, de 1% du taux d'occupation du portefeuille de bureaux sur une année complète entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net des activités clés* de 0,02 EUR par action.

Charges

Les frais techniques sont estimés par immeuble, en fonction des besoins identifiés et de l'âge des bâtiments ainsi que du type de contrat dont ils font l'objet.

Les frais généraux sont évalués par catégorie de frais et tiennent compte de la croissance du groupe.

La prévision de la charge d'impôt reprend, d'une part, l'estimation de la charge fiscale récurrente par société, et, d'autre part, une anticipation de l'évolution des risques fiscaux identifiés.

Hypothèses - facteurs externes

Inflation

Les contrats en cours sont indexés. Le taux d'inflation utilisé pour l'évolution des loyers est compris entre 0 % et 3,5 % (données externes) selon les pays pour les baux à indexer en 2024.

L'indexation moyenne entre 2023 et 2024 est de l'ordre de 2%.

La sensibilité des prévisions aux variations du taux d'inflation est faible sur la période considérée. Une variation, positive ou négative, de 50 points de base de l'inflation prévue entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net des activités clés* de 0,05 EUR par action.

Taux d'intérêt

Le calcul des charges financières s'appuie sur la courbe des taux futurs (données externes) et sur les contrats de financement en cours au 31.12.2023. Compte tenu des instruments de couverture prévus, le coût moyen de la dette* attendu pour 2024 est de l'ordre de 1,5%.

Les variations de juste valeur des instruments de couverture de la dette financière ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur le résultat net des activités clés - part du groupe*, et ne sont pas paramétrables. Elles sont donc reprises pour zéro dans les prévisions ci-dessous.

Prévisions consolidées

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 320 millions EUR et désinvestissements de 270 millions EUR en 2024, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre

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

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 44% au 31.12.2024. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Une projection de la valeur de marché future des immeubles du groupe est incertaine. Il serait dès lors hasardeux de proposer une prévision chiffrée du résultat non réalisé sur portefeuille. Celui-ci dépendra en effet de la tendance des loyers de marché, de l'évolution des taux de capitalisation de ceux-ci, ainsi que des frais anticipés de rénovation des immeubles. Pour rappel, le résultat net des activités clés - part du groupe* ne comprend ni le résultat sur instruments financiers - part du groupe*, ni le résultat sur portefeuille - part du groupe*.

L'évolution des capitaux propres du groupe dépendra principalement du résultat net des activités clés*, du résultat sur instruments financiers* et du résultat sur portefeuille*, ainsi que de la distribution de dividendes.

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

Dividende par action

Ces prévisions permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2024, payable en 2025) de 6,20 EUR par action, sous réserve de l'évolution du résultat net des activités clés - part du groupe - par action* et de l'évolution du taux d'endettement. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés dans la section 'Facteurs de risque' de ce document.

Le dividende devra respecter l'article 13 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, en ce sens que le montant du dividende distribué devra être au minimum de 80% du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) réalisé en 2024. Dans certains cas, cet article prévoit cependant une réduction de l'obligation de distribution, voire une absence d'obligation de distribution. La société utilisera néanmoins en ces circonstances la faculté de procéder à une distribution, dans les limites prévues par l'article 7:212 du CSA (anciennement l'article 617 du Code des sociétés).

► CAVEAT

Le bilan et le compte de résultats consolidé prévisionnels constituent des projections dont la réalisation effective dépend, notamment, de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent pas un engagement et ne font pas l'objet d'une certification révisoriale.

Toutefois, le commissaire KMPG Réviseurs d'Entreprises SRL, représenté par Monsieur Jean-François Kupper, a confirmé que, à son avis, la prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du conseil d'administration, et que la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le groupe.

Le cas échéant, Cofinimmo se conformera à l'article 24 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, qui prévoit l'obligation d'élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés, dès que ce taux dépasse le seuil de 50%. Ce plan doit être adressé à la FSMA (voir également page 385).

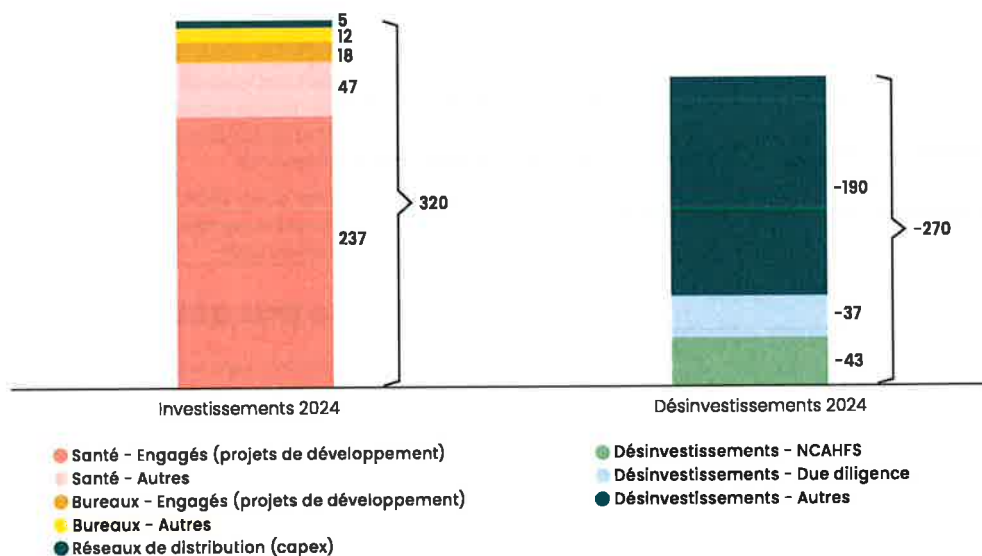
Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo prévoit que la part de l'immobilier de santé dans la juste valeur du portefeuille devrait se situer aux alentours de 77% en fin d'exercice 2024 (par rapport à 75% à fin 2023). Ce pourcentage n'est toutefois pas le critère pertinent en matière de précompte mobilier.

Depuis la publication du document d'enregistrement universel 2020 en date du 09.04.2021, la Loi-programme du 27.12.2021 a augmenté à 80% (contre 60% précédemment) le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit (article 20 de la Loi-programme modifiant l'article 171, 3^e quater du Code des impôts sur les revenus).

Ce seuil n'est actuellement pas atteint; le pourcentage estimé au 31.12.2023 est de l'ordre de 66%. La Loi-programme définit la méthode de calcul du pourcentage: il se calcule en additionnant les valeurs des évaluations et actualisations aux différents moments de référence et en les divisant par la valeur totale de ces évaluations et actualisations aux différents moments de référence.

Programme d'investissements en 2024 (x1.000.000 EUR – par secteur)¹



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

6,40 EUR/action

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

6,20 EUR/action

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



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

Rapport du commissaire sur les prévisions

Rapport du commissaire à l'attention de l'organe d'administration de Cofinimmo SA relatif à la prévision de résultat net des activités clés – part du Groupe pour la période de 12 mois se terminant au 31 décembre 2024.

Mission

Nous vous faisons rapport sur la prévision consolidée de résultat net des activités clés – part du Groupe de Cofinimmo SA ('la Société') et ses filiales (ensemble 'le Groupe'), pour la période de 12 mois se terminant au 31 décembre 2024 (la « Prévision »). La Prévision et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées aux pages 110 à 113 du rapport annuel 2023 du Groupe (le 'Rapport Annuel'). Nous ne faisons pas rapport sur les autres éléments du compte de résultats, ni sur la prévision de dividende ou sur le bilan consolidé prévisionnel.

Ce rapport est préparé suite à la demande sur base volontaire de l'organe d'administration de la société afin de confirmer que les prévisions de résultat ont été établies et préparées conformément aux éléments (a) et (b) tels que définis au point 11.2 de l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne le format, le contenu, le contrôle et l'approbation du prospectus à publier lorsque des titres sont offerts au public ou admis à négociation sur un marché réglementé, et abrogeant le règlement CE n° 809/2004 de la Commission (le 'règlement sur les Prospectus'). Ce rapport ne peut être utilisé à d'autres fins.

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration de la Société est responsable de l'établissement et de la présentation de la Prévision, conformément à l'annexe I section 11 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission, y compris les hypothèses sur lesquelles elle repose ainsi que de la préparation et de la présentation des prévisions basées sur les principes comptables du Groupe.

Responsabilités du commissaire

Notre responsabilité est d'examiner la Prévision incluse dans le rapport annuel du Groupe conformément à la Norme internationale de missions d'assurance applicable à l'examen d'informations financières prévisionnelles (ISAE 3400). Par conséquent, nous devons planifier et exécuter nos travaux de manière à obtenir un niveau d'assurance limité que les hypothèses sous-jacentes aux prévisions sont raisonnables.

Étant donné que le niveau d'assurance obtenu dans une mission avec un niveau d'assurance limité est nettement inférieur à celui obtenu dans une mission avec un niveau d'assurance raisonnable, la nature et le calendrier des procédures que le commissaire exécute dans le cadre d'une mission avec un niveau d'assurance limité varient et ont une portée inférieure à celles mise en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable.

Sur cette base, nous avons effectué les travaux que nous estimons nécessaires dans les circonstances données afin de formuler une conclusion. Dans le cadre de cette mission d'assurance limitée, nous accordons une plus grande importance aux requêtes d'informations formulées auprès du personnel de la Société et aux procédures analytiques, et moins d'importance aux tests des contrôles internes et à l'obtention d'éléments probants provenant de sources externes que dans le cas d'une mission avec un niveau raisonnable d'assurance.

Nous devons également planifier et réaliser nos travaux de manière à obtenir un degré raisonnable d'assurance que la Prévision a été correctement préparée sur la base des hypothèses sous-jacentes et que sa présentation est conforme aux principes comptables du Groupe.

Nous estimons que, sur base des procédures mises en œuvre et des éléments probants recueillis, ces travaux constituent une base raisonnable pour exprimer notre conclusion.

Nous nous sommes conformés aux exigences déontologiques applicables à cette mission en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance. Notre cabinet applique l'International Standard on Quality Management (ISQM) 1, Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements, qui exige de notre cabinet de concevoir, de mettre en œuvre et d'assurer le fonctionnement du système de gestion de la qualité, y compris les politiques ou procédures concernant la conformité avec les exigences éthiques, les normes professionnelles et les dispositions légales et réglementaires applicables.

Conclusion

Sur la base de notre examen des éléments probants corroborant les hypothèses, tel que décrit dans la section « Responsabilités du commissaire » du présent rapport, nous n'avons rien relevé qui nous amène à conclure que ces hypothèses ne constituent pas une base raisonnable pour la Prévision. De plus, à notre avis, la Prévision est correctement établie sur la base des hypothèses et est présentée conformément aux principes comptables du Groupe.

Les résultats réels sont susceptibles d'être différents des prévisions puisque celles-ci sont basées sur des événements anticipés qui souvent ne se déroulent pas tel que prévu et l'écart pourrait être significatif.

Zaventem, le 2 avril 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises

Facteurs de risque

À la suite de l'entrée en vigueur, le 21.07.2019, du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du conseil du 14.06.2017, dit Règlement 'Prospectus' et en particulier des dispositions dudit Règlement en ce qui concerne la présentation des facteurs de risque, cette section reprend uniquement les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels le groupe Cofinimmo est confronté, en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur le groupe. Ils sont classés en catégories (numérotées de F.1 à F.5) et sous-catégories (numérotées de F.1.1.1 à F.5.2) en fonction de leur nature, les risques les plus importants étant mentionnés en premier lieu au sein de chaque catégorie. La numérotation des facteurs de risque permet de faciliter les renvois d'un facteur à un autre, et de mettre en évidence leur éventuelle interdépendance. Afin de guider le lecteur dans l'interprétation des impacts chiffrés des différents facteurs de risque, il est rappelé que le groupe a réalisé en 2023 un résultat net - part du groupe de -55 millions EUR et un résultat net des activités clés - part du groupe* de 241 millions EUR, que l'actif net représentait 3.623 millions EUR (soit 98,61 EUR par action) au 31.12.2023, que le taux d'endettement s'élevait à 43,8% et que les loyers contractuels atteignaient 355 millions EUR à cette même date.

Structure des facteurs de risque

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

F.1.1 Conjoncture

- F.1.1.1 Contexte global
- F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif
- F.1.1.3 Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif
- F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt
- F.1.1.5 Situation de certains opérateurs de santé

F.1.2 Portefeuille immobilier

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

F.1.3 Clients

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

F.2 Risques liés à la situation financière de Cofinimmo

F.2.1 Risque de liquidité

F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux

F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe

F.2.4 Risques liés à un éventuel changement de contrôle

F.3 Risques juridiques et réglementaires

F.3.1 Régimes SIR, FIIS, SIIC et SOCIMI

F.3.2 Modification des régimes de sécurité sociale

F.3.3 Régime FBI

F.3.4 Convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France

F.4 Risques relatifs au contrôle interne

F.5 Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

F.5.1 Caractère durable des immeubles

F.5.2 Transparence en matière d'ESG

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

F.1.1 Conjoncture

F.1.1.1 Contexte global

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

À ce propos, la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie, ainsi que la situation en Israël et à Gaza n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers, le groupe n'étant pas actif dans ces zones géographiques (il est à noter que la Finlande, pays ayant une frontière commune avec la Russie, représente 2,5% des immeubles de placement du groupe). Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend une note explicative sur la situation en Ukraine, en Israël et à Gaza et/ou sur la forte volatilité actuelle des marchés. Les effets indirects de la situation dans ces zones géographiques peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants :

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

Par ailleurs, bien que le COVID-19 ne soit plus une urgence sanitaire mondiale, le virus continue de circuler. Pour rappel, Cofinimmo a mis en place dès le début de l'année 2020 différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

Les équipes opérationnelles sont restées en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile suivie d'une période d'inflation élevée. Cofinimmo revoit la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée. Dans ce cadre, Cofinimmo a comptabilisé en 2020 des réductions de valeur sur créances commerciales de 2,0 millions EUR, sans équivalent en 2021, de 1,4 million EUR en 2022, et de 0,3 million EUR en 2023.

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

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

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

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

F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif

Le marché de la location dans les deux principaux secteurs dans lesquels le groupe est actif (immobilier de santé en Europe, immobilier de bureaux en Belgique et principalement à Bruxelles) pourrait connaître une baisse de la demande, une suroffre ou un affaiblissement de la situation financière de ses locataires. Les effets du niveau élevé d'inflation actuellement observé en Europe peuvent notamment (voir aussi F.1.3.2) s'apprécier sous l'angle de l'affaiblissement de la situation financière des locataires, dans l'hypothèse où l'inflation serait telle qu'elle rendrait les loyers indexés (ou les charges, notamment d'énergie) non supportables par certains locataires.

Effets potentiels :

1. Diminution des revenus nets à la suite d'une augmentation de la vacance locative et des frais y afférents. Au 31.12.2023, une augmentation de la vacance locative de 1% dans le secteur de l'immobilier de santé aurait eu un impact de l'ordre de -2,5 millions EUR sur le résultat net - part du groupe. Pour les bureaux, l'impact aurait été de -0,8 million EUR.
2. Affaiblissement de la solvabilité des locataires et augmentation des clients douteux réduisant l'encaissement des loyers et/ou des charges refacturées aux locataires par le propriétaire. Au 31.12.2023, les créances commerciales s'élèvent à 45 millions EUR (voir Note 28 des comptes consolidés). Au cours de l'exercice 2023, des réductions de valeur de 0,3 million EUR ont été comptabilisées, en diminution par rapport à l'exercice 2022, où elles s'étaient élevées à 1,4 million EUR. Une augmentation des réductions de valeur de 1 million EUR aurait représenté une diminution du résultat net - part du groupe de 1 million EUR.
3. Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (voir F.1.2.1 ci-dessous).

F.1.1.3 Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif

Le marché de l'investissement dans les deux principaux secteurs dans lesquels le groupe est actif (immobilier de santé en Europe, immobilier de bureaux en Belgique et principalement à Bruxelles) connaissent actuellement une baisse d'activité (réduction du nombre de transactions, due notamment à un écart entre les attentes des investisseurs immobiliers positionnés à l'achat ou à la vente). Ceci peut avoir pour effet de réduire le prix de marché observé par les experts évaluateurs indépendants pour des biens immobiliers comparables à ceux détenus par le groupe, ce qui se répercuterait sur la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe.

Effets potentiels :

1. Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (voir F.1.2.1 ci-dessous).

F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt de référence à court et/ou à long terme peuvent être soumis à de fortes variations sur les marchés financiers internationaux, notamment dans un contexte d'augmentation de l'inflation. Au 31.12.2023, la dette financière de 2,7 milliards EUR est pour moitié conclue à taux fixe, et pour moitié à taux variable. La dette à taux variable fait l'objet de couvertures. Compte tenu des dites couvertures et des dettes à taux fixe, le risque de taux était totalement couvert en fin d'exercice (situation au 31.12.2023). Néanmoins, vu que la dette financière fluctue quotidiennement tandis que la dette à taux fixe ainsi que les couvertures sont déterminées par les contrats de financements et de couverture en place au 31.12.2023, le groupe reste sensible aux variations de taux d'intérêt de marché sur la partie de la dette financière à taux variable non couverte. De plus, les investissements immobiliers sont généralement des investissements à (très) long terme et le groupe doit dès lors régulièrement refinancer ses dettes financières (ceci en tenant compte du taux d'endettement cible du groupe) qui sont souscrites sur un horizon plus court que celui des investissements, et/ou souscrire de nouvelles couvertures (aussi sur un horizon plus court). Ainsi, au 31.12.2023, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 80 % (ou plus) à fin 2027 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100 % à fin 2024, 94 % à fin 2025, 91 % à fin 2026 et 83 % à fin 2027). La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique dès lors que Cofinimmo reste sujette aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché.

Effets potentiels:

1. Augmentation des charges financières en cas d'augmentation des taux d'intérêt, sur la partie de la dette qui a été conclue à taux variable et qui ne ferait pas l'objet d'une couverture, et partant d'une diminution de l'actif net par action*. En 2024, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux du 31.12.2023, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une augmentation de 26 points de base du coût de financement, une diminution du résultat net – part du groupe de 7,3 millions EUR et une diminution de l'actif net par action* de 0,20 EUR. En tenant compte des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base n'aurait pas d'impact perceptible.
2. Variation de la juste valeur des instruments financiers en cas de variation des taux d'intérêt, et partant d'une variation du résultat net – part du groupe de 1 million EUR et une diminution de l'actif net par action* de 0,03 EUR. Une variation positive aurait un effet inverse et de même ampleur.

F.1.1.5 Situation de certains opérateurs de santé

Les effets de la situation récente autour de certains opérateurs de santé, principalement en France et en Allemagne (voir page 40 du présent document), peuvent s'apprécier sous différents angles s'intégrant dans l'analyse des facteurs de risque:

- au niveau du risque de marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif (voir F.1.1.2), dans l'hypothèse

où le taux d'occupation desdits opérateurs serait durablement affecté, et/ou sous l'effet d'un accroissement de leurs charges opérationnelles ou financières;

- au niveau du risque de concentration (voir F.1.3.1), dans l'hypothèse où certains des locataires actuels du groupe seraient amenés à réaliser un regroupement d'entreprises;
- au niveau du risque de vacance locative (voir F.1.3.2), dans l'hypothèse où des baux seraient rompus de manière anticipée;
- au niveau du risque de modification des régimes de sécurité sociale (voir F.3.2), dans l'hypothèse où le cadre légal dans lequel ces opérateurs agissent évoluerait de manière défavorable à leur développement ou au respect de leurs engagements existants vis-à-vis des propriétaires de biens qu'ils exploitent;
- au niveau du risque de manque de transparence au niveau ESG (voir F.5.2), dans l'hypothèse où l'on assisterait à un effet de contagion au niveau de la réputation de Cofinimmo et/ou des autres propriétaires de biens exploités par ces locataires.

En sa qualité de société immobilière réglementée, Cofinimmo n'est aucunement impliquée dans l'exploitation des sites loués à des opérateurs de santé. Le taux d'occupation est géré par l'opérateur des sites et les loyers sont indépendants du taux d'occupation local ou des performances financières dans le cadre de contrats à long terme (voir pages 82 à 86 du chapitre 'Composition du portefeuille consolidé' pour plus de détails concernant la diversification en termes de locataire et de géographie).

F.1.2 Portefeuille immobilier

F.1.2.1 Variation négative de la juste valeur des immeubles

La valeur de marché des immeubles de placement du groupe, telle que reflétée par la juste valeur comptabilisée au bilan, est soumise à des variations et dépend de différents facteurs, dont certains sont en dehors du champ d'action du groupe (comme par exemple une baisse de la demande et du taux d'occupation dans les secteurs de l'immobilier dans lesquels le groupe est actif, une variation des taux d'intérêt sur les marchés financiers, ou encore une augmentation des droits de mutation dans les zones géographiques dans lesquelles le groupe est présent). D'autres facteurs jouent aussi un rôle dans la valorisation des immeubles de placement, tels que leur état technique, leur positionnement commercial, les budgets d'investissement nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur bonne commercialisation. Une variation négative importante de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à une autre représenterait une perte importante dans le compte de résultats du groupe, ayant un effet défavorable sur son actif net et sur son taux d'endettement. Le niveau d'inflation élevé actuellement observé en Europe, entraînant une augmentation des taux d'intérêts nominaux, est de nature à générer des variations de la juste valeur des immeubles qui peuvent être positives (sous l'effet de l'inflation) ou négatives (sous l'effet des taux d'intérêts nominaux).

Effets potentiels:

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

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

F.1.2.2 Investissements soumis à conditions

Certains investissements annoncés par le groupe Cofinimmo sont soumis à conditions, notamment lorsqu'il s'agit de projets de (re)construction, de rénovation, d'extension ou d'acquisitions qui n'ont pas encore été formellement réalisés. Le programme d'investissements engagés représente 290 millions EUR encore à réaliser en 2024 (255 millions EUR) et après (35 millions EUR), principalement en immobilier de santé (détaillés en pages 44 pour l'immobilier de santé et 77 pour les bureaux). La principale condition pour que chacun de ces projets contribue au résultat conformément aux annonces faites au moment de sa conclusion est que le projet soit achevé. Un projet dont la construction n'a pas encore démarré est généralement aussi sous condition d'obtention des permis nécessaires.

Effets potentiels :

1. Dans la mesure où le rendement généré par ces investissements est déjà reflété dans les prévisions (voir aussi F.4. ci-après) et dans le cours de bourse de l'action Cofinimmo, les prévisions et le cours sont exposés à un risque en cas de retard important ou de non-réalisation desdits investissements.

F.1.3 Clients

F.1.3.1 Risque de concentration

Le risque de concentration s'apprécie au niveau des immeubles, des localisations et des (groupes de) locataires ou exploitants. Au 31.12.2023, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (près de 300 groupes de locataires ou exploitants), dont plus de 70 en immobilier de santé. En 2023, les cinq principaux (groupes de) locataires ou exploitants du groupe ont généré 44,8 % des revenus locatifs bruts. Les deux principaux (groupes de) locataires ou exploitants ont quant à eux représenté respectivement 15,3 % (groupe Clariane) et 9,3 % (AB InBev) de ces revenus. Par ailleurs, le secteur public a généré 5,8 % des revenus locatifs bruts.

Effets potentiels :

1. Diminution sensible des revenus locatifs, et partant du résultat net – part du groupe et de l'actif net par action*, en cas de départ de locataires ou exploitants importants.
2. Effet collatéral sur la juste valeur des immeubles de placement (voir F.1.2.1 ci-dessus).
3. Non-respect des obligations de diversification prévues par la réglementation SIR, qui prévoit que 'aucune opération effectuée par une SIR publique ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers (...) qui forment un seul ensemble d'actifs, ou d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage'. Un ensemble d'actifs se définit comme 'un ou plusieurs immeubles ou actifs (...) dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la SIR publique' (article 30 de la loi SIR). La juste valeur des immeubles de placement exploités par des entités des groupes Clariane et AB InBev représente respectivement 13,4 % et 6,5 % de l'actif consolidé.

F.1.3.2 Vacance locative

De la vacance locative peut apparaître en cas de non-renouvellement des contrats de location arrivant à échéance, de résiliations anticipées, ou d'événements imprévus tels que des faillites de locataires / exploitants (cf. chapitre 'Composition du portefeuille consolidé'). Étant donné le haut taux d'occupation observé au 31.12.2023 dans les secteurs d'activité du groupe (immobilier de santé: 99,4 %; bureaux: 93,9 %; immobilier de réseaux de distribution: 99,8 %; groupe: 98,5 %), le risque de vacance locative futur est naturellement plus prégnant que l'opportunité d'augmentation du taux d'occupation, et ce dans chacun de ces secteurs. Les effets du niveau élevé d'inflation actuellement observé en Europe peuvent aussi (voir F.1.1.2) s'apprécier sous l'angle de la vacance locative, dans l'hypothèse où l'inflation serait telle qu'elle rendrait les loyers indexés non supportables par certains locataires et aurait pour effet d'augmenter la vacance locative.

Effets potentiels :

1. Au 31.12.2023, une hausse de la vacance locative de 1 % au niveau du groupe aurait eu un impact de l'ordre de 3,6 millions EUR sur le résultat net – part du groupe, hors prise en charge par le groupe des montants normalement pris en charge par les locataires / exploitants, et frais de commercialisation.

F.2 Risques liés à la situation financière de Cofinimmo

F.2.1 Risque de liquidité

La stratégie de Cofinimmo en matière d'investissement repose en grande partie sur sa capacité à lever des fonds, qu'il s'agisse de capitaux empruntés ou de capitaux propres. Cette capacité dépend notamment de circonstances que Cofinimmo ne contrôle pas (comme l'état des marchés internationaux des capitaux, la capacité des banques à accorder du crédit, la perception des intervenants de marché quant à la solvabilité du groupe, la perception des intervenants de marché quant à l'immobilier en général, et aux secteurs de l'immobilier dans lesquels le groupe est actif en particulier). Il pourrait donc advenir que le groupe rencontre des difficultés à obtenir les financements nécessaires à sa croissance ou à l'exercice de son activité. Cofinimmo surveille constamment le risque de liquidité par le suivi permanent du taux d'endettement, des disponibilités sur les lignes de crédits confirmées, des couvertures de taux d'intérêt, du coût de la dette et du résultat net des activités clés – part du groupe* (absolu et par action), tout en maintenant un dialogue permanent avec les investisseurs présents sur les marchés des capitaux ainsi qu'avec son réseau d'institutions bancaires. Au 31.12.2023, la dette financière de Cofinimmo était principalement répartie entre des obligations, des billets de trésorerie et des crédits bancaires. Cette dette était totalement couverte, permettant d'obtenir un coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, de 1,4 %. En outre, les échéances des financements pour les années 2024 et 2025 étaient limitées à environ 13 % de l'ensemble des financements. Le chapitre 'Gestion des ressources financières' du présent document détaille la stratégie de financement du groupe et la manière dont celle-ci est exécutée, et présente notamment la composition de la dette financière ainsi qu'un échéancier des engagements financiers.

Effets potentiels :

1. Incapacité à financer des acquisitions ou des projets de développement.
2. Financement à coût plus élevé que prévu, ayant un effet sur le résultat net – part du groupe, et partant de l'actif net par action*.

3. Incapacité à honorer les engagements financiers du groupe (activité opérationnelle, intérêts ou dividendes, remboursement de dettes arrivant à échéance, ...).

F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux

Le groupe Cofinimmo est contractuellement ou réglementairement tenu de respecter certaines obligations et certains paramètres ou ratios, notamment dans le cadre des conventions de crédit qu'il a conclues. Le non-respect de ces engagements ou de ces paramètres ou ratios comporte des risques pour le groupe. Les principales obligations légales et les principaux paramètres ou ratios sont précisés dans la réglementation sur les sociétés immobilières réglementées (loi du 12.05.2014 et Arrêté royal du 12.07.2014).

Les éléments les plus pertinents pour les facteurs de risque sont constitués du taux d'endettement (limité à 65% par la réglementation et à 60% par les conventions de crédit) et de l'appréciation de la concentration (voir F.1.3.1 ci-dessus).

Effets potentiels:

1. Sanctions de la part du régulateur en cas de non-respect des obligations légales ou des paramètres ou ratios qui en découlent.
2. Perte de confiance de la part des fournisseurs de crédit du groupe, voire survenance de cas d'obligation de remboursement anticipé d'une partie ou de la totalité des crédits. La quasi-totalité des instruments de dette (représentant 3,7 milliards EUR au 31.12.2023) sont en effet soumis à des clauses d'accélération ou de défaut croisé.

F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe

Le groupe Cofinimmo bénéficie d'une notation financière publique déterminée par une agence de notation indépendante. Cette notation est susceptible d'être adaptée à tout moment. Standard & Poor's a accordé à Cofinimmo une note BBB entre mai 2012 et mai 2013. La note a ensuite été réduite à BBB- entre mai 2013 et mai 2015. Depuis 2015, Cofinimmo bénéficie d'une note BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme (confirmée le 21.03.2023, commentée dans un 'bulletin' de S&P le 03.05.2023 et mise à jour le 09.10.2023).

Effets potentiels:

1. Une dégradation de la notation aurait un effet direct sur le coût de financement du groupe, et donc sur le résultat net – part du groupe, et partant de l'actif net par action*.
2. Une dégradation de la notation pourrait aussi avoir un effet indirect sur l'appétit des fournisseurs de crédit pour la signature Cofinimmo, et avoir un effet indirect sur son coût de financement ou sur sa capacité à financer sa croissance et ses activités.

F.2.4 Risques liés à un éventuel changement de contrôle

La plupart des conventions de crédit (crédit syndiqué, crédits bilatéraux, obligations, ...) conclues par le groupe Cofinimmo comprennent une clause dite 'de changement de contrôle'. Celle-ci prévoit qu'en cas de changement de contrôle de Cofinimmo SA (ou plus exactement en cas de prise de contrôle de Cofinimmo SA, dont seul un actionnaire dépasse à l'heure actuelle le seuil de déclaration de transparence de 5%), les prêteurs ont la faculté de dénoncer les crédits accordés et d'exiger le remboursement anticipé. L'actionnariat de Cofinimmo étant très dispersé, un changement de contrôle est de l'ordre du possible. La Belgique, et les SIR en particulier, ont connu deux

exemples récents: acquisition du contrôle de 100% des actions et sortie de bourse de Befimmo le 06.01.2023, et l'offre publique d'acquisition volontaire conditionnelle sur la totalité des actions en circulation d'Intervest Offices & Warehouses depuis le 17.10.2023.

Effets potentiels:

1. Remboursement anticipé des crédits, devant être financé par d'importantes cessions d'actifs, des apports de capitaux propres en numéraires ou de nouveaux financements.

F.3 Risques juridiques et réglementaires

F.3.1 Régimes SIR, FIIS, SIIC et SOCIMI

Cofinimmo et certaines de ses filiales bénéficient d'un statut particulier en Belgique et en France. Ceci concerne le statut de société immobilière réglementée ('SIR', qualifiée de publique dans le cas de Cofinimmo SA, et d'institutionnelle dans le cas de certaines filiales), de fonds d'investissement immobilier spécialisé ('FIIS'), et de société d'investissement immobilier cotée ('SIIC') et de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMI') qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour certaines activités du groupe en Belgique, en France et en Espagne. Ces statuts sont accordés sous réserve de toute une série de conditions déterminées notamment par la loi du 12.05.2014 ('loi SIR'), l'Arrêté royal du 12.07.2014 ('AR SIR'), formant ensemble la 'réglementation SIR', l'Arrêté royal du 09.11.2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés et les réglementations française et espagnole. Il existe donc un risque de non-conformité des activités du groupe avec les exigences réglementaires. De plus, les réglementations peuvent être sujettes à modification de la part du législateur (cf. section 'Document permanent' en page 374).

Par ailleurs, lorsqu'une société belge de droit commun est absorbée par une SIR, ou obtient le statut de SIRI ou de FIIS, elle est redevable d'une exit tax sur ses plus-values latentes et réserves exonérées, à un taux inférieur au taux d'impôt de droit commun. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23.12.2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peut être modifiée à tout moment. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de Cofinimmo.

Effets potentiels:

1. En cas de non-conformité, les sanctions peuvent aller jusqu'à la perte du statut particulier, impliquant la perte du bénéfice de la transparence fiscale, provoquant une diminution importante du résultat net – part du groupe, et donc de l'actif net par action*, ainsi qu'une obligation de remboursement anticipé d'un nombre important de crédits.
2. En cas de modification défavorable des réglementations, diminution du résultat net – part du groupe, et donc de l'actif net par action*.
3. Augmentation de l'assiette sur laquelle se calcule l'exit tax, diminution du résultat net – part du groupe, et partant de l'actif net par action*.

F.3.2 Modification des régimes de sécurité sociale

En immobilier de santé (représentant 74% des loyers contractuels et 75% des immeubles de placement), les revenus des locataires/ exploitants sont souvent dérivés au moins partiellement,

directement ou indirectement, de subsides fournis par le régime local de sécurité sociale. Ces régimes, qui dépendent des autorités nationales, régionales ou locales, font de temps à autre l'objet de réformes.

Effets potentiels :

1. Réduction de la solvabilité des locataires / exploitants du secteur de l'immobilier de santé dans la zone géographique concernée par une réforme qui leur serait défavorable, ayant un impact défavorable sur leur capacité à honorer leurs engagements vis-à-vis de Cofinimmo (voir F.1.1.2 ci-dessus).
2. Diminution de la juste valeur d'une partie des immeubles de placement, et partant de l'actif net par action* (voir F.1.2.1 ci-dessus).

F.3.3 Régime FBI

Aux Pays-Bas, Cofinimmo bénéficie, par l'intermédiaire de sa filiale Superstone, du statut de 'fiscale beleggingsinstelling' ('FBI') qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour ses activités aux Pays-Bas. Ce statut lui est accordé sous réserve qu'elle remplisse toute une série de conditions déterminées par la réglementation néerlandaise. Début 2020, l'administration fiscale néerlandaise a fait savoir à Cofinimmo SA qu'en tant qu'actionnaire de Superstone, qui bénéficie du statut de FBI, la société devrait se soumettre à un test d'actionnariat (les conditions pour être considérée comme FBI dépendent notamment des activités et de la structure de l'actionnariat).

Comme suite à une jurisprudence européenne récente (arrêt DEKA), le Ministère des Finances néerlandais a levé, dans le courant de décembre 2021, une incertitude portant sur l'une des conditions formelles, celle ayant trait à l'objet social, à remplir dans le cadre du test d'actionnariat de Cofinimmo. Superstone s'est ensuite vu confirmer au 4^e trimestre 2023 son statut 'FBI' pour les exercices 2021 et 2022, et a pris les mesures nécessaires pour qu'il en soit de même pour les exercices 2023 et 2024.

Par ailleurs, le 20.09.2022, à l'occasion du traditionnel discours du 'Prinsjesdag', le gouvernement néerlandais a annoncé la suppression du statut FBI pour les sociétés immobilières à partir du 01.01.2024 (l'échéance ayant ensuite été portée au 01.01.2025).

Effets potentiels :

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

F.3.4 Convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France

La convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France signée le 09.11.2021 n'a pas été ratifiée par tous les niveaux de pouvoir compétents au 31.12.2023. L'effet de cette convention, une fois ratifiée, sera une augmentation de la 'branch tax' pour la porter à 25% (contre 5% actuellement) du résultat fiscal de la succursale française de Cofinimmo. La convention étant applicable l'année qui suit celle durant laquelle elle est ratifiée par toutes les parties, l'augmentation de la 'branch tax' ne sera pas due en 2024 sur le résultat 2023.

Effets potentiels :

1. Après ratification, au plus tôt en 2024, la nouvelle convention sera applicable (au plus tôt) en 2025 et l'augmentation de la 'branch tax' qui serait due en 2025 sur le résultat de 2024 pourrait représenter une charge additionnelle annuelle (non budgétée) de l'ordre de 5 millions EUR, soit 0,13 EUR par action.

F.4 Risques relatifs au contrôle interne

Un système de contrôle interne inadéquat peut empêcher les parties concernées (auditeur interne, compliance officer, risk officer, comité exécutif, comité d'audit, conseil d'administration) d'exercer leur mission, ce qui serait de nature à mettre en péril l'efficacité du contrôle interne (cf. 'Contrôle interne et gestion des risques' de la section 'Déclaration de gouvernance d'entreprise'). À cet égard, Cofinimmo publie une guidance (notamment au niveau du résultat net des activités clés – part du groupe, par action* et au niveau du dividende par action) sur base volontaire, et cette guidance est soumise aux risques relatifs au contrôle interne.

Effets potentiels :

1. La gestion de l'entreprise ne se ferait pas de manière ordonnée et prudente, mettant en péril une allocation optimale des ressources.
2. Des lacunes en matière de gestion des risques, en ce compris la cybersécurité, pourraient avoir pour conséquence une mauvaise protection du patrimoine de la société.
3. Manque d'intégrité et de fiabilité des données financières et des données de gestion.
4. Lacunes en termes de respect des réglementations (notamment au niveau de l'article 17 de la loi SIR), ainsi que des procédures et directives de gestion interne.

F.5 Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

F.5.1 Caractère durable des immeubles

L'attractivité des immeubles du patrimoine du groupe Cofinimmo dépend notamment de leur caractère durable (localisation, intensité énergétique, proximité des moyens de transport, ...) et de leur résilience au changement climatique (voir 'Stratégie ESG' à la page 24 du présent document). Des manquements à ce niveau sont de nature à freiner les locataires / exploitants potentiels ou les éventuels acquéreurs. Les risques de transition et les risques physiques liés au climat sont susceptibles d'affecter la juste valeur des immeubles de manière positive (on parle alors de 'green premium') ou négative (on parle dans ce cas de 'brown discount').

Effets potentiels :

1. Vacance locative (voir F.1.3.2 ci-dessus).
2. Variation négative de la juste valeur des immeubles (voir F.1.2.1 ci-dessus), en cas de 'brown discount'.

F.5.2 Transparence en matière d'ESG

Les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) d'une organisation sont de plus en plus importants, tant au niveau de l'opinion publique générale que des investisseurs privés ou institutionnels. Ceux-ci recouvrent de nombreux aspects, par exemple au niveau des effets des activités de l'entreprise sur l'environnement, la collectivité et la gouvernance, qui s'apprécient selon des cadres de référence qui ne sont pas encore totalement définis ou standardisés, ou qui ne sont pas encore reconnus par toutes les parties prenantes. Il peut dès lors exister un risque de perception de manque de transparence quant à certains de ces aspects.

Effets potentiels :

1. Dégradation de la réputation du groupe auprès des différentes parties prenantes.
2. Accès moins aisé au marché des capitaux (dette et capitaux propres).

Gouvern d'entre



ance prise

203

SECTION 9 | GOUVERNANCE D'ENTREPRISE |

Sommaire

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

Déclaration de gouvernance d'entreprise¹

I. Principes de gouvernance

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence son système par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine. La conduite honnête et correcte des affaires est une priorité pour la société. En effet, outre la conformité à la réglementation applicable, des règles de gouvernance éthiques, transparentes et durables permettent de créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes (actionnaires, locataires, occupants, fournisseurs, employés, environnement, etc.).

Ces règles et principes se retrouvent dans divers chartes, codes et politiques qui constituent l'ensemble des principes de gouvernance de la société et sont disponibles sur le site internet de la société www.cofinimmo.com:

- les statuts;
- la charte de gouvernance d'entreprise;
- le code de bonne conduite;
- le code de conduite pour fournisseurs;
- le code de prévention en matière d'abus de marché;
- la déclaration en matière de protection des données;
- la politique de dénonciation;
- la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent;
- la politique de rémunération;
- la politique des droits humains (y compris le droit du travail);
- la politique en matière d'ESG;
- la politique environnementale;
- les valeurs d'entreprise.

D'autres règles et principes sont en place dans des politiques et chartes internes tels que, entre autres, la politique IT de l'entreprise, la politique de traitement des violations de données personnelles, la charte de conformité, la politique en matière de ressources humaines, la politique fiscale, la politique de gestion des risques, et la politique de veille juridique.

II. Code de référence et charte de gouvernance d'entreprise

Cofinimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ('Code 2020') qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6 §2, 1^o du Code des sociétés et des associations ('CSA'). Le Code 2020 est disponible sur le site du Moniteur belge ainsi que sur le site www.corporategovernancecommittee.be.

Le Code 2020 applique le principe 'se conformer ou s'expliquer' (*comply or explain*), selon lequel tout écart par rapport aux principes doit être justifié. Le conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la pratique de gouvernance d'entreprise est en conformité avec le Code 2020 à l'exception de l'un des critères d'indépendance prévus par le principe 3.5 de ce code. En effet, il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 a renouvelé le mandat de Xavier de Walque comme administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1 du CSA. Le conseil d'administration a estimé adéquat de déroger à l'un des critères d'indépendance, étant donné que la durée du mandat de Xavier de Walque, qui excède 12 ans, n'entrave en rien son indépendance. En effet, Xavier de Walque n'entretient ni avec la société, ni avec un actionnaire important de celle-ci, de relation qui soit de nature à mettre son indépendance en péril. Xavier de Walque a par ailleurs toujours démontré au cours de l'exercice de son mandat qu'il dispose d'un esprit libre, indépendant et critique, tout en mettant le bien de la société au centre de ses préoccupations.

La charte de gouvernance d'entreprise, qui fournit une information complète sur les règles de gouvernance applicables au sein de la société peut être consultée sur le site Internet de la société www.cofinimmo.com.

III. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques

Conformément aux règles de gouvernance d'entreprise et aux différentes lois applicables aux sociétés immobilières réglementées, Cofinimmo a mis en place un processus de contrôle interne et de gestion des risques.

Le processus de contrôle interne et de gestion des risques garantit notamment, avec une certitude raisonnable, la réalisation des éléments suivants: une conduite des affaires ordonnée et prudente avec des objectifs bien définis, une utilisation économique et efficace des ressources, une connaissance et un contrôle adéquats des risques en vue de protéger les actifs, l'intégrité et la fiabilité des informations financières et de gestion et le respect des lois et règlements ainsi que des politiques, plans et procédures internes générales.

Le conseil d'administration détermine une stratégie de risques sur base d'une proposition du comité exécutif et revoit l'analyse des risques majeurs. Il est également responsable du suivi de l'efficacité du contrôle interne, avec le support du comité d'audit, du comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise, ainsi que d'autres fonctions spécifiques:

- **un compliance officer** - Françoise Roels, Chief corporate affairs & secretary general
- **un risk manager** - Françoise Roels, Chief corporate affairs & secretary general
- **un auditeur interne** - Christophe Pleeck, sous la supervision et la responsabilité de Benoit Graulich, président du comité d'audit.

1. La présente section fait partie intégrante du rapport de gestion statutaire et consolidé.

Méthode

Cofinimmo applique une approche intégrée de contrôle interne et de **gestion des risques** basée sur le Modèle des Lignes de Défense développé par l'Institut des Auditeurs Internes (The Three Lines of Defense Model). Ce modèle permet d'identifier les processus optimaux permettant d'atteindre les objectifs du groupe et améliorer leur gouvernance tout en maîtrisant les risques qui y sont associés.

Première ligne – gestion et contrôle des risques

Cofinimmo doit veiller à identifier et contrôler les risques de ses propres processus et doit veiller à ce que l'auto-évaluation de ces risques soit de qualité suffisante par une conscientisation adéquate et une culture du risque.

La gestion des risques fait partie intégrante de la gestion d'entreprise et est présente à tous les niveaux de responsabilités et d'organisation du groupe, de la gestion journalière financière et opérationnelle, à l'analyse des dossiers d'investissement, ainsi que dans la détermination de la stratégie et des objectifs.

Deuxième ligne – surveillance continue

Des fonctions au sein du groupe, telles que par exemple, le risk manager et le compliance officer, soutiennent l'entreprise et le management en apportant une expertise, une assistance, un suivi et des critiques constructives concernant la gestion des risques auxquels Cofinimmo est confrontée.

Ces fonctions éclairent l'entreprise et le management sur l'adéquation et l'efficacité de la maîtrise de ses risques au moyen de l'identification, de mesure et de reporting de ces risques.

Troisième ligne – assurance indépendante

L'audit interne est une fonction d'évaluation intégrée à l'organisation qui fournit une assurance indépendante sur l'adéquation et l'efficacité de la gouvernance et de la gestion des risques en examinant et évaluant le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficacité des processus, procédures et activités de Cofinimmo.

Cadre de référence

La société a choisi comme cadre de référence le modèle d'Enterprise Risk Management (ERM) développé par COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – www.coso.org). COSO est une organisation qui émane du secteur privé. Son but est de promouvoir l'amélioration de la qualité du reporting financier et non financier par l'application de règles d'éthique des affaires, d'un système de contrôle interne efficace et de règles de gouvernance d'entreprise.

Le modèle d'ERM s'articule autour des composantes suivantes: l'environnement interne, l'évaluation des risques, les activités de contrôle, l'information et la communication interne, la surveillance et le suivi.

Composante 1: l'environnement interne

La notion d'environnement interne recouvre la vision, l'intégrité, les valeurs éthiques, les compétences personnelles, la manière dont le comité exécutif assigne l'autorité et les responsabilités, organise et forme les membres du personnel, le tout sous le contrôle du conseil d'administration, avec:

- des règles de **gouvernance d'entreprise**, l'existence d'un comité d'audit et d'un comité de nomination, de rémunération et de corporate governance composés d'administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1 du CSA et du Code 2020 et des fonctions d'auditeur interne, de risk manager, de contrôleur de gestion et de compliance officer;

- l'intégration de la **notion de risque** au sein du comité exécutif pour tout investissement, engagement ou toute transaction susceptible d'exercer un impact significatif sur les objectifs de l'entreprise;
- l'existence d'une **politique ESG** traitant la vision et les obligations en termes de développement durable;
- l'existence d'un **code de bonne conduite** traitant notamment des règles en matière de conflits d'intérêts, de secret professionnel, de transactions sur les instruments financiers, de corruption, fraude et blanchiment d'argent, de cadeaux d'affaires, de concurrence, de respect des données à caractère personnel, et de politique de dénonciation d'irrégularités. Certaines de ces matières font l'objet de politique ou de code spécifiques, comme par exemple, le **code de prévention en matière d'abus de marché**, la **déclaration en matière de protection des données**, la **politique de dénonciation** et la **politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent**;
- le respect des principes de **ségrégation des fonctions**, par l'application de règles de délégation de pouvoirs clairement établies à tous les échelons du groupe et application de critères stricts en matière de gestion des ressources humaines, notamment pour tout ce qui concerne la sélection, les règles d'engagement du personnel, la politique de formation, le processus d'entretiens de fonctionnement et la fixation des objectifs annuels;
- des **acteurs externes** participent également à cet environnement de contrôle des risques. Il s'agit notamment de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), des réviseurs d'entreprise, des conseillers juridiques, des experts évaluateurs indépendants, des institutions financières, de l'agence de notation, des analystes financiers et des actionnaires.

Composante 2: l'évaluation des risques

L'évaluation des risques regroupe l'identification des événements à risque, leur analyse et les mesures choisies pour y répondre de manière efficace. Une stratégie est déterminée par le conseil d'administration sur base d'une proposition du comité exécutif, incluant les **risques et opportunités** ainsi que le changement climatique. La stratégie est ensuite traduite en objectifs opérationnels, de conformité et de reporting qui s'appliquent à tous les niveaux de fonctionnement de l'entreprise, du niveau le plus global jusqu'à leur mise en œuvre dans les entités fonctionnelles, avec:

- une **analyse globale et approfondie des risques** de l'entreprise réalisée périodiquement en collaboration avec tous les échelons hiérarchiques, chacun pour son domaine de compétence;
- une **analyse sur base des choix stratégiques**, des contraintes légales et de l'environnement dans lequel l'entreprise évolue, y compris les risques liés au développement durable, tels que l'impact du changement climatique sur les activités de l'entreprise comprenant:
 - l'identification des risques possibles;
 - la probabilité de survenance;
 - et l'impact sur les objectifs vu sous différents angles: risques liés aux activités de Cofinimmo et à ses secteurs d'activité, risques liés à la situation financière de Cofinimmo, risques juridiques et réglementaires, risques relatifs au contrôle interne, risques environnementaux, sociaux et de gouvernance;

- une **analyse formalisée** dans un document présenté et discuté en comité exécutif qui fait l'objet d'une mise à jour tout au long de l'année en fonction de l'évolution des activités et des nouveaux engagements pris, en tenant compte des leçons du passé. Ce document est présenté une fois par an au comité d'audit qui s'en servira, entre autres, pour décider des missions d'audit confiées à l'auditeur interne. De plus, chaque projet majeur fait l'objet d'une analyse de risques spécifiques suivant un canevas organisé améliorant la qualité de l'information dans le processus de prise de décision. Ce canevas inclut les risques de transition liés au changement climatique comme la performance énergétique des projets, ainsi que les risques physiques liés au changement climatique comme le risque d'inondation;
- un récent **audit externe du système de gestion des risques** a permis de mettre en lumière quelques points d'amélioration. Ces derniers ont été priorisés et ont fait l'objet de plans d'actions internes pour la plupart déjà mis en œuvre.
- le **principe de la double signature** est appliqué dans les limites des délégations de pouvoirs pour tout engagement vis-à-vis de tiers, qu'il s'agisse d'acquisitions de biens, de locations de surfaces, de commandes de tout type, d'approbations de factures et de paiements;
- l'évaluation dans le cadre de la **lutte contre le blanchiment d'argent** de la situation des clients, fournisseurs et contreparties aux opérations d'acquisitions et de ventes afin de s'assurer que les tiers présentent des garanties suffisantes en termes d'intégrité;
- l'utilisation d'un logiciel de **workflow** lors des différentes étapes de l'activité commerciale (location de surfaces) renforce les contrôles lors des étapes clés du processus;
- le **registre et les mouvements des actions nominatives COFB** sont intégrés dans une application informatique sécurisée (programme Capitrack) développée et mise à disposition par le dépositaire central de Belgique, Euroclear Belgium;
- l'utilisation d'une **plateforme en ligne** qui permet le monitoring des obligations fiscales du groupe et facilite les échanges de données. De même, un dispositif de contrôle fiscal a été mis en place et permet le contrôle interne, conformément aux règles de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) des processus et des transactions ayant des conséquences fiscales;
- l'utilisation d'une **plateforme en ligne** pour la gestion du **secrétariat juridique** des filiales du groupe;
- la mise en place d'un **système interne** de contrôle du **traitement des données à caractère personnel**. En 2021, ce système a fait l'objet d'un audit réalisé par un consultant externe spécialisé en la matière qui a conclu que le niveau de conformité mis en place était tout à fait satisfaisant.

Composante 3: les activités de contrôle

Des contrôles sont mis en œuvre dans les différents départements en réponse aux risques identifiés.

Les activités de contrôle financier au niveau:

- **du budget:** un budget, qui est l'application chiffrée des objectifs de l'entreprise, est établi annuellement et vérifié chaque trimestre. Il reprend à la fois les prévisions de revenus, tels que les loyers pour l'année, mais également les frais liés à la gestion et au développement du patrimoine immobilier, ainsi que les frais financiers liés à la structure de financement des activités. Le budget est validé par le comité exécutif puis présenté au conseil d'administration, qui l'approuve. Les écarts entre le budget estimé et le résultat réalisé sont revus trimestriellement par le comité exécutif, le comité d'audit et le conseil d'administration;
- **du crédit:** la solvabilité des clients les plus importants, parmi ceux qui ne bénéficient pas d'une notation financière, est analysée à différents moments clés. Les montants et la validité des garanties locatives constituées par l'ensemble des locataires sont contrôlés trimestriellement par les équipes opérationnelles;
- **de la comptabilité:** l'utilisation d'un ERP (Enterprise Resource Planning, c'est-à-dire un progiciel de gestion intégrée), fourni par SAP, intègre un certain nombre de contrôles automatiques. SAP englobe tous les aspects comptables et financiers, ainsi que toutes les données liées aux activités immobilières (par exemple, le suivi des contrats de location, les appels de loyers, les décomptes de charges, les commandes, les achats, le suivi budgétaire des chantiers, etc.);
- **de la trésorerie:** l'appel à différentes sources de financement et institutions financières et l'étalement des échéances permet de limiter le risque de concentration des refinancements. Le risque de taux d'intérêt est limité par l'application d'une politique de couverture et l'utilisation d'un logiciel de trésorerie facilite le suivi au jour le jour des positions de trésorerie et les opérations de cash-pooling.

Les activités de contrôle opérationnel, avec, à titre d'exemple:

- la situation **locative** fait l'objet d'une analyse semestrielle de même que l'échéance des baux et les risques et opportunités en termes de revenus locatifs;

Composante 4: l'information et la communication interne

L'information et la communication vers les différents échelons de l'entreprise, ainsi que celles qui émanent de ceux-ci, reposent sur des réunions de travail et du reporting, avec:

- un **rapport de gestion trimestriel**, établi par le département Control, reprend la situation du **compte de résultats** et du bilan, les indicateurs clés, la situation des acquisitions/ventes et leur impact sur les résultats. Il comprend également l'inventaire du patrimoine, la situation des chantiers et les positions de trésorerie. Il est discuté en comité exécutif, en comité d'audit et au conseil d'administration;
- un **rapport ESG trimestriel**, établi par le département ESG, reprend les indicateurs clés ESG et leur évolution par rapport aux objectifs, le résultat des dernières notations/certifications ESG. Il comprend également le tableau de bord ESG. Il est discuté en comité exécutif et en comité d'audit;
- des **rapports spécifiques** de chaque département établis ponctuellement;
- des réunions hebdomadaires du **comité exécutif** qui passe systématiquement en revue les points importants du fonctionnement et de l'activité de la société et discute plus en détails des dossiers immobiliers d'investissement et de désinvestissement, des constructions et des locations. Chacune de ces réunions fait l'objet d'un procès-verbal avec, si nécessaire, un plan d'actions pour la mise en œuvre des décisions actées en réunion.

Après l'attribution d'un certificat de niveau Gold par **Investors in People®** en 2022, la société a lancé une enquête en 2023 afin de mesurer la relation de ses employés à leur travail, à leur management et à leurs collègues. Cette enquête a permis à la société d'être certifiée **'Great Place To Work®'** dans tous les pays où elle est éligible (plus spécifiquement en Belgique et en Allemagne), une référence mondiale en matière de culture d'entreprise, de vécu des employés et de comportements de leadership.

Composante 5: la surveillance et le suivi

L'entreprise effectue des évaluations continues et/ou ponctuelles pour vérifier si les composantes du contrôle interne ont été mis en place et si elles fonctionnent, avec :

- une **clôture trimestrielle** effectuée selon les mêmes procédures qu'en fin d'exercice. À cette occasion, des comptes consolidés sont établis. Des indicateurs clés sont calculés et analysés. Ces données sont rassemblées dans le rapport de gestion dont il est question au point précédent. Toutes ces données sont discutées et analysées en comité exécutif, en comité d'audit et en conseil d'administration;
- des **analyses trimestrielles** de chaque département qui collecte à son niveau des informations pertinentes qui sont comparées aux objectifs fixés pour l'année. Le comité exécutif invite régulièrement des responsables de département pour faire le point sur l'évolution des activités propres à leur domaine de compétence;
- des **missions de l'auditeur interne** qui couvrent différents processus. Les résultats des audits sont soumis au comité d'audit, qui s'assure de la mise en œuvre des recommandations, et au conseil d'administration.
- l'**intégrité des systèmes d'information et des données** (incluant les aspects liés à la cybersécurité) par le renforcement des contrôles des systèmes d'information et des mesures mises en place afin de prévenir et répondre à la survenance d'un incident de cybersécurité qui pourrait perturber l'activité de l'entreprise. Le comité exécutif prend en charge les questions stratégiques relatives à la cybersécurité, elles-mêmes contrôlées par le comité d'audit. Un plan de recouvrement après sinistre définit les mesures à mettre en œuvre en cas de crise. Il existe des gradations dans l'application de ces mesures en fonction du type et de la gravité de l'incident survenu. Ce plan de recouvrement contient également l'ordre de restauration des services en fonction de leur priorité, ceci pour permettre à la société de fonctionner au mieux sans ses ressources habituelles, afin de réagir rapidement, fournir les services indispensables, et revenir au plus vite à une reprise normale des activités. Des copies de sauvegarde des données sont organisées selon la stratégie 3-2-1, à savoir: trois copies d'un même fichier sur deux supports différents dont une sauvegarde hors site. Des mesures sont également prises pour sécuriser l'accès aux données de la société et plus particulièrement concernant l'outil informatique qui supporte le processus financier (SAP). Par ailleurs, cet outil fait l'objet d'un audit annuel par l'auditeur externe. En termes de couverture de risques, la société dispose d'une assurance couvrant les conséquences d'un incident de cybersécurité. Enfin, outre les formations organisées, des actions de sensibilisation aux risques de cybersécurité sont mises en place de façon régulière auprès des membres du personnel. En outre, la société organise un test d'intrusion annuel avec une rotation du partenaire en charge de ce test.

IV. Structure de l'actionariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site internet. À la date d'arrêt du présent document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 10.10.2023. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100%.

Ce tableau présente la situation sur la base des déclarations de transparence reçues en vertu de la loi du 02.05.2007. Les modifications éventuelles communiquées depuis le 31.12.2023 ont été publiées conformément aux dispositions de cette même loi et peuvent être consultées sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

Le conseil d'administration déclare que les actionnaires mentionnés ne disposent pas de droits de vote différents.

Société	%
BlackRock	6,69
Groupe Cofinimmo¹	0,06
Autres < 5%	93,25
TOTAL	100,00

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

V. Structure de gouvernance

Cofinimmo a opté pour une structure moniste ou one-tier telle que définie par les articles 7:85 et suivants du CSA. Elle est administrée par un conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception des actes pour lesquels l'assemblée générale est compétente.

Le conseil d'administration a délégué certains pouvoirs spéciaux à un comité exécutif, composé de membres administrateurs ou non, dont chacun, agissant conjointement avec un autre membre du comité, assure la gestion journalière de la société.

Le conseil d'administration a constitué un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise, qui jouent un rôle consultatif, de supervision et de préparation de certaines décisions à prendre par le conseil d'administration. Le pouvoir de décision appartient au conseil d'administration dans son ensemble.

Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées et aux règles de gouvernance, la société dispose également d'une activité de contrôle assurée par les fonctions d'audit interne, de compliance et de gestion des risques. Elle est guidée par le Head of ESG dans ses décisions afin d'intégrer les objectifs ESG, y compris les questions liées au climat, dans sa gestion quotidienne et d'en assurer le suivi et le développement.

Conseil d'administration

- Arrête les orientations stratégiques de la société
- Surveille activement la qualité de la gestion et sa conformité à la stratégie
- Examine la qualité de l'information donnée aux investisseurs et au public
- Détermine la gouvernance d'entreprise
- Incorpore les risques et opportunités liés au changement climatique dans la stratégie globale
- Arrête les orientations ESG et supervise leur mise en œuvre

Comité d'audit

- Assiste le conseil d'administration quant :
 - à l'indépendance du réviseur d'entreprise
 - au processus d'élaboration de l'information financière, non financière et de durabilité
 - à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques
 - à l'audit interne et à son efficacité
 - au contrôle légal des comptes annuels et consolidés
 - aux aspects environnementaux et sociaux
 - contrôle le respect de politiques et codes tels que la politique en matière ESG, la politique des droits humains, la politique environnementale et le code de conduite pour les fournisseurs

Comité exécutif

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

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

- Conseille et assiste le conseil d'administration dans toute question relative à :
 - la composition du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif
 - la sélection, l'évaluation et la désignation des membres du conseil d'administration et du comité exécutif
 - la politique de rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif
- Assiste le conseil dans toute question liée à la gouvernance
- Contrôle le respect de politiques et codes tels que le code de prévention des abus de marché, le code de bonne conduite, la politique de dénonciation et les valeurs d'entreprise, les valeurs d'entreprise et la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent

Head of ESG

- Assure une approche holistique des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance en intégrant ces aspects dans les activités des différents départements
- Favorise le dialogue avec toutes les parties prenantes afin de déterminer où les efforts doivent être poursuivis, et de développer des partenariats à long terme qui augmentent l'impact positif des actions menées
- Évalue et gère les risques et les opportunités liés au changement climatique et propose des mesures concrètes et économiquement raisonnables permettant d'améliorer les performances environnementales de la société, de son patrimoine et, par extension, des espaces occupés par ses locataires
- Suit sur le terrain, en collaboration avec les équipes opérationnelles, la mise en œuvre de la stratégie environnementale du groupe dans tous les secteurs d'activité

Auditeur interne

- Effectue toutes les tâches de vérification selon les directives du comité d'audit
- Examine la fiabilité, la cohérence et l'intégrité de l'information et des procédures opérationnelles
- Examine les systèmes mis en place pour s'assurer que l'organisation se conforme aux règles, plans, procédures, lois et règlements susceptibles d'avoir un impact significatif sur les opérations

Compliance officer

- Veille au respect du code de conduite : conflits d'intérêts, incompatibilité de mandats, respect des valeurs d'entreprise, abus et manipulations de marché
- Veille au respect de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur

Risk manager

- Veille au respect du cadre stratégique et opérationnel en matière de gestion des risques, tant au niveau de la tolérance que des rôles et responsabilités
- Définit les orientations, la méthodologie et la discipline à suivre pour une gestion systématique des risques

VI. Politique de diversité

Respect des différences et de la diversité culturelle

Cofinimmo est convaincue de l'attrait, pour l'entreprise comme pour la communauté, de la diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) et favorise l'égalité des chances, qui est une valeur fondamentale de la démocratie.

Les mesures en matière de recrutement, de sélection et de gestion du personnel sont détaillées dans la partie 'Des employés de tous horizons, formés et en bonne santé' du rapport ESG (voir page 150).

La gouvernance a notamment comme objectif la qualité, le développement et la durabilité. Obtenir une qualité de gestion maximale est possible, entre autres, grâce à la diversité.

Diversité au sein du conseil d'administration et de ses comités

La diversité au sein du conseil d'administration, sous la responsabilité du CNR, se manifeste non seulement par la présence importante de femmes, mais également par la présence de quatre nationalités différentes et de backgrounds variés. Cette sélection au sein du conseil et de ses comités permet d'élargir les connaissances sur les différents pays et secteurs de marché dans lesquels la société opère (voir page 213). Par ailleurs, la présence importante de femmes chez Cofinimmo a été reconnue par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges. À titre d'exemple, l'étude publiée le 31 mars 2023 et réalisée sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises par l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (Jump) indique que Cofinimmo est à la 2^e place des entreprises de l'indice BEL20 d'Euronext Brussels en termes de représentation des femmes au sein du Conseil d'Administration et du Comité exécutif.

Diversité au sein du management

Depuis de nombreuses années, le groupe a une majorité de collaboratrices et plusieurs d'entre elles occupent une fonction de management. Au total, 29% des managers sont des femmes. L'ensemble des managers féminins assure ce rôle dans les départements Finance et Corporate.

Une flexibilité dans l'organisation de la vie professionnelle, offerte à tous les collaborateurs, est particulièrement utilisée par les femmes et se développe auprès des collaborateurs masculins. Lors d'un retour de congés de maternité, la possibilité de se développer et de croître au sein de Cofinimmo reste entière, le fil conducteur des promotions étant la valorisation des talents et des compétences, d'où qu'ils viennent.

Cofinimmo assume ainsi prendre sa responsabilité en terme de protection des droits des femmes (faisant partie intégrante de la politique des droits humains).

Diversité au sein des collaborateurs

La gestion de la diversité est indissociable de la gestion des ressources humaines. L'équité, attestée également par le renouvellement régulier du label Investors in People et de la certification 'Great Place to Work' fait partie intégrante de la gestion des ressources humaines et est recherchée dans tous les domaines et à tous les niveaux: accessibilité des formations, coaching et gestion du stress, transfert de compétences, gestion des carrières, etc.

Cofinimmo est l'une des rares entreprises immobilières belges où la présence des femmes est aussi importante. Par ailleurs, les origines culturelles et le parcours académique des collaborateurs sont variés, stimulant ainsi la créativité interne et augmentant la performance des équipes. La diversité générationnelle, quant à elle, permet de réunir expérience et innovation, et dégage ainsi des solutions reproductibles.

Recrutement

En 2023, Cofinimmo a recruté 9 nouveaux collègues dont 1 en dehors de la Belgique. Parmi ceux-ci, 5 personnes ont plus de 50 ans et aucune n'a moins de 25 ans. Le concept de talent se veut diversifier et ouvert à tous les types de profil. Les performances en matière de ratios sensibles (âge, origine, etc.) continuent à faire l'objet de l'attention du département des ressources humaines du groupe.

Gestion du personnel

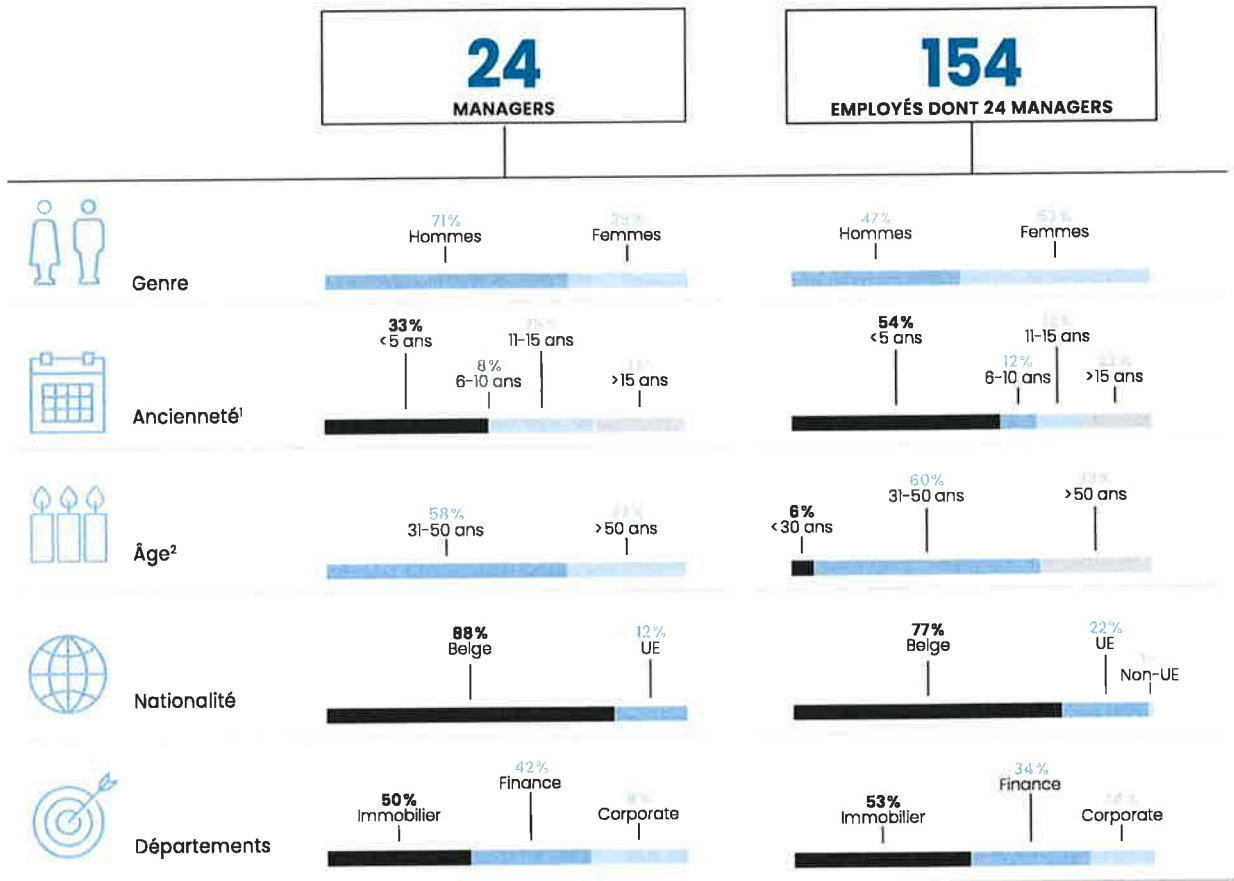
À l'arrivée de tout nouveau collaborateur, Cofinimmo lui présente la charte de gouvernance d'entreprise, qui fait partie intégrante de la farde d'accueil, et veille à ce qu'il exprime son adhésion à celle-ci avant de rejoindre Cofinimmo.

Communication

Aujourd'hui, la communication externe, ayant pour objet l'implication en matière de diversité, passe principalement par des documents tels que le document universel d'enregistrement et le site internet.

Parallèlement, Cofinimmo est attentive à la communication interne en partageant avec toutes les parties prenantes sa volonté d'ouverture. Et surtout, la société réussit à créer au sein de ses collaborateurs une volonté partagée de s'impliquer pour faire toujours mieux.

'Notre engagement est de continuer à mesurer les progrès en matière d'égalité, de recruter et de développer les meilleurs talents, et d'éviter des promotions sur la seule base du genre ou de l'âge. Notre objectif ultime n'est autre que l'égalité de traitement.'



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



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



Organes de décision

Depuis 2020, Cofinimmo a opté pour une structure de gouvernance moniste ou *one-tier*, telle que prévue aux articles 7:85 et suivants du CSA. Le conseil d'administration a en outre délégué certains pouvoirs spéciaux à un comité exécutif statutaire, composé de membres administrateurs ou non, dont chacun, agissant conjointement avec un autre membre du comité, assure la gestion journalière de la société.

Conseil d'administration

Composition actuelle

En vertu des principes généraux relatifs à la composition du conseil d'administration, tels qu'adoptés sur proposition du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance, le conseil compte actuellement 13 administrateurs, dont neuf non exécutifs et indépendants au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, un non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et trois administrateurs également membres du comité exécutif.

Les administrateurs sont nommés pour une durée maximale de quatre ans par l'assemblée générale et sont révocables par celle-ci à tout moment, avec effet immédiat et sans motif. Ils sont rééligibles.

Les administrateurs indépendants, qui représentent toutes les parties prenantes y compris les employés, répondent aux critères d'indépendance, tels qu'exposés à l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, à l'exception de Xavier de Walque (voir page 204).

Les règles de fonctionnement du conseil d'administration sont reprises dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise disponible sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

Diversité au sein du conseil d'administration

L'objectif d'atteindre le ratio d'au moins un tiers des membres du conseil dont le genre est différent de celui des autres membres, conformément à l'article 7:86 du CSA en matière de mixité des genres au sein du conseil d'administration, est atteint depuis 2016. Le conseil d'administration est en effet composé de 13 membres, portant à quatre le nombre minimum d'administrateurs de sexe féminin exigé par l'article 7:89 du CSA. Le conseil étant constitué de quatre femmes et de neuf hommes, il respecte le ratio de mixité fixé par la loi.

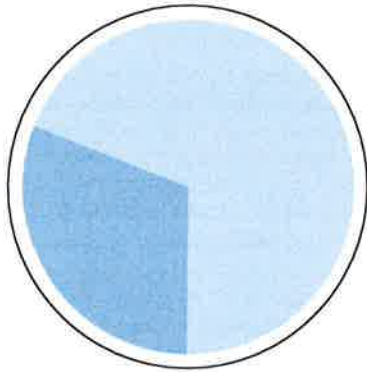
Cofinimmo sponsorise également l'activité de l'ASBL Women on Board, qui vise à promouvoir la présence des femmes au sein des conseils d'administration. Françoise Roels, administrateur et membre du comité exécutif, est d'ailleurs l'un des membres fondateurs de cette ASBL et en a assuré la présidence de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

La proportion entre les genres varie en fonction des postes d'administrateurs vacants et la complémentarité entre les différents membres par rapport aux différents aspects de la diversité. Outre la diversité des genres, le conseil d'administration veille à porter une attention continue à sa dimension internationale et à maintenir un équilibre de diversité en sens large, tant en termes de compétences, que d'expériences, de nationalité, d'âge, et d'indépendance.

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

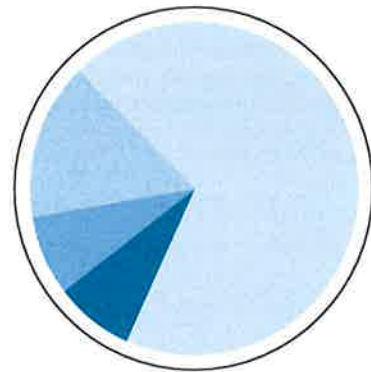
Genre

- 9 Hommes
- 4 Femmes



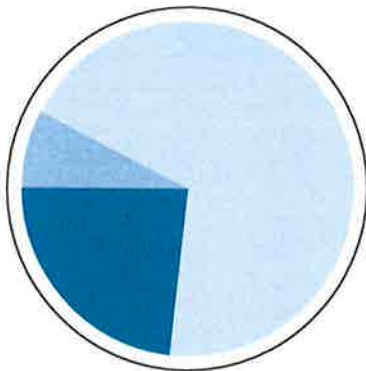
Nationalité

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



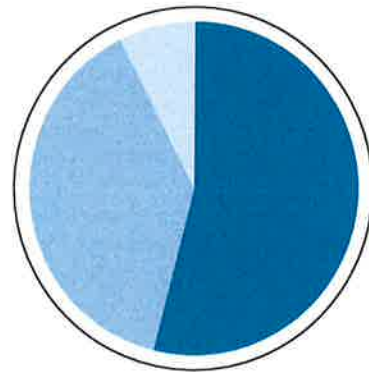
Statut

- 9 Indépendants
- 1 Indépendant CSA
- 3 Exécutifs

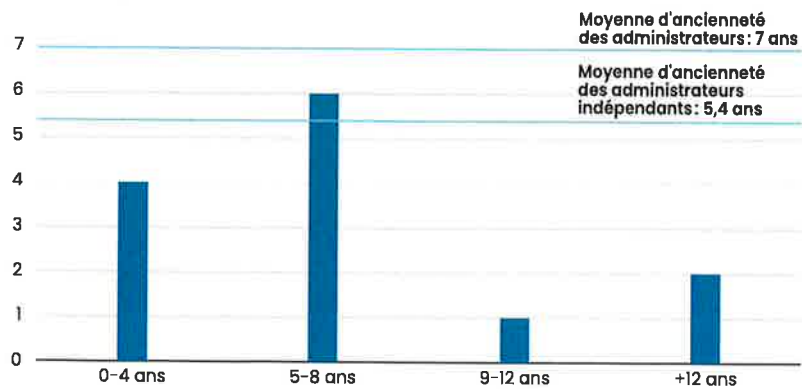


Âge

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



Ancienneté



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

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

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

Renouvellements et nominations d'administrateurs à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024

Maurice Gauchot et Diana Monissen n'ayant pas sollicité le renouvellement de leur mandat, ceux-ci prendront fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024. Le conseil d'administration a remercié chaleureusement Maurice Gauchot et Diana Monissen pour leur contributions aux débats du conseil d'administration depuis 2016.

Sous réserve d'approbation par la FSMA, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 le renouvellement des mandats d'Oliver Chapelle comme administrateur non-exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020 pour une durée de quatre ans, et de Xavier de Walque comme administrateur non exécutif pour une durée de quatre ans.

La société a identifié trois nouveaux candidat-administrateurs, dont leur nomination, sous réserve d'approbation par la FSMA, comme administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020 sera proposée à l'assemblée générale du 08.05.2024 pour une durée de quatre ans.

Composition du conseil d'administration au 31.12.2023

Nom	Qualité	Indépendant CSA et Code 2020	Genre	Nationalité	Année de naissance	Début de mandat	Dernier renouvellement	Fin de mandat
Jacques van Rijckevorsel	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1950	10.05.2017	12.05.2021	14.05.2025
Jean-Pierre Hanin	Administrateur exécutif		M	Belge	1966	08.02.2018	11.05.2022	13.05.2026
Jean Kotarakos	Administrateur exécutif		M	Belge	1973	01.06.2018	11.05.2022	13.05.2026
Françoise Roels	Administrateur exécutif		F	Belge	1961	27.04.2007	12.05.2021	14.05.2025
Inès Archer-Toper	Administrateur non exécutif	✓	F	Française	1957	08.05.2013	12.05.2021	14.05.2025
Olivier Chapelle	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1964	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Anneleen Desmyter	Administrateur non exécutif	✓	F	Belge	1976	09.06.2022	-/-	13.05.2026
Xavier de Walque	Administrateur non exécutif	✓(*)	M	Belge	1965	24.04.2009	13.05.2020	08.05.2024
Maurice Gauchot	Administrateur non exécutif	✓	M	Française	1952	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Benoit Graulich	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1965	05.05.2019	10.05.2023	12.05.2027
Jean Hilgers	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1963	10.05.2023	-/-	12.05.2027
Diana Monissen	Administrateur non exécutif	✓	F	Néerlandaise	1955	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Michael Zahn	Administrateur non exécutif	✓	M	Allemande	1963	11.05.2022	-/-	13.05.2026

(*) Indépendant conformément à l'article 7:87 §1^{er} du CSA.



Jacques van Rijckevorsel

Président du conseil d'administration
Président du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa profonde connaissance des secteurs de la santé et hospitalier, des matières ESG, y compris les questions liées au climat, et plus particulièrement des questions de gouvernance, ainsi que du monde de l'entreprise belge, notamment des sociétés cotées, et sa position de leadership sont des atouts majeurs dans l'exercice de ses fonctions de président du conseil d'administration et du comité de nomination, rémunération et de corporate governance.

- **Fonction actuelle:** président du conseil d'administration des Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL) (Avenue Hippocrate 10, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Cliniques Universitaires Saint-Luc, Fondation Saint-Luc, Fondation Louvain, Fondation Médicale Reine Elizabeth, Institut de Duve, Louvain School of Management, Comité consultatif d'ING Bruxelles
- **Mandats précédents:** Solvay et plusieurs filiales, CEFIC, Chambre de Commerce belgo-luxembourgeoise pour la Russie et le Belarus, Guberna, N-Side, Plastics Europe, Synergia Medical



Jean-Pierre Hanin

Administrateur délégué -
Chief Executive Officer

Dirigeant effectif

Jean-Pierre Hanin a rejoint Cofinimmo en février 2018 et exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Il

est licencié en droit de la KUL et détenteur d'une Maîtrise en Gestion Fiscale de l'École de Commerce de Solvay et d'un LL.M de Georgetown University. Il a débuté sa carrière comme avocat d'affaires. Il a ensuite rejoint des groupes internationaux pour y exercer successivement des fonctions financières et managériales variées, dont Chief Financial Officer et Chief Executive Officer du Groupe Lhoist, leader mondial en chaux et dolomie, et au cours des dernières années, Chief Financial Officer puis responsable de la division 'Building Performance' du Groupe de matériaux de construction Etex. Ses fonctions l'ont amené à opérer dans de nombreuses régions du monde depuis plus de 20 ans et d'y exercer tant des activités de consolidation que de développement. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Data Management, ESG et HR & Internal Communication.

- **Fonction actuelle:** Chief Executive Officer de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo, United Fund for Belgium
- **Mandats précédents:** -/-



Jean Kotarakos

Administrateur directeur -
Chief Financial Officer

Dirigeant effectif

Jean Kotarakos a rejoint Cofinimmo en juin 2018 en tant que CFO. Il est détenteur d'un diplôme d'ingénieur commercial de la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il enseigne depuis 2010 dans l'Executive Programme en Immobilier (ULB jusqu'en 2021, VUB depuis lors). Il exerce également divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Jean Kotarakos a assumé de nombreux postes financiers durant sa carrière au sein de sociétés. Après une dizaine d'années passées chez KPMG et D'leteren, il a rejoint Aedifica où il a exercé la fonction de Chief Financial Officer de 2007 à mai 2018. Au sein de Cofinimmo, il

supervise les départements Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions et Treasury.

- **Fonction actuelle:** Chief Financial Officer de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo
- **Mandats précédents:** Aedifica et divers mandats dans les filiales du groupe Aedifica



Françoise Roels

Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General

Dirigeant effectif

Françoise Roels a rejoint Cofinimmo en août 2004. Elle est titulaire d'une licence en droit (RUG 1984), candidate en philosophie (RUG 1984) et a obtenu un diplôme de maîtrise en fiscalité (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Elle exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Avant de rejoindre Cofinimmo, Françoise Roels a travaillé pour le bureau d'avocats Loyens, pour Euroclear/JP Morgan et pour le Groupe Belgacom. Elle y fut responsable des affaires fiscales et de la gouvernance d'entreprise. Elle est responsable du secrétariat général de la société et des fonctions de compliance et de gestion des risques de Cofinimmo. Elle est également en charge des matières liées à l'actionariat et des interactions avec les autorités belges de contrôle financier. Au sein de Cofinimmo, elle supervise en outre les départements Corporate Governance, Legal et Tax.

- **Fonction actuelle:** Chief Corporate Affairs & Secretary General de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo et comme représentant de Cofinimmo, Guberna, PMH SA, Les Petits Riens ASBL
- **Mandats précédents:** Domicilia NV, Women on Board ASBL



Inès Archer-Topper

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa grande expertise de l'immobilier, des finances, notamment en France, son expérience en matière M&A et son esprit d'entreprise soutiennent la poursuite de croissance de la société.

- **Fonction actuelle:** Administrateur de sociétés (France)
- **Mandats actuels:** Aina Investment Fund (Luxembourg - une entité du groupe Edmond de Rothschild), Gecina SA, Lapillus OPCI, Nimanimm SAS
- **Mandats précédents:** Segro PLC SA (Royaume-Uni), Axcior Immo et Axcior Corporate Finance SA, Orox Asset Management SA, EDRCF



Olivier Chapelle

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Son expérience approfondie en investissement et gestion opérationnelle ainsi que son expérience en tant que Chief Executive Officer d'une société industrielle cotée en bourse, et ses connaissances sur les questions de gouvernance sont des atouts majeurs pour l'esprit entrepreneurial de Cofinimmo.

- **Fonction actuelle:** -/-
- **Mandats actuels:** Calyos SA, Isohemp SA, Sofindev Equity Partners
- **Mandats précédents:** Commission Corporate Governance, Fédération des Entreprises Belges (FEB), Recticel



Anneleen Desmyter

Sa profonde connaissance de l'environnement économique belge et son excellent parcours professionnel contribueront en la croissance stratégique de la société.

- **Fonction actuelle:** Chief Executive Officer (CEO) de Yally NV (Karel Oomsstraat 37, 2018 Anvers)
- **Mandats actuels:** Christiaens Group, Cure Care Network, Think Together, Yally & Affiliates
- **Mandats précédents:** Aldea Group, Qrf City Retail, Quares & Affiliates, Thomas More University College



Xavier de Walque

Membre du comité d'audit

Sa connaissance des finances, des opérations M&A, de l'immobilier, des marchés boursiers et de l'environnement des sociétés cotées, ainsi que son esprit d'entreprise, représentent des atouts notables à la politique de financement et la pérennité de la société.

- **Fonction actuelle:** membre du comité exécutif et Chief Financial Officer de Cobepa SA (Rue de la Chancellerie 2/1, 1000 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** Divers mandats dans les filiales du groupe Cobepa (Cobepa North America, Cobid, Cobip, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, RPLT 2023, Sophinvest, Ulan), AG Insurance
- **Mandats précédents:** BrunchCo 21, Cobepa Nederland, Degroof Equity, DSDC, JF Hillebrand AG, Guimard Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sophielux 1, Sophielux 2



Maurice Gauchot

Sa grande expérience et sa vaste expertise immobilière, notamment en France, ainsi que son expertise en matière d'innovation numérique et de technologie au sens large, contribuent à la croissance et au développement d'une stratégie durable pour Cofinimmo.

- **Fonction actuelle:** Administrateur de sociétés (Avenue Pierre 1^{er} de Serbie 16, 75116 Paris, France)
- **Mandats actuels:** Codic SA, Stone Estate (Zurich), SCI Foncière CRF
- **Mandats précédents:** CBRE Holding France, La Foncière Numérique, Interconstruction



Benoît Graulich

Président du comité d'audit

Outre son expérience en management général, son expérience en matière de gestion des risques et ses connaissances en finance et M&A sont des atouts majeurs dans l'exercice de ses fonctions de président du comité d'audit.

- **Fonction actuelle:** Managing partner de Bencis Capital Partners, Belgium, Netherlands, Germany (Culliganlaan 2 E, 1831 Diegem)
- **Mandats actuels:** Bencis Capital Partners et ses filiales, Lotus Bakeries NV
- **Mandats précédents:** Van de Velde NV



Jean Hilgers

Membre du comité d'audit

Son expertise exceptionnelle en matière de gestion financière, de gestion des risques et de contrôle prudentiel apporte une valeur ajoutée significative à l'entreprise et constitue un atout majeur dans son rôle au sein du comité d'audit.

- **Fonction actuelle:** Senior Advisor de Deloitte Belgium (Gateway building Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, 1930 Zaventem)
- **Mandats actuels:** Université catholique de Louvain, Université catholique de Lille, Matexi
- **Mandats précédents:** Banque Nationale de Belgique, Belgian Audit Oversight Board, Fondation Roi Baudouin, RTBF



Michael Zahn

Michael Zahn contribue à la croissance stratégique de l'entreprise de par sa vaste expérience professionnelle et sa connaissance approfondie du marché allemand.

- **Fonction actuelle:** Managing Partner, Hystake Investment Partners GmbH (Kanzler Eck Berlin, Kurfürstendamm 22, 10719 Berlin, Allemagne)
- **Mandats actuels:** Branicks Groupe AG (anciennement DIC Asset AG), Weidenburger Bau + Verwaltung GmbH
- **Mandats précédents:** Deutsche Wohnen SE, GSW Immobilien AG, Scout24, TLG Immobilien AG



Diana Monissen

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa connaissance approfondie et son expérience internationale de longue date en matière de soins de santé, aux Pays-Bas par exemple, contribuent en la croissance de l'entreprise.

Sa sensibilité quant aux sujets des ressources humaines sont des atouts majeurs au sein du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance.

- **Fonction actuelle:** Administrateur de sociétés (Pays-Bas)
- **Mandats actuels:** Vz, RvC LI, Vz RvC Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, Vz RvT Hivos, Vz RvT Maastr
- **Mandats précédents:** Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie, Vz RvT Reinier de Graaf Groep

Rapport d'activité du Conseil d'administration

Composition

- 10 membres non exécutifs (dont 9 membres indépendants CSA et Code 2020 et 1 membre indépendant CSA)
- 3 membres exécutifs

Nombre de réunions

8

Taux de présence global

95 %

Jacques van Rijckevorsel

8/8

Jean-Pierre Hanin

8/8

Jean Katarakos

8/8

Françoise Roels

8/8

Inès Archer-Toper

8/8

Olivier Chapelle

7/8

Anneleen Desmyter

8/8

Xavier de Walque

8/8

Maurice Gauchot

8/8

Benoit Graulich

8/8

Jean Hilgers

3/5

Diana Monissen

8/8

Michael Zahn

7/8

Le conseil d'administration a accordé une attention particulière tout au long de l'année sur des sujets liés à l'ESG, y compris les questions liées au climat, tant sur les volets environnemental, social que de gouvernance, et toujours dans le cadre d'une stratégie globale.

Comme chaque année, le conseil d'administration a passé en revue la cartographie des risques majeurs de la société afin de disposer d'une vision globale à jour et d'un plan d'actions et de contrôle adéquat.

En 2023, suite à la redéfinition des valeurs qui régissent ses interactions avec toutes les parties prenantes, la société a procédé à une revue approfondie des diverses politiques en matière d'ESG, y compris les questions liées au climat, qui s'appliquent au sein du groupe.

En 2023, la société s'est attachée à assurer une formation continue à ses employés dans divers domaines tels que notamment la cyber sécurité, les règles en matière de prévention d'abus de marché, la procédure de dénonciation, etc. de manière à s'assurer que tous les employés respectent les règles de l'entreprise, de veiller au maintien d'un environnement de travail de qualité, et de prévenir les pertes financières.

Le conseil d'administration s'est appliqué à suivre les points d'actions dégagés lors de son évaluation approfondie avec l'aide d'un consultant externe en 2022.

Outre ces thèmes, le conseil d'administration s'est prononcé sur différents dossiers dans les domaines suivants:

Stratégie

- le suivi de la stratégie et le développement de Cofinimmo y compris de la stratégie ESG, incluant les questions liées au climat.

Immobilier

- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement, en ligne avec la stratégie ESG, y compris les questions liées au climat, parmi lesquels l'acquisition d'actifs immobiliers de santé et de prises de participation dans des sociétés immobilières;
- deux augmentations de capital par apports en nature d'actifs en immobilier de santé dans le cadre du capital autorisé;

- la prise de contrôle d'une société du périmètre détenant 6 actifs immobilier de santé en France;
- les cessions d'immobiliers de bureaux, de santé et de réseaux de distribution, en particulier la revue du programme de cessions et la finalisation de la cession du portefeuille de réseaux de distribution en France;
- le suivi des locataires et opérateurs;
- le renouvellement de l'autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé.

Financier

- le suivi du financement de la société;
- une augmentation de capital par apport en numéraire par un placement privé selon une procédure de constitution accélérée d'un carnet d'ordres (*accelerated bookbuilding*) auprès d'investisseurs qualifiés dans le cadre du capital;
- une augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé.

ESG

- le suivi de l'évolution du programme 30³ incluant les risques générés par le changement climatique;
- le suivi d'un cadre de financement durable;
- le suivi de la mise en œuvre des politiques de gouvernance.

Contrôle interne

- les plans de contrôle interne et les reportings du compliance officer, du gestionnaire des risques et de l'auditeur interne;
- la revue des risques majeurs;
- le rapport annuel, le rapport ESG et le document de base de la direction effective concernant le contrôle interne.

Gouvernance

- l'évaluation du comité exécutif, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable;
- le suivi de l'évaluation approfondie du conseil d'administration de 2022 avec un consultant externe;
- le benchmark de la rémunération du comité exécutif;
- l'élaboration d'un nouveau plan de rémunération à long terme du comité exécutif;
- la revue quadri-annuelle de la politique de rémunération;
- le processus de réévaluation de la structure de gouvernance moniste;
- la composition de l'actionariat;
- le suivi de la mise en œuvre des politiques et chartes, tant externes qu'internes.

Composition du conseil

- la proposition de renouvellement du mandat à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 en qualité d'administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1^{er} du CSA et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, de Benoit Graulich;
- la proposition de nomination de Jean Hilgers en qualité d'administrateur indépendant, conformément à l'article 7:87 §1^{er} du CSA et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023.

Composition du comité d'audit

- la désignation de Jean Hilgers comme membre du comité d'audit en remplacement de Inès Archer-Toper.

Composition du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

- la désignation d'Inès Archer-Toper comme membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance en remplacement de Maurice Gauchot.

Comité d'audit

Composition	Nombre de réunions	8
Nombre de membres	3	Taux de présence global 97%
Benoit Graulich président du comité d'audit	Benoit Graulich	7/8
Inès Archer-Toper jusqu'au 10.05.2023	Xavier de Walque	8/8
Xavier de Walque	Inès Archer-Toper	3/3
Jean Hilgers depuis le 10.05.2023	Jean Hilgers	5/5
Indépendants CSA et Code 2020	2	
Indépendant CSA	1	
Invités permanents		
Jacques van Rijckevorsel	président du conseil d'administration	
Jean-Pierre Hanin	administrateur exécutif - Chief executive officer	
Jean Kotarakos	administrateur exécutif - Chief financial officer	
Françoise Roels	administrateur exécutif - Chief corporate affairs & secretary general	
Sébastien Berden	membre du comité exécutif - Chief Operating Officer Healthcare	
Yeliz Bicici	membre du comité exécutif - Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	

À la suite de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023, Jean Hilgers a été désigné comme membre du comité d'audit, en remplacement d'Inès Archer-Toper.

Le président du conseil d'administration et les membres du comité exécutif ne font pas partie du comité d'audit mais sont invités aux réunions sans prendre part aux votes.

Le président du comité d'audit est désigné par les membres du comité. Les membres du comité d'audit disposent d'une compétence collective dans le domaine d'activités de la société. Au moins un membre est compétent en matière de comptabilité et d'audit.

La composition actuelle du comité d'audit et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la loi du 17.12.2008 concernant la création d'un comité d'audit au sein des sociétés cotées et des entreprises financières, et par la loi du 07.12.2016 portant sur l'organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises. Les règles de fonctionnement du comité d'audit sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.



➤ Maison de repos et de soins - Bergen op Zoom (NL)

Rapport d'activité du comité d'audit

Le comité d'audit a abordé les sujets qui s'inscrivent dans le cadre de sa mission, à savoir veiller à l'exactitude et à la sincérité du reporting des comptes annuels, trimestriels et semestriels de Cofinimmo, à la qualité du contrôle interne et externe, et de l'information délivrée aux actionnaires.

Il s'est également penché sur la revue des points suivants :

- la transition entre le commissaire précédent (mandat ayant couru jusqu'au 10.05.2023) et le commissaire actuel (mandat ayant débuté le 10.05.2023);
- les recommandations formulées par le commissaire concernant les procédures de contrôle interne et les procédures IT;
- les résultats du test d'intrusion informatique;
- la liste des recommandations de l'auditeur interne;
- les rapports d'audit interne sur les sujets suivants: les activités en Espagne, en France et aux Pays-Bas, les activités de project management, les processus d'encaissement des loyers et de refacturation des charges, la gestion du risque opérationnel;
- le planning 2023 et 2024 des missions d'audit interne;
- le rapport sur les risques fiscaux;
- les risques majeurs;
- la liste des incidents;
- les litiges en cours;
- les prévisions financières, notamment dans le cadre de la préparation du budget 2023 finalisé en février 2023, et de l'augmentation de capital réalisée en octobre 2023;
- le programme de billets de trésorerie
- la réalisation des objectifs de l'entreprise en matière ESG, y compris les questions liées au climat;
- les politiques ESG et la feuille de route pour le contrôle de leur application;
- la charte de compliance
- le rapport annuel, le rapport ESG et le document de base de la direction effective concernant le contrôle interne;
- les rapports du commissaire précédent et actuel en application de l'art. 34, § 1, 1^o, c de la loi du 02.08.2002;
- la réalisation des objectifs des membres du comité exécutif.

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Composition	Nombre de réunions	6
Nombre de membres	4	Taux de présence global 100 %
Jacques van Rijckevorsel président du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance	Jacques van Rijckevorsel	6/6
Inès Archer-Toper depuis le 10.05.2023	Inès Archer-Toper	4/4
Olivier Chapelle	Olivier Chapelle	6/6
Maurice Gauchot jusqu'au 10.05.2023	Maurice Gauchot	2/2
Diana Monissen	Diana Monissen	6/6
Indépendants CSA et Code 2020	4	
Invités permanents		
Jean-Pierre Hanin	administrateur exécutif - Chief Executive Officer	
Françoise Roels	administrateur exécutif - Chief Corporate Affairs & Secretary General	

À la suite de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023, Inès Archer-Toper a été désignée comme membre du CNR, en remplacement de Maurice Gauchot.

Les membres du comité exécutif ne font pas partie du CNR mais sont invités aux réunions sans prendre part aux votes. Ils ne participent pas aux points qui les concernent.

La composition actuelle du CNR et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par l'article 7:100 du CSA. Les règles de fonctionnement du CNR sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Rapport d'activité du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

En 2023, le comité a porté une attention particulière à la revue du plan de rémunération à long terme en vue de proposer à l'assemblée générale du 08.05.2024 l'approbation d'une nouvelle politique de rémunération.

En outre, les principaux sujets traités lors des réunions du CNR ont couvert les thèmes suivants :

Composition du conseil d'administration

- la recommandation de renouvellement du mandat d'un administrateur non exécutif et indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, Benoit Graulich;
- la recommandation de nomination d'un administrateur non exécutif et indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, Jean Hilgers;
- le processus de recrutement de trois nouveaux administrateurs non exécutifs.

Évaluation, objectifs et rémunération du comité exécutif

- l'évaluation des membres du comité exécutif et de leur rémunération ainsi que les critères d'attribution de la rémunération variable;
- la préparation des objectifs 2024 des membres du comité exécutif;
- l'approfondissement des objectifs ESG, y compris les questions liées au climat, dans le cadre de la rémunération à long terme;
- le benchmark de la rémunération des membres du comité exécutif;
- la revue annuelle de la rémunération fixe des membres du comité exécutif;
- le benchmark et l'élaboration d'un nouveau plan de rémunération à long terme.

Gouvernance

- l'élaboration du rapport de rémunération;
- la revue quadri-annuelle de la politique de rémunération;
- la préparation de la déclaration de gouvernance d'entreprise;
- le planning de succession;
- la revue des nouveautés législatives.

Évaluation du conseil d'administration et du comité

- le suivi de l'exercice d'évaluation approfondie du conseil d'administration de 2022 avec un consultant externe.

Comité exécutif

Composition

Le conseil d'administration a délégué certains pouvoirs spéciaux à un comité exécutif, composé de membres administrateurs ou non et a confié la gestion journalière de la société à chacun des membres de ce comité exécutif dont la création et l'existence est prévue par l'article 13 des statuts.

Le comité exécutif est composé de cinq membres. Outre son président, Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer), il comprend les autres membres suivants: Jean Kotarakos (Chief Financial Officer), Françoise Roels (Chief Corporate Affairs & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer Healthcare) et Yeliz Biciçi (Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development).

Chaque membre du comité exécutif exerce sa mission dans un domaine de compétence précis. Le comité se réunit toutes les semaines. Conformément à l'article 14 de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les membres du comité exécutif sont des dirigeants effectifs au sens de cet article et assurent également la gestion journalière de la société.

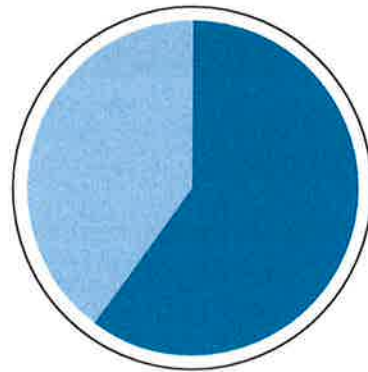
Les règles de fonctionnement du comité exécutif sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.



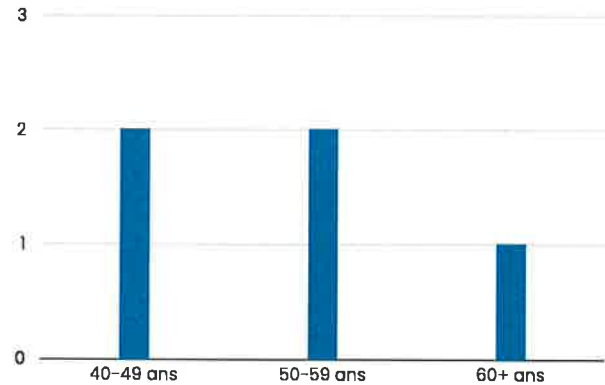
► Maison de repos et de soins La Chartreuse - Liège (BE)

Genre

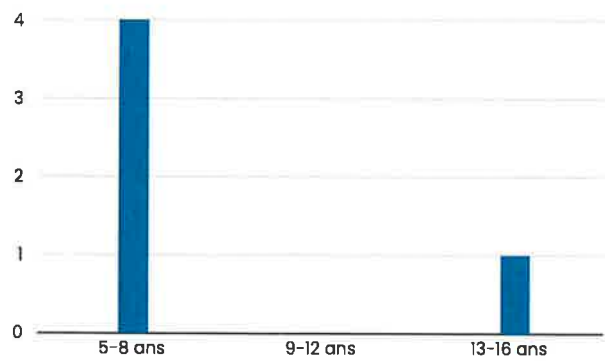
- 3 Hommes
- 2 Femmes



Âge



Ancienneté





Jean-Pierre Hanin

Chief Executive Officer

Dirigeant effectif

Jean-Pierre Hanin a rejoint Cofinimmo en février 2018 et exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Il est licencié en droit de la KUL et détenteur d'une Maîtrise en Gestion Fiscale de l'École de Commerce de Solvay et d'un LL.M de Georgetown University. Il a débuté sa carrière comme avocat d'affaires. Il a ensuite rejoint des groupes internationaux pour y exercer successivement des fonctions financières et managériales variées, dont Chief Financial Officer et Chief Executive Officer du Groupe Lhoist, leader mondial en chaux et dolomie, et au cours des dernières années, Chief Financial Officer puis responsable de la division 'Building Performance' du Groupe de matériaux de construction Etex. Ses fonctions l'ont amené à opérer dans de nombreuses régions du monde depuis plus de 20 ans et d'y exercer tant des activités de consolidation que de développement. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Data Management, ESG et HR & Internal Communication.



Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Dirigeant effectif

Jean Kotarakos a rejoint Cofinimmo en juin 2018 en tant que CFO. Il est détenteur d'un diplôme d'ingénieur commercial de la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il enseigne depuis 2010 dans l'Executive Programme en Immobilier (ULB jusqu'en 2021, VUB depuis lors). Il exerce également divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Jean Kotarakos a assumé de nombreux postes financiers durant sa carrière au sein de sociétés. Après une dizaine d'années passées chez KPMG et D'Ieteren, il a rejoint Aedifica où il a exercé la fonction de Chief Financial Officer de 2007 à mai 2018. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions et Treasury.



Françoise Roels

Chief Corporate Affairs & Secretary General

Dirigeant effectif

Françoise Roels a rejoint Cofinimmo en août 2004. Elle est titulaire d'une licence en droit (RUG 1984), candidate en philosophie (RUG 1984) et a obtenu un diplôme de maîtrise en fiscalité (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Elle exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Avant de rejoindre Cofinimmo, Françoise Roels a travaillé pour le bureau d'avocats Loyens, pour Euroclear/JP Morgan et pour le Groupe Belgacom. Elle y fut responsable des affaires fiscales et de la gouvernance d'entreprise. Elle est responsable du secrétariat général de la société et des fonctions de compliance et de gestion des risques de Cofinimmo. Elle est également en charge des matières liées à l'actionnariat et des interactions avec les autorités belges de contrôle financier. Au sein de Cofinimmo, elle supervise en outre les départements Corporate Governance, Legal et Tax.



Sébastien Berden

Chief Operating Officer Healthcare

Dirigeant effectif

Sébastien Berden a rejoint Cofinimmo en 2004, d'abord comme Investor Relations Officer, puis comme Development Manager Healthcare, et Head of Healthcare, une fonction qu'il a occupé de 2011 à 2018. Depuis juillet 2018, il exerce la fonction de Chief Operating Officer Healthcare. Il exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Il est également administrateur dans les sociétés Aldea Group NV et SCI Foncière CRF. Sébastien Berden est titulaire d'un Master en Économie Appliquée de l'Université d'Anvers. Il a également suivi une formation post-universitaire en analyse financière et a terminé un programme en Leadership Development à la Harvard Business School. Il détient en outre un post-graduat en Hospital and Care Management de l'UCL. Il a débuté sa carrière en 1998 chez KPMG successivement comme auditeur financier et Corporate Finance Consultant. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Healthcare Belgium, Healthcare France, Healthcare Netherlands, et Healthcare New Geographies.

**Yeliz Biciçi****Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development***Dirigeant effectif*

Yeliz Biciçi a rejoint Cofinimmo en 2008, d'abord en tant que Property Manager, puis en tant que Area Manager et Development Manager avant de devenir Head of Development en 2014. Depuis juillet 2018, elle exerce la fonction de Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development. Elle exerce également divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Elle est également administrateur dans la société Mirabel Hoiva Oy. Elle est titulaire d'un double Master en Immobilier Real Estate à l'Antwerp Management School et au KUL, et a terminé le General Management Program à la Harvard Business School. Elle a suivi une formation post-académique à l'université de Gand ainsi que quelques formations post-académiques en analyse financière. Avant de rejoindre Cofinimmo, elle a travaillé pour le développeur Robelco (JV de E. De Vocht et J. Lisman) de 2001 à 2008, et pour Uniway jusqu'en 2001. Au sein de Cofinimmo, elle supervise les départements Healthcare Spain, Healthcare Germany, Healthcare Nordic Countries, ainsi que les départements Development, Project Management, Offices, et Distribution networks.



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



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

Évaluation du conseil d'administration et des comités

Conformément au Code 2020 et à son règlement intérieur, le conseil d'administration, sous la direction de son président, évalue régulièrement sa taille, sa composition, ses performances et celles de ses comités, ainsi que son interaction avec le comité exécutif.

L'évaluation approfondie du conseil d'administration intervient dans un cycle de deux à trois années pour permettre une mise en œuvre efficace des conclusions et des décisions prises. L'alternance entre une évaluation approfondie avec l'aide d'un expert externe et une évaluation interne permet au conseil d'administration de se remettre en question et de mener ses réflexions dans une nouvelle approche. Pour cet exercice d'évaluation approfondi, le conseil d'administration est assisté du CNR. En ce qui concerne le comité d'audit et le CNR, l'auto-évaluation annuelle peut déboucher sur des actions et réactions ponctuelles immédiates.

L'évaluation du conseil d'administration et des comités poursuit quatre objectifs :

- évaluer le fonctionnement du conseil d'administration ou du comité concerné ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur par sa présence aux réunions du conseil d'administration et des comités et son engagement constructif dans les discussions et les prises de décisions ;
- valider la composition du conseil d'administration ou des comités.

Le conseil d'administration évalue également tous les cinq ans si la structure de gouvernance moniste actuelle est toujours appropriée. La dernière revue a été effectuée par le conseil d'administration en 2020. En 2023, le conseil d'administration a entamé un processus de réévaluation de sa structure actuelle de gouvernance.

Le conseil d'administration a procédé à son évaluation approfondie en 2022 avec l'aide d'un consultant externe. Divers domaines ont été passés en revue et chacun a fait l'objet de constats et de recommandations d'amélioration qui ont fait l'objet d'un plan d'actions.

En 2023, le conseil d'administration et les comités se sont appliqués à suivre les points d'actions dégagés lors de cette évaluation approfondie.

À chaque réunion du conseil d'administration, et en l'absence des membres du comité exécutif, les administrateurs non exécutifs abordent des sujets liés au comité exécutif et à l'évaluation de leurs interactions avec ce dernier.

De même, lors de chaque échéance de mandat, le conseil procède, sous la guidance et avec la contribution du CNR et l'aide d'un consultant externe, à l'évaluation de l'administrateur concerné. À cette occasion, le CNR passe également en revue la grille de compétences/expériences des membres du conseil d'administration et s'assure que sa composition reste toujours adéquate.

Grille de compétences

De même, lors de chaque échéance de mandat, le conseil procède, sous la guidance et avec la contribution du CNR et l'aide d'un consultant externe, à l'évaluation de l'administrateur concerné.

À cette occasion, le CNR passe également en revue la grille de compétences/expériences des membres du conseil d'administration et s'assure que sa composition reste toujours adéquate.

L'analyse approfondie couvre les compétences, les connaissances et les expériences requises au sein de ses membres, ainsi que des comités, conformément aux principes de diversité, d'indépendance, et couvrant divers domaines économiques, environnementaux et sociaux.

Les domaines évalués sont principalement les suivants: la comptabilité/ finance/gestion des risques, la vision stratégique, la gouvernance d'entreprise des sociétés cotées, la connaissance du marché immobilier, les matières ESG y compris les questions liées au climat, le domaine juridique et réglementaire, la gestion dans un contexte international, les rémunérations et ressources humaines, l'IT et la cyber sécurité.

Les expertises, par exemple, en matière de comptabilité/ finance/ gestion des risques, vision stratégique, ou de gouvernance d'entreprise, essentielles à la mise en œuvre de la stratégie de la société, sont pleinement représentées parmi les membres du conseil d'administration.

Des expertises spécifiques, telles que par exemple celles liées à des segments particuliers ou à des régions géographiques spécifiques, sont également bien représentées au sein du conseil d'administration.

D'autres compétences spécialisées, telles que par exemple, celles liées au reporting financier, à l'IT et la cyber sécurité, aux matières ESG y compris les questions liées au climat, ou à la rémunération et à la gouvernance d'entreprise, sont adéquatement

représentées au sein des comités spécialisés, assurant ainsi une expertise pertinente dans les domaines spécialisés.

Les administrateurs nouvellement nommés reçoivent une formation initiale adéquate, adaptée à leur fonction, ainsi qu'une mise à jour de l'environnement juridique et réglementaire applicable, afin de garantir leur capacité à contribuer rapidement au conseil d'administration. Les administrateurs élargissent en permanence leurs connaissances des affaires de la Société et de l'évolution du secteur immobilier.

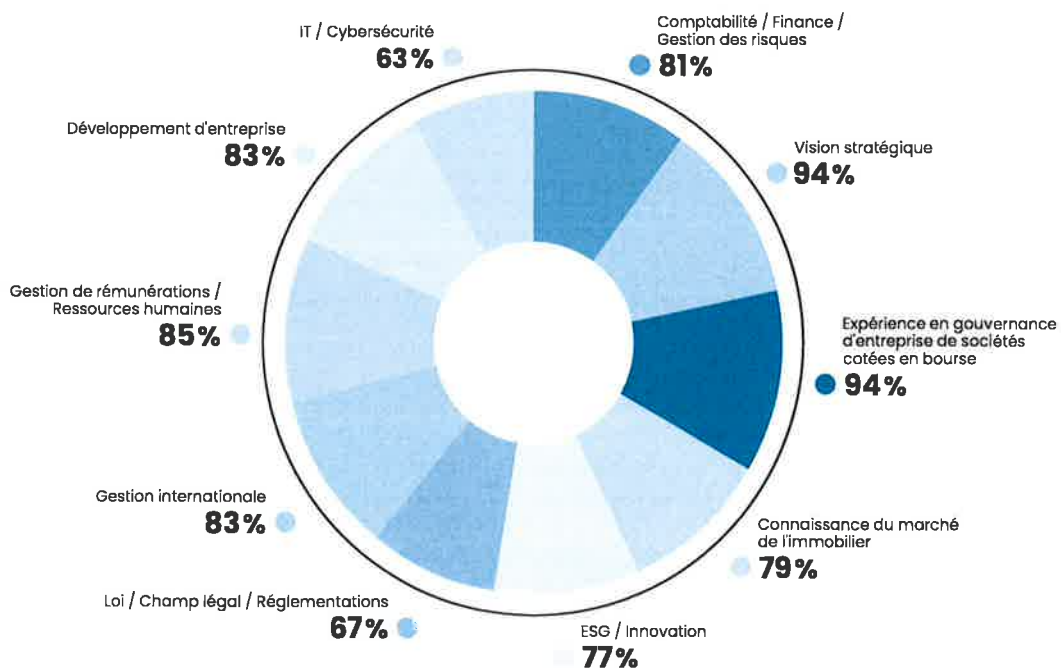
Lorsque le mandat d'un administrateur membre du comité exécutif arrive à échéance, ce processus d'évaluation intervient au moment de l'évaluation annuelle des objectifs et des réalisations du comité exécutif. Le CNR formule alors ses recommandations de renouvellement des mandats arrivant à échéance au conseil d'administration, qui décide ensuite de les présenter à l'assemblée générale.

En 2023, le conseil d'administration a ainsi lancé l'évaluation en interne de Benoit Graulich dont le renouvellement de mandat était proposé à l'assemblée générale du 10.05.2023. Cette évaluation a couvert sa participation aux réunions du conseil ou aux comités du conseil, son engagement et son implication constructive dans les débats et les prises de décisions.

Management

Le comité exécutif est assisté par une équipe de Head of et d'autres managers. Chaque personne rapporte directement à un Head of ou à un des membres du comité exécutif et assume une responsabilité de gestion spécifique (voir page 221).

Expertise approfondie des administrateurs



Réglementations et procédures

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



Prévention des conflits d'intérêts

En matière de prévention des conflits d'intérêts, la société est soumise aux dispositions du CSA (articles 7:96 et 7:97) et aux dispositions particulières de la réglementation SIR en matière de politique d'intégrité, et concernant certaines opérations visées à l'article 37 de la loi SIR.

Les administrateurs et les membres du comité exécutif ont le devoir d'éviter tout acte qui serait ou apparaîtrait comme étant en conflit avec les intérêts de la société et de ses actionnaires. Ils informent immédiatement le président du conseil d'administration ou le président du comité exécutif de toute possibilité de survenance d'un tel conflit d'intérêts.

Les administrateurs et les membres du comité exécutif s'engagent à ne pas solliciter et à refuser toute rémunération, en espèce ou en nature, ou tout avantage personnel proposé en raison de leurs liens professionnels avec l'entreprise. Ceci inclut de manière non exhaustive, les honoraires de consultance, les commissions de vente, de location, de placement et de réussite, etc. De plus, ils n'utilisent pas d'opportunités commerciales destinées à la société pour leur propre bénéfice.

Les règles en matière de prévention des conflits d'intérêts sont plus amplement décrites dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Au cours de l'exercice 2023, une décision a donné lieu à l'application de l'article 7:96 du CSA. Lors de la séance du 15.03.2023, le conseil d'administration a délibéré sur les points suivants concernant les membres du comité exécutif: la réalisation des objectifs 2022, la rémunération variable 2022 et la rémunération fixe 2023.

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 15.03.2023

'Conformément à l'article 7:96 du CSA, les administrateurs exécutifs (Messieurs Hanin, Kotarakos, et Madame Roels) annoncent qu'ils ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la société, et ne peuvent donc pas prendre part au vote.

Réalisation des objectifs 2022

À la suite de la réunion du Conseil d'administration du 16 février 2023 et de la réunion du CNR du 6 mars 2023, le Conseil d'administration décide de fixer, sur recommandation du CNR, le pourcentage global de réalisation:

- des indicateurs clés de performance STI à:
 - o 97,90 % pour le CEO (M. Hanin);
 - o 87,90 % pour le CFO (M. Kotarakos) et la CCA&SG (Mme Roels);
 - o 91,90 % pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bicipi et M. Berden);
- des indicateurs clés de performance LTI à:
 - o 112,68 % pour le CEO (M. Hanin);
 - o 100,18 % pour le CFO (M. Kotarakos) et la CCA&SG (Mme Roels);
 - o 102,68 % pour les autres membres du comité exécutif (Mme Bicipi et M. Berden).

Le pourcentage de la rémunération variable STI appliqué à la rémunération contractuelle annuelle fixe est donc de:

- 39,16 % pour le CEO (M. Hanin);
- 35,16 % pour le CFO (M. Kotarakos) et la CCA&SG (Mme Roels);
- 36,76 % pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bicipi et M. Berden).

Le pourcentage de la rémunération variable LTI appliqué à la rémunération contractuelle annuelle fixe est donc de

- 45,07% pour le CEO (M. Hanin);
- 40,07% pour le CFO (M. Kotarakos) et la CCA&SG (Mme Roels);
- 41,07% pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bicici et M. Berden);

Cette répartition de la rémunération variable est conforme aux exigences de l'article 7:91 du Code des sociétés et des associations.

Revue annuelle de la rémunération fixe des membres du comité exécutif

Sur recommandation du CNR, et afin de prendre en compte les conséquences financières de l'inflation, le conseil d'administration décide d'augmenter la rémunération fixe annuelle comme suit:

- Jean-Pierre Hanin: + 30 000 EUR (soit 630 000 EUR)
- Jean Kotarakos: + 18 000 EUR (soit 378 000 EUR)
- Françoise Roels: + 16 500 EUR (soit 346 500 EUR)
- Yeliz Bicici: + 16 000 EUR (soit 336 000 EUR)
- Sébastien Berden: + 16 000 EUR (soit 336 000 EUR)

Cette augmentation s'applique à partir du 01.01.2023.

Promesses de pension individuelles ('EIP')

Conformément à la politique de rémunération, le Conseil d'administration décide d'allouer la totalité de l'enveloppe STI 2022 de M. Hanin, ainsi que la totalité de l'enveloppe STI 2022 et le solde de l'enveloppe STI 2021 de Mme Roels, à leurs contrats de pension individuels respectifs ('EIP'). Au cours de l'exercice 2023, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 7:97 du CSA.

En outre, l'article 37 de la loi du 14.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées prévoit des dispositions particulières lorsqu'une des personnes visées à cet article intervient comme contrepartie dans une opération avec la SIR ou l'une des sociétés de son périmètre. Au cours de l'année 2023, deux décisions ont donné lieu à l'application de cet article:

- la décision du conseil d'administration en date du 10.05.2023 d'augmenter le capital par apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel et,
- la conclusion des accords permettant à la société Cofinimmo Investissements Et Services SA, une de ses sociétés du périmètre dont elle détient 100% des actions, d'acquérir 11% des actions de la société SCI Foncière CRF, une autre société du périmètre.

Code de bonne conduite

Le code de bonne conduite fait partie intégrante de la culture d'entreprise de la société qui exige une conduite exemplaire de la part des membres des organes sociaux et du personnel. Il met l'accent sur l'honnêteté, l'intégrité et le respect de normes éthiques élevées dans l'exercice des activités de la société. Ce code prévoit explicitement des règles en matière de conflits d'intérêts, de secret professionnel, transactions sur les instruments financiers, de fraude et de blanchiment d'argent, de cadeaux d'affaires, de concurrence, de respect des données à caractère personnelles et de politique de politique de dénonciation d'irrégularités. La société n'a pas eu connaissance d'écarts par rapport aux règles énoncées.

Politique de dénonciation

Cofinimmo dispose d'une procédure de dénonciation qui permet de couvrir les situations dans lesquelles une personne de l'entreprise, et de façon générale toute personne effectuant un travail pour le compte de l'entreprise, soulève une préoccupation relative à une irrégularité qu'il constate, affectant ou susceptible d'affecter des tiers, comme les clients, les fournisseurs, d'autres membres de l'entreprise, l'entreprise elle-même (son patrimoine et ses résultats, ainsi que sa réputation), ses filiales ou l'intérêt général. Cette politique de dénonciation est conforme à la directive (UE) 2019/1937 du parlement européen et du conseil du 23.10.2019 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union et à la loi du 28.11.2022 sur la protection des personnes qui signalent des violations au droit de l'Union ou au droit national constatées au sein d'une entité juridique du secteur privé. La société n'a pas eu connaissance d'une dénonciation d'irrégularités durant l'exercice.

Règles préventives des abus de marché

En accord avec les principes et les valeurs de l'entreprise, un code de prévention en matière d'abus de marché, reprenant les règles à suivre par les administrateurs et les personnes désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis est mis en place. Ce code contient des restrictions relatives aux transactions sur les titres de Cofinimmo, et interdit en particulier l'achat et la vente d'actions Cofinimmo durant une période qui court à partir du jour qui suit la date de clôture de chaque trimestre jusqu'au jour (compris) de la publication des résultats annuels, semestriels ou trimestriels. Les règles de ce code sont alignées sur le Règlement (UE) No 596/2014 du Parlement européen et du conseil du 16.04.2014 portant sur les abus de marché, la présentation équitable des recommandations d'investissement et la mention des conflits d'intérêts. Des formations sont en place de manière continue auprès des membres de l'entreprise. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice concernant le respect des dispositions code de prévention en matière d'abus de marché.

Prévention des risques contre la corruption et le blanchiment d'argent

Cofinimmo a mis en place une Politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent et un Code de conduite fournisseurs, lui permettant de soumettre l'entrée en relation d'affaires à un examen préalable des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme en fonction du profil de la contrepartie ou de l'opération concernée. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice concernant le respect des dispositions de la Politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent et du Code de conduite fournisseurs. Par ailleurs, dans le prolongement des engagements envers des pratiques commerciales responsables et éthiques, la société n'est pas impliquée dans des secteurs d'activités sensibles ou controversés tels que les armes, les exploitations minières ou le tabac.

Protection des données à caractère personnel

Le Règlement général sur la protection des Données (RGPD) protège le droit fondamental des individus à la protection de leurs données personnelles. Dans ce cadre, Cofinimmo a mis en place une politique de confidentialité couvrant ses activités. Des accords spécifiques de protection des données sont conclus avec les fournisseurs, sous-traitants et autres contreparties. Des formations sont en place de manière continue auprès des membres de l'entreprise et la société dispose de toute une série de procédures et notamment en cas de fuite de données à caractère personnel. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice et ayant entraîné une perte ou une fuite de données à caractère personnel.

Cybersécurité

Les questions relatives à la cybersécurité sont un des points d'attention du conseil d'administration vu les conséquences dommageables d'une cyber attaque, tant au niveau de la réputation de l'entreprise que de sa crédibilité et des pertes financières, qui seraient la conséquence d'un arrêt de l'activité ou de pertes de données. Le conseil d'administration tient à ce que ce volet soit particulièrement contrôlé. Des formations ainsi que des actions régulières sont en place et de manière continue auprès des membres de l'entreprise. La société dispose de toute une série de procédures, notamment en cas de survenance d'un incident, mais également des politiques internes en la matière afin de garantir un usage sécurisé des technologies. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice et ayant entraîné une violation de l'intégrité de ses systèmes d'information, qu'il s'agisse d'une perte ou d'une fuite de données.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le comité exécutif déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient exercer une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité. De même, il n'existe pas, à la connaissance du comité exécutif, de situation ou fait qui pourraient causer ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrage.

Compliance officer et gestion des risques

Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General, est le Compliance Officer. Sa tâche consiste à veiller généralement de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Elle assure également la fonction de Risk Manager au sein du comité exécutif, qui consiste à identifier et gérer les événements susceptibles d'en affecter l'organisation. Le Compliance Officer fait régulièrement rapport de ses activités au Comité d'audit.

Audit interne

Christophe Pleeck est responsable de la fonction d'audit interne. Sa tâche consiste à examiner et évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et la pertinence du système de contrôle interne.



► Maison de repos et de soins Vogelzang - Louvain (BE)

Recherche et développement

À l'exclusion de l'innovation présente dans les projets de construction et de rénovation lourde, mentionnés dans le chapitre 'Opérations et réalisations en 2023', aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice 2023.

Pouvoir de représentation

L'article 17 des statuts prévoit que, sauf délégation spéciale du conseil d'administration, la société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, tant en demandant qu'en défendant, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit, dans les limites des pouvoirs conférés au comité exécutif, par deux membres dudit comité agissant conjointement, soit, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement.

La société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin par le conseil d'administration ou le comité exécutif ou, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement. Dès lors, les personnes suivantes représentent et engagent valablement la société, pour tout acte et toute obligation à l'égard de tout tiers ou de toute administration publique ou privée, sous la signature conjointe de deux d'entre eux :

- Jean-Pierre Hanin, administrateur délégué, président du comité exécutif ;
- Jean Kotarakos, administrateur, membre du comité exécutif ;
- Françoise Roels, administrateur, membre du comité exécutif ;
- Sébastien Berden, membre du comité exécutif ;
- Yeliz Bicici, membre du comité exécutif.

Le conseil d'administration a délégué certains pouvoirs spéciaux au comité exécutif en vertu d'un acte notarié du 15.01.2020, publié au Moniteur belge du 11.02.2020 et le comité exécutif a délégué certains pouvoirs spécifiques en vertu d'une décision du 25.10.2021 publiée au Moniteur belge du 14.02.2022, pour certains types d'actes tels que les baux et avenants, les travaux, les prêts, emprunts, crédits, sûretés et opérations de couverture, les technologies de l'information et de la communication, les ressources humaines, les affaires juridiques, la gestion fiscale, les opérations de transfert de fonds et les opérations d'assurance.

Statuts de Cofinimmo

Des extraits des statuts sont publiés aux pages 378 à 387 du présent document. Les statuts de la société ont été modifiés en date du 10.05.2023, du 05.06.2023, du 07.07.2023, du 13.07.2023 et du 09.10.2023.

Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007

Conformément à l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007, relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, la société expose et, le cas échéant, explique les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (OPA).

Structure du capital

À la date d'arrêté du présent document, le capital de la société est fixé à 1.970.210.504,10 EUR et est représenté par 36.765.475 actions entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale.

Restriction légale, statutaire au transfert de titres

Le transfert des actions de la société n'est soumis à aucune restriction statutaire particulière. Conformément au principe 7 du Code 2020 et à la politique de rémunération, les administrateurs non exécutifs doivent investir 20 % de leur rémunération annuelle nette en actions de la société. Ces actions sont conservées au moins un an après que l'administrateur non exécutif a quitté le conseil, et au moins trois ans après leur attribution. Les membres du comité exécutif doivent allouer la totalité de leur rémunération variable à long terme nette à l'acquisition d'actions de la société, qu'ils s'engagent à détenir pour une période minimum de trois ans. Conformément au principe 7 du Code 2020 et à la politique de rémunération, le CEO et les autres membres du comité exécutif doivent détenir un certain nombre d'actions de la société pendant toute la durée de leur mandat, à savoir 2.200 actions pour le CEO et 1.200 actions pour les autres membres du comité exécutif.

La totalité des actions de la société sont cotées sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

Droits de contrôle spéciaux des détenteurs de titres

La société n'a pas de titulaire de titres ayant des droits de contrôle spéciaux.

Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier

Il n'existe pas de système d'actionnariat du personnel.

Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote

Conformément aux articles 7:217 et 7:221 du CSA, les droits de vote des actions propres de la société et de ses filiales sont suspendus. Au 31.12.2023, la société détenait 22.511 actions propres.

Accords entre actionnaires qui sont connus de la société et peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote

À la connaissance de la société, il n'existe pas d'accord entre actionnaires qui puisse entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts

Conformément à l'article 10 des statuts, les membres du conseil d'administration sont nommés pour quatre ans par l'assemblée générale et sont toujours révocables par elle. Les administrateurs sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la non-réélection.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants, réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la prochaine réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive.

Concernant la modification des statuts de la société, il n'existe pas de réglementation autre que celle déterminée par le CSA et la loi SIR.

Pouvoirs de l'organe d'administration concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions

En date du 07.06.2021, l'assemblée générale extraordinaire a conféré au conseil d'administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette assemblée.

Le conseil d'administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de:

1. 804.800.000,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la société;
2. 321.900.000,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;
3. 160.900.000,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour:
 - a) des augmentations de capital par apports en nature;
 - b) des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible; ou
 - c) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.287.600.000,00 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

En 2023, le conseil d'administration a fait usage de cette autorisation dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel pour un montant de 32.151.769,48 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 12.114.312,24 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 05.06.2023.

En date du 10.05.2023, l'assemblée générale extraordinaire a conféré au conseil d'administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette assemblée.

Le conseil d'administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de:

1. 880.935.810,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la société;
2. 352.374.324,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;
3. 176.187.162,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour:
 - a) des augmentations de capital par apports en nature;
 - b) des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible; ou
 - c) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.409.497.296,00 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

À la date d'arrêté du présent document, le conseil d'administration a fait usage de cette autorisation dans le cadre:

1. de l'augmentation de capital par apport en nature des actions de la société AMLINE SA pour un montant de 21.460.735,68 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 7.341.210,56 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 07.07.2023;
2. de l'augmentation de capital par apport en nature d'une créance pour un montant de 5.438.975,43 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 1.768.184,52 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 13.07.2023;
3. de l'augmentation de capital par apport en numéraire par constitution accéléré d'un livre d'ordres (accelerated bookbuilding) d'un montant de 149.287.402,75 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 17.860.897,25 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 09.10.2023.

Le conseil d'administration est spécialement autorisé, pendant une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020, à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse) pour compte de Cofinimmo des actions propres de la société, à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, prise en gage), sans que Cofinimmo ne puisse à aucun moment détenir plus de 10 % du total des actions émises. Au 31.12.2023, Cofinimmo détenait 22.511 actions propres.

Accords importants, auxquels l'émetteur est partie prenante et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle à la suite d'une offre publique d'acquisition

Il est d'usage de prévoir dans les contrats de financement une clause dite de 'Change of control' qui permet au prêteur d'exiger le remboursement du crédit en cas de changement de contrôle de la société. L'historique des accords importants auxquels l'émetteur est partie prenante, et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle à la suite d'une offre publique d'acquisition antérieure à 2023, peut être consulté dans le rapport financier annuel de 2022 et des années antérieures, partie 'Déclaration de gouvernance d'entreprise', 'Changement de contrôle' et 'Accords importants, auxquels l'émetteur est partie prenante et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle à la suite d'une offre publique d'acquisition'. Ces documents sont consultables sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

La convention de crédit du 19.05.2022 avec un syndicat de banque dont l'agent est INTESA SANPAOLO S.P.A. contient une clause de changement de contrôle qui a été approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023.

Accords entre l'émetteur et les membres du conseil d'administration qui prévoient des indemnités si les membres du conseil d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition

Les conditions contractuelles des administrateurs membres du comité exécutif sont décrites dans la politique de rémunération qui peut être consultée sur le site internet de la société à la section Gouvernance.



► Centre médical - Vasaa (FI)

Rapport de rémunération

Introduction

Le présent rapport de rémunération s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ('Code 2020') et de l'article 3:6 § 3, alinéa 2 du CSA.

Le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble complète de la rémunération, y compris tous les avantages, quelle que soit leur forme, octroyés ou dus au cours de l'exercice 2023 à chacun des administrateurs non exécutifs et des membres du comité exécutif.

Il s'inscrit dans le cadre de la Politique de Rémunération approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020 conformément à la disposition 7.3 du Code 2020. Elle a été modifiée par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 concernant les montants de la rémunération des administrateurs non exécutifs. La politique de rémunération peut être consultée sur le site Internet de la société à la section Gouvernance.

Pour l'exercice 2023, il est rappelé que le conseil d'administration du 15.03.2023 a décidé, qu'en raison du niveau élevé de l'inflation, le montant de la rémunération annuelle fixe des membres du comité exécutif relevant de leur convention de management serait augmenté de 5%, soit d'un montant brut de 30.000 EUR pour le CEO, 18.000 EUR pour le CFO, 16.500 EUR pour la CCA & SG, et 16.000 EUR pour chacun des COO. Cette augmentation salariale est inférieure de moitié à l'indexation 2023 des employés (les salaires des employés ont été indexés de 11,08% au 01.01.2023, conformément à la convention collective applicable).

Toujours en 2023, dans le cadre de son engagement envers toutes les parties prenantes, le conseil d'administration a accordé une attention particulière aux attentes de ses investisseurs en matière de rémunération. En travaillant en étroite collaboration avec un consultant externe spécialisé dans la rémunération des dirigeants, le conseil d'administration a pu bénéficier d'une expertise et de conseils stratégiques pour mettre en place une politique de rémunération mieux alignée sur les benchmarks et les intérêts à long terme de toutes les parties prenantes. La nouvelle politique de rémunération sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle du 08.05.2024. Cette approche démontre l'engagement continu du conseil d'administration en faveur d'une gouvernance d'entreprise responsable et son désir de répondre de manière proactive aux préoccupations et aux attentes de ses actionnaires.

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé de revoir dans une large mesure le plan de rémunération à long terme pour mettre encore davantage l'accent sur la création de valeur pour l'actionnaire ainsi que sur l'alignement aux parties prenantes et le développement de la société. Dans ce cadre, une nouvelle politique de rémunération a été élaborée et sera applicable à partir de l'exercice comptable débutant le 01.01.2024 si elle est approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

A. Rémunération totale

Rémunération des administrateurs non exécutifs

Les administrateurs non exécutifs ont été rémunérés conformément à la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020 et modifiée par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

Présences des administrateurs non exécutifs en 2023

Nom	Conseil d'administration	Comité de nomination de rémunération et de corporate governance	Comité d'audit
Jacques van Rijckevorsel	8/8	6/6	8/8
Inès Archer-Topper	8/8	4/4	3/3
Olivier Chapelle	7/8	6/6	
Anneleen Desmyter	8/8		
Xavier de Walque	8/8		8/8
Maurice Gauchot	8/8	2/2	
Benoit Graulich	8/8		7/8
Jean Hilgers (début de mandat 10.05.2023)	3/5		5/5
Diana Monissen	8/8	6/6	
Kathleen van den Eynde (fin de mandat 10.05.2023)	4/4		
Michael Zahn	7/8		

Nombre d'actions détenues

Le nombre d'actions détenues par les administrateurs non exécutifs tient compte de l'obligation du Code 2020 qu'une partie de leur rémunération soit sous la forme d'actions. Le conseil d'administration a fixé ce seuil d'actions à 20% de la rémunération annuelle après déduction du précompte professionnel.

Afin d'être en conformité avec cette obligation et conformément à la politique de rémunération, certains administrateurs ont acquis un nombre nécessaire d'actions afin de couvrir la période restante de leur mandat.

Nom	Nombre d'actions
Jacques van Rijckevorsel	1.136
Inès Archer-Toper	473
Olivier Chapelle	1.141
Anneleen Desmyter	240
Xavier de Walque	797
Maurice Gauchot	437
Benoît Graulich	989
Jean Hilgers (début de mandat 10.05.2023)	70
Diana Monissen	406
Kathleen van den Eynde (fin de mandat 10.05.2023)	0*
Michael Zahn	600

* Conformément à la politique de rémunération, les administrateurs qui représentent un actionnaire institutionnel ne sont pas visés par la règle d'obligation de réinvestissement en actions Cofinimmo dans la mesure où ils rétrocèdent leur rémunération à l'actionnaire qu'ils représentent.

Rémunération totale 2023

Nom, Position	1. Rémunération fixe		2. Rémunération variable	
	Rémunération de base conventionnelle ¹	Avantages additionnels ²	Variable sur 1 an - Short-Term Incentive Plan	Variable sur plusieurs années - Long-Term Incentive Plan
Jean-Pierre Hanin Administrateur délégué - Chief Executive Officer	630.000 EUR	25.726 EUR	281.988 EUR	290.241 EUR
Jean Kotarakos Administrateur directeur - Chief Financial Officer	378.000 EUR	23.909 EUR	160.121 EUR	162.805 EUR
Françoise Roels Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	346.500 EUR	20.617 EUR	141.233 EUR	142.308 EUR
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	336.000 EUR	22.276 EUR	150.394 EUR	154.795 EUR
Yeliz Biciçi Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	336.000 EUR	25.051 EUR	150.394 EUR	154.795 EUR

1. Montant prévu dans les contrats de management.

2. Véhicule de société HTVA et hors carburant, ordinateur portable et GSM, assurance médicale.

3. Montant n'incluant pas la couverture exonération de primes et rente invalidité (19.600 EUR pour le CEO et 46.000 EUR pour l'ensemble des autres membres du comité exécutif).

Rémunération totale 2023

Nom	Rémunération des administrateurs non exécutifs (brut, en EUR)
Jacques van Rijckevorsel	118.500
Inès Archer-Toper	67.250
Olivier Chapelle	59.750
Anneleen Desmyter	50.000
Xavier de Walque	64.250
Maurice Gauchot*	60.083
Benoît Graulich	69.500
Jean Hilgers (début de mandat 10.05.2023)	36.667
Diana Monissen	69.250
Kathleen van den Eynde (fin de mandat 10.05.2023)	20.000
Michael Zahn**	49.500
Total	664.750

* Maurice Gauchot perçoit depuis 2022 des jetons de présence dans le cadre de ses mandats comme Administrateur Indépendant dans les filiales PUBSTONE GROUP et PUBSTONE, des sociétés immobilières réglementées institutionnelles du groupe Cofinimmo. Le montant des jetons de présence pour 2023 est de 1.000 EUR par séance du conseil d'administration, soit 1.000 EUR pour la séance du conseil d'administration de PUBSTONE GROUP et 2.000 EUR pour les deux séances du conseil d'administration de PUBSTONE.

**Michael Zahn a conclu un contrat de fourniture de conseils avec Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, une filiale du groupe Cofinimmo, dans le cadre du développement et de la mise en œuvre de la stratégie de développement des activités allemandes dans le domaine de l'immobilier de santé de Cofinimmo en Allemagne. Au titre de ce contrat, Michael Zahn a reçu 25.000 EUR HTVA pour 2023. Ce montant n'est pas de nature à remettre en cause son statut d'administrateur indépendant conformément à l'article conformément à l'article 7:87 §1 er du CSA et au Code 2020.

Rémunération des membres du comité exécutif

Les membres du comité exécutif ont été rémunérés conformément à la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020.

Présences des membres du comité exécutif en 2023

Nom	Conseil d'administration	Comité de nomination de rémunération et de corporate governance	Comité d'audit
Jean-Pierre Hanin	8/8	6/6*	8/8*
Françoise Roels	8/8	6/6*	8/8*
Jean Kotarakos	8/8		8/8*
Sébastien Berden	8/8*		8/8*
Yeliz Biciçi	8/8*		8/8*

* Les membres du comité exécutif assistent aux réunions en tant qu'invités.

3. Composante exceptionnelle	4. Rémunération des administrateurs non exécutifs ¹	5. Rémunération totale	6. Proportion rémunération fixe et rémunération variable	
	100.000 EUR	1.327.955 EUR	Fixe:	56,91%
			Variable:	43,09%
	62.000 EUR	786.834 EUR	Fixe:	58,96%
			Variable:	41,04%
	62.000 EUR	712.658 EUR	Fixe:	60,21%
			Variable:	39,79%
	62.000 EUR	725.465 EUR	Fixe:	57,93%
			Variable:	42,07%
	62.000 EUR	728.240 EUR	Fixe:	58,09%
			Variable:	41,91%

Performances 2023

Rémunération variable à court terme

Le montant de la rémunération variable à court terme est déterminé en fonction de la réalisation effective d'objectifs quantitatifs et qualitatifs à court terme, fixés annuellement par le conseil d'administration sur proposition du CNR.

Après vérification par le comité d'audit des données servant de base aux KPI, le CNR a évalué la réalisation des objectifs des membres du comité exécutif.

Pour l'exercice 2023, le conseil d'administration du 15.03.2023 a fixé ces critères de performance et le 22.02.2024 a décidé d'octroyer la rémunération variable due aux membres du comité exécutif sur base de l'achèvement de ces critères à 111,90% pour le CEO et entre 101,90% et 111,90% pour les autres membres du comité exécutif. Le pourcentage de la rémunération variable STI appliqué à la rémunération conventionnelle annuelle fixe est dès lors de 44,76% pour le CEO et entre 40,76% et 44,76% pour les autres membres du comité exécutif.

Critères de Performance	Poids relatif	Objectif	Résultat 2023	Réalisation
SHORT-TERM INCENTIVE PLAN				
Résultat net des activités clés par action - part du groupe* (EPS ajusté) - (EUR par action)	25%	6,95 EUR	7,07 EUR	25,43%
Marge d'exploitation* telle que définie dans la communication externe (%)	15%	81,90%	81,90%	15,00%
Acquisitions, plus capex, plus investissements financiers (EUR)	10%	300 millions EUR	338 millions EUR	11,27%
Désinvestissements (EUR)	20%	300 millions EUR	303 millions EUR	20,20%
Taux d'occupation global du portefeuille (%)	10%	98,50%	98,50%	10,00%
Objectifs personnels				
Jean-Pierre Hanin	20%	- Implication décisive dans les différents dossiers de désinvestissements et leadership sur la gestion opérationnelle de la société - Optimisation des processus opérationnels	Surperformance	30,00%
Jean Kotarakos	20%	- Préparation d'opérations en capital sous plusieurs formes - Optimisation du processus budget	Surperformance	24,00%
Françoise Roels	20%	- Monitoring des politiques ESG - Implémentation du programme Risk management	À l'objectif	20,00%
Sébastien Berden	20%	- Data management concernant les opérateurs - Cartographie ESG des actifs	Surperformance	30,00%
Yeliz Biciçi	20%	- Data management concernant les opérateurs - Cartographie ESG des actifs	Surperformance	30,00%

En ce qui concerne les objectifs personnels, le conseil d'administration a tenu compte du fait que Jean-Pierre Hanin a permis la réalisation de désinvestissements dans un environnement particulier difficile, notamment dans le secteur des bureaux, en ligne avec la juste valeur et malgré les prévisions pessimistes des analystes de marché. Il a fait preuve de leadership dans la gestion opérationnelle et a joué un rôle clé dans l'optimisation des processus au sein de l'entreprise. En ce qui concerne Jean Kotarakos, il a géré les besoins de refinancement de l'entreprise en obtenant des conditions attractives malgré les fluctuations du marché, notamment dans le cadre de l'augmentation de capital Accelerated Bookbuilding, optimisant ainsi les conditions de financement de l'entreprise.

Ces conditions de refinancement ont contribué à l'optimisation du processus budgétaire et à des performances financières en ligne avec le budget. Françoise Roels a franchi des étapes importantes dans la politique ESG et le suivi de la gestion des risques en veillant à ce que les objectifs de durabilité de l'entreprise soient respectés. Sébastien Berden et Yeliz Biciçi, respectivement dans l'immobilier de santé et dans l'immobilier de bureau, ont rationalisé la collecte des données relatives aux opérateurs, permettant l'établissement d'une cartographie ESG des propriétés.

Rémunération variable à long terme

Dans la politique de rémunération actuelle, le montant de la rémunération variable à long terme est déterminé en fonction de la réalisation effective de critères de performance quantitatifs sur une perspective pluriannuelle ainsi que des critères de performance ESG et personnels pour soutenir cette perspective pluriannuelle, fixés annuellement par le conseil d'administration sur proposition du CNR. La nouvelle politique de rémunération soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 tiendra compte de la réalisation de critères de performance dans une perspective à trois ans.

Il est fait référence au paragraphe "Objectifs 2024" ci-dessous et à la proposition du conseil d'administration de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale du 08.05.2024 une nouvelle politique de rémunération dans laquelle les critères de

performance dans le cadre de la rémunération variable à long terme seront soumis à un cycle de performance de trois ans et seront basés sur des objectifs à long terme clairement distincts des objectifs prévus dans le cadre de la rémunération variable à court terme.

Pour l'exercice 2023, le conseil d'administration du 15.03.2023 a fixé ces critères de performance, et le 22.02.2024 a décidé d'octroyer la rémunération variable due aux membres du comité exécutif sur base de l'achèvement de ces critères, à 115,18% pour le CEO et entre 102,68% et 115,18% pour les autres membres du comité exécutif. Le pourcentage de la rémunération variable LTI appliqué à la rémunération conventionnelle annuelle fixe est dès lors de 46,07% pour le CEO et entre 41,07% et 46,07% pour les autres membres du comité exécutif.

Critères de Performance	Poids relatif	Objectif	Résultat 2023	Réalisation
LONG-TERM INCENTIVE PLAN				
Résultat net des activités clés par action - part du groupe* (EPS ajusté) - (EUR par action)	25%	6,95 EUR	7,07 EUR	25,43%
Dividende (EUR par action)	25%	6,20 EUR	6,20 EUR	25,00%
Mise en œuvre de la stratégie ESG				
E - Réduire l'intensité énergétique des bâtiments Immobilier de santé et Bureaux de 30% d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2017 (kWh/m²/an)	5%	160 kWh/m²/an	142 kWh/m²/an	5,63%
E - Certification EPC/PEB (% des zones de bâtiments certifiées)	4%	75%	81%	4,32%
S - Établir un dialogue proactif avec les locataires par le biais de visites sur place (% des zones de bâtiments visitées)	4%	85%	90%	4,24%
S - Mettre en œuvre une politique de développement de l'apprentissage par la formation et l'information du personnel (heures de formation par employé)	4%	32 heures	40,50 heures	5,06%
G - Développer une stratégie financière cohérente avec les objectifs ESG (milliards d'euros, hors programme de billets de trésorerie)	4%	1,6 milliard EUR	1,6 milliard EUR	4,00%
G - Mobiliser les employés	4%	Structure de contrôle de la conformité des politiques externes et internes	100%	4,00%
Objectifs personnels				
Jean-Pierre Hanin	25%	- Restructuration stratégique	Surperformance	37,50%
Jean Kotarakos	25%	- Programme de digitalisation	Surperformance	30,00%
Françoise Roels	25%	- Programme financement ESG	À l'objectif	25,00%
Sébastien Berden	25%	- Succession planning		
		- Succession préparation		
		- Désinvestissements en immobiliers de santé	Surperformance	37,50%
		- Préparation opérationnelle en vue de l'EU taxonomie		
Yeliz Biciçi	25%	- Désinvestissements dans le secteur des bureaux	Surperformance	37,50%
		- Préparation opérationnelle en vue de l'EU taxonomie		

L'attribution de la rémunération variable se fait dans le respect des prescrits de l'article 7:91 du CSA. Les pourcentages du bonus cible attribué ont été déterminés en fonction du degré du résultat net des activités clés par action* ainsi que du dividende analysés dans le cadre d'une stratégie long terme qui montre une évolution de ces paramètres en ligne avec le budget, comme illustré ci-dessous :

	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net des activités clés - part du groupe - par action*	6,81 EUR	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR	7,07 EUR
Dividende	5,60 EUR	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR

Des efforts particuliers ont également permis à l'entreprise d'appliquer une politique ESG proactive. Cofinimmo fait notamment partie du nouvel indice ESG d'Euronext BEL depuis son lancement en février 2023. En avril 2023, les efforts ESG de Cofinimmo ont été reconnus par la presse financière internationale (Financial Times), le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les huit groupes belges figurant sur la liste des 500 leaders climatiques européens. Par ailleurs, plusieurs labels ESG précédemment attribués ont été renouvelés et améliorés (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations, GRESB Real Estate Assessment, Sustainalytics et S&P Global CSA score), ou nouvellement attribués (Cofinimmo a été certifiée 'Great Place to Work' en Belgique et en Allemagne). Enfin, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM pour les bureaux et l'immobilier de santé et, en fin d'année, le certificat 'CO₂ Neutral label - Building label - Silver level' pour le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 10 (pour lequel Cofinimmo vise également l'obtention d'un certificat BREEAM 'Outstanding', déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble).

Concernant la mise en œuvre de la stratégie ESG, et comme annoncé depuis 2021, l'objectif est de réduire l'intensité énergétique du patrimoine immobilier de santé et bureaux à 130 kWh/m²/an dans le cadre du projet 30³. Une approche linéaire du projet 30³ impliquerait, pour 2024-2025, une réduction allant respectivement jusqu'à 160 kWh/m²/an et 155 kWh/m²/an. La rotation du portefeuille, tant au niveau des acquisitions que des ventes, le programme de maintenance et de rénovation ainsi que les projets de développement ont pour conséquence qu'un parfait alignement avec une approche linéaire ne peut être atteint d'année en année. L'atteinte de l'objectif est possible à la hausse et à la baisse comparé à un parfait alignement à l'approche linéaire.

Pour cette raison, une approche ajustée dans un plan capex dit 'correctif' est pris en compte pour évaluer la réalisation de l'objectif de mise en œuvre de la stratégie ESG et plus précisément du projet 30³ pour l'année en question. Ainsi pour l'année 2023, le niveau a été fixé à 160 kWh/m²/an. Le résultat 2023 étant de 142 kWh/m²/an, l'objectif est atteint.

Les performances individuelles personnelles du CEO et des autres membres du comité exécutif sont évaluées en prenant en considération leur contribution à long terme et dans une perspective pluriannuelle. En ce qui concerne les objectifs personnels, le conseil d'administration a tenu compte du fait que l'implication de Jean-Pierre Hanin dans le déploiement du programme stratégique de restructuration et de numérisation qui ont permis de s'adapter à la taille et aux prix des marchés individuels. Cette adaptation a été rendue possible par une approche agressive

et la mobilisation multiple des équipes. Jean Kotarakos est impliqué dans la préparation des rapports au titre de la directive CSRD et dans la mise en place de programmes de financement ESG pour mobiliser des ressources financières en ligne avec les objectifs ESG. Françoise Roels a préparé son plan et planning de succession, assurant une transition future fluide et efficace de sa fonction. Sébastien Berden et Yeliz Bicici, respectivement dans l'immobilier de santé et l'immobilier de bureau, ont apporté une contribution significative, dans les zones géographiques concernées, au suivi des clauses de durabilité, permettant la préparation opérationnelle des informations à fournir dans le cadre de la taxonomie de l'UE. Ils ont également permis la vente d'un grand nombre d'actifs en ligne avec leur juste valeur.

Objectifs 2024

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé de revoir dans une large mesure le plan de rémunération à long terme pour mettre encore davantage l'accent sur la création de valeur pour l'actionnaire ainsi que sur l'alignement aux parties prenantes et le développement de la société. Dans ce cadre, une nouvelle politique de rémunération a été élaborée et sera applicable à partir de l'exercice comptable débutant le 01.01.2024 si elle est approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a analysé au niveau global, la répartition des différents composantes et les conditions d'obtention de la rémunération variable. Tenant compte de ces conclusions, et sur recommandation du CNR, le conseil d'administration a décidé des critères d'attribution de la rémunération variable 2024.

Pour la rémunération variable à court terme, les critères de performance seront : le résultat net des activités de base part du groupe* (EPS ajusté) pour 25 %, la marge d'exploitation telle que définie dans la communication externe pour 15 %, les acquisitions, capex et investissements financiers pour 10 %, les désinvestissements pour 20 %, le taux d'occupation du portefeuille pour 10 % et les objectifs personnels pour 20 %.

Pour la rémunération variable à long terme, et comme indiqué dans la politique de rémunération soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024, l'introduction du nouveau plan de rémunération à long terme assorti de cycles de performance de trois ans fera l'objet d'une disposition transitoire par laquelle l'ancien plan se poursuivra pendant encore deux ans par une attribution (vesting) du plan actuel 2024 en 2025 et une attribution (vesting) du plan actuel 2025 en 2026. Le premier octroi (grant) du nouveau plan en 2024 interviendra avec une attribution (vesting) en 2027 pour le cycle de performance 2024-2025-2026. Dans ce cadre, les critères de performance pour la période transitoire seront : le résultat net des activités de base part du groupe par action* (EPS ajusté) pour 25 %, le dividende par action pour 25 %, les objectifs ESG pour 25 % et les objectifs personnels pour 25 %. Les critères de performance dans le cadre du cycle de performance sur trois ans seront le résultat net des activités de base part du groupe par action* (EPS ajusté) pour 45 %, le relative Total Shareholder Return (relative TSR) pour 10 %, le déploiement stratégique pour 20 % et les objectifs ESG pour 25 %.

Dans un souci de confidentialité, les objectifs spécifiques seront expliqués ex-post et les niveaux de réalisation seront rapportés dans le rapport de rémunération pertinent pour chaque année.

Nombre d'actions détenues

Le nombre d'actions détenues par les membres du comité exécutif tient compte de l'obligation du Code 2020 de détenir un seuil minimum d'actions pendant toute la durée de leur mandat.

Le seuil qui devra être atteint d'ici à la fin de 2024 pour le CEO est de 2.200 actions et de 1.200 actions pour les autres membres du comité exécutif.

Nom	Nombre d'actions
Jean-Pierre Hanin	8.143
Jean Kotarakos	3.283
Françoise Roels	5.708
Sébastien Berden	2.470
Yeliz Bici	2.680

Ratio de rémunération

Le ratio entre la rémunération totale 2023 du CEO et la rémunération la plus basse parmi les salariés, exprimée sur une base équivalent temps plein, est de 16.

Le ratio entre la rémunération annuelle totale 2023 du CEO et la rémunération annuelle totale médiane de tous les salariés (à l'exclusion du CEO et des autres membres du comité exécutif, qui ne sont pas des employés) est de 8,5.

Le pourcentage médian d'augmentation de la rémunération annuelle totale de tous les employés (à l'exclusion du CEO et des autres membres du comité exécutif, qui ne sont pas des employés) est de 11,17 %. Cette augmentation substantielle s'explique par une inflation élevée en Belgique ainsi que dans nos pays avoisinants. Ces données ont été calculées en tenant compte des salaires mensuels bruts des salariés sur une base équivalent temps plein.

B. Indemnités de départ

Les dispositions relatives aux indemnités de départ figurent dans la politique de rémunération. Aucune indemnité de départ n'a été payée à un membre du comité exécutif au cours de l'exercice 2023.

C. Utilisation des droits de restitution

Conformément à la politique de rémunération, les contrats conclus avec les membres du comité exécutif prévoient que, dans l'hypothèse où les émoluments variables auraient été octroyés ou payés sur base d'informations financières inexactes, la société pourra surseoir au paiement de tout ou partie des émoluments variables concernés en fonction des montants octroyés indûment. Pour l'exercice 2023, il n'y a pas d'utilisation de ces droits de restitution.

D. Écart par rapport à la politique de rémunération

Pour l'exercice 2023, il n'y a pas eu de dérogations par rapport à la politique de rémunération telle qu'approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020 et adaptée par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

E. Vote des actionnaires

En date du 10.05.2023, l'assemblée générale ordinaire a approuvé, par vote séparé, le rapport de rémunération présenté pour l'exercice clôturé au 31.12.2022 avec les proportions de voix suivantes : 14.005.984 voix 'pour', soit 84,60 % des votes exprimés, 2.549.400 voix 'contre', soit 15,40 % des votes exprimés, et 701 'abstentions'.

Il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire de Cofinimmo du 13.05.2020 a approuvé la politique de rémunération avec les proportions de voix suivantes : 9.195.749 voix 'pour', soit 88,11 % des votes exprimés, 977.064 voix 'contre', soit 9,36 % des votes exprimés, et 264.363 'abstentions'. De même, son adaptation par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 a été adoptée avec une large majorité de voix 'pour', 16.497.810, soit 97,46 %, 430.273 de voix 'contre', soit 2,54 %, et 1.570 'abstentions'.

F. Évolution de la rémunération et des performances de la société

Chief Executive Officer

En 2023, et afin prendre en compte les conséquences financières de l'inflation, le conseil d'administration a décidé que le montant de la rémunération annuelle fixe des conventions de management serait augmenté de 5 %, soit d'un montant brut de 30.000 EUR pour le CEO. Cette augmentation salariale est inférieure de moitié à l'indexation 2023 des employés (les salaires des employés ont été indexés de 11,08 % au 01.01.2023, conformément à la convention collective applicable).

Autres membres du comité exécutif

En 2019, la rémunération totale des autres membres du comité exécutif a connu une variation positive de 45,9 % en conséquence de l'arrivée du nouveau CFO et de deux nouveaux COO, étant précisé que la fonction de COO était auparavant exercée par une seule personne. En 2019, le conseil d'administration a décidé d'aligner les contributions annuelles de la société au plan d'épargne et de prévoyance, et les pourcentages de tous les membres du comité exécutif appliqués sur la rémunération fixe pour la détermination de la rémunération variable de l'exercice 2019.

En 2023, et afin prendre en compte les conséquences financières de l'inflation, le conseil d'administration a décidé que le montant de la rémunération annuelle fixe des membres du comité exécutif relevant de leur convention de management serait augmenté de 5 %, soit d'un montant brut 18.000 EUR pour le CFO, 16.500 EUR pour la CCA & SG, et 16.000 EUR pour chacun des COO. Cette augmentation salariale est inférieure de moitié à l'indexation 2023 des employés (les salaires des employés ont été indexés de 11,08 % au 01.01.2023, conformément à la convention collective applicable).

Administrateurs non exécutifs

En général, les variations positives ou négatives de la rémunération des administrateurs non exécutifs des autres années s'expliquent par un nombre plus ou moins important de réunions et par le taux de présences au cours des années concernées.

En 2020, la rémunération totale des administrateurs non exécutifs a diminué de 28,8% suite, entre autres, à la décision du conseil d'administration du 13.04.2020 de réduire à hauteur de 15% les jetons de présence des administrateurs non exécutifs pour financer une action de solidarité dans le cadre de la pandémie du COVID-19.

La hausse de 29,5% en 2022 par rapport à 2021 concernant les administrateurs non exécutifs tient compte d'une part, du nombre plus élevé d'administrateurs non exécutifs (neuf en 2021, dix en 2022), et d'autre part, de la modification à leur égard de la politique de rémunération par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

Rémunération moyenne des salariés sur base d'équivalent temps plein

Les employés du groupe comprennent les employés de la société Cofinimmo SA ainsi que les employés d'autres sociétés du groupe

et à l'international. La moyenne des salaires est calculée sur base de la somme des salaires mensuels bruts et en équivalent temps plein.

Les variations négatives de la rémunération moyenne des salariés s'expliquent par le fait que les nouveaux employés ont généralement des salaires plus bas que la moyenne par rapport aux années précédentes.

Les variations positives de la rémunération moyenne des salariés s'expliquent par le fait que les employés qui ont cessé leurs fonctions représentent une masse salariale plus faible que ceux qui sont entrés en fonction l'année suivante.

En 2023, l'augmentation substantielle des salaires des employés s'explique par une inflation élevée en Belgique ainsi que dans nos pays avoisinants.

Comparatif de l'évolution des rémunérations et des performances de l'entreprise au cours des cinq derniers exercices comptables

Rémunération totale					
Variation annuelle	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Chief Executive Officer	+16,1%	+12,6%	+11,7%	-5,9%	+7,3%
Autres membres du comité exécutif	+45,9%	+15,1%	+2,9%	-0,3%	+9,1%
Administrateurs non exécutifs	+16,7%	-28,8%	+13,7%	+29,5%	+8,7%
Performance de la société					
Variation annuelle	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Résultat net des activités clés - part du groupe*	+14,8%	+9,0%	+16,9%	+4,9%	+8,2%
Marge d'exploitation	+0,6%	-0,1%	-0,5%	-1,3%	+1,1%
Croissance stratégique (mesurée par la juste valeur du portefeuille)	+13,9%	+14,6%	+17,3%	+8,6%	+0,5%
Taux d'occupation du portefeuille	+1,3%	+0,4%	+0,7%	+0,6%	-0,2%
Dividende N versé en N+1	+17,5%	+18,2%	+11,4%	+7,0%	+11,8%

Rémunération moyenne des salariés sur une base d'équivalent temps plein

Variation annuelle	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Employés du groupe	+15,2%	+3,1%	+1,9%	+5,8%	+11,2%
Employés de la société	+2,6%	-0,2%	+2,7%	+5,4%	+11,1%

Rémunération en options sur actions exercées en 2023

Nom	Principales dispositions du plan d'options sur actions					
	1. Identification du plan	2. Date de la proposition	3. Date de l'acquisition	4. Fin de la période de rétention	5. Période d'exercice	6. Prix d'exercice
Françoise Roels	SOP 2016	30.06.2016	30.06.2019	-	01.07.2019 15.06.2026	108,44 EUR
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	-	01.07.2015 16.06.2025	95,03 EUR
Total						
Yeliz Bicici	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	-	01.07.2015 16.06.2025	95,03 EUR
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	-	01.07.2014 16.06.2024	88,75 EUR
Total						

G. Rémunération liée aux actions

Pour rappel, depuis 2017, la société n'accorde plus de droits d'acquérir des actions (plan d'options sur actions) et depuis 2018 d'instruments liés aux actions (droits sur la valorisation des actions). Cependant, les anciens plans restent applicables en ce qui concerne les droits déjà accordés à Françoise Roels en tant que membre du comité de direction et à Yeliz Bicici avant leur nomination en tant que membres du comité exécutif.

a) Droits d'acquérir des actions

Stock option plan

Le Stock Option Plan ('plan SOP' ou 'plan d'options sur actions') a été mis en place pour la première fois en 2006. La société ayant décidé de ne plus octroyer d'options sur actions à compter de l'année 2017.

La période d'exercice d'une option s'élève à dix ans à compter de la date de l'offre. Le conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 11.06.2009, de prolonger de cinq ans la période d'exercice des options accordées en 2006, 2007 et 2008, en application de la loi de relance économique du 27.03.2009.

Les options sur actions sont dévolues à la fin de la troisième année suivant l'octroi et ne peuvent donc être exercées qu'après l'échéance civile qui suit l'année d'octroi. Si les options n'ont pas été exercées à la fin de la période d'exercice, elles deviennent ipso facto nulles et non avenues. En cas de départ volontaire ou d'un départ involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées jusqu'au terme initial du plan. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées seront annulées.

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive au rythme de la dévolution.

Information relative à l'année financière faisant l'objet du rapport			
Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année		Bilan de clôture
7. Nombre d'options au début de l'année	8. a) Nombre d'options proposées b) Valeur des actions sous- jacentes à la date de la proposition	9. a) Nombre d'options accordées b) Valeur des actions sous- jacentes à la date d'acquisition c) Valeur au prix d'exercice d) Plus-value à la date d'acquisition	10. Nombre d'options proposées mais non encore exercées
1.600	-	-	1.600
1.600	-	-	1.600
3.200	-	-	3.200
200	-	-	200
200	-	-	200
400	-	-	400

b) Actions et instruments liés aux actions

Stock appreciation rights plan

Le Stock appreciation rights plan ('plan SAR' ou 'plan de droits sur la valorisation des actions') a été mis en place pour la première fois en 2017, mais la société a décidé de ne plus octroyer de droits sur la valorisation des actions à compter de l'année 2018. En date du 28.06.2018, le conseil d'administration a décidé, pour la dernière fois, et pour assurer un principe de continuité, d'octroyer 1.600 SAR à Madame Françoise Roels.

Le plan SAR donne droit à la valeur en espèces de la différence entre le cours de bourse de l'action de Cofinimmo à la date de l'exercice et celui de la date d'attribution, augmentée du montant équivalent du dividende brut attribué à l'action depuis la date de l'attribution. Les SAR étaient attribués d'une manière discrétionnaire aux membres du management. Aucun objectif n'était fixé à cet égard. Le conseil d'administration a considéré que cette rémunération ne constituait dès lors pas une rémunération variable au sens de la loi du 06.04.2010. La période d'exercice d'un SAR s'élève à dix ans à compter de la date de l'attribution. Les SAR ne seront dévolus qu'à la date de dévolution, en une fois, dans leur totalité, au terme de trois années, à savoir au premier jour calendrier du mois suivant le

troisième anniversaire de la date d'attribution. Si les SAR n'ont pas été exercés à la fin de la période d'exercice, ils deviennent ipso facto nuls et non avenue. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exception pour motif grave), pour cause d'incapacité de travail définitive ou de pension (en ce compris la retraite anticipée, la prépension), les SAR attribués et dévolus doivent obligatoirement être exercés par le bénéficiaire à la première période d'exercice suivant la date de rupture. Les SAR non dévolus sont annulés.

En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les SAR attribués, dévolus ou non, mais non encore exercés, seront annulés. En cas de décès, les SAR attribués, dévolus ou non, sont définitivement acquis et seront considérés comme étant exercés à la première période d'exercice suivant le décès. Ces conditions d'attribution et d'exercice des SAR en cas de départ, volontaire et involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du conseil d'administration d'apporter des modifications à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur base de critères objectifs et pertinents.

Rémunération en droits sur la valorisation des actions

Nom	Principales dispositions du plan de droits sur la valorisation des actions					
	1. Identification du plan	2. Date de la proposition	3. Date de l'acquisition	4. Fin de la période de rétention	5. Période d'exercice	6. Juste valeur à la date d'acquisition
Françoise Roels	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
	SAR 2018	30.06.2018	01.07.2021	-	01.07.2021 16.06.2031	106,52 EUR
Total						
Sébastien Berden	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
Total						
Yeliz Bici	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
Total						

► Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)



Information relative à l'année financière faisant l'objet du rapport

Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année		Bilan de clôture
7. Nombre de droits sur la valorisation des actions au début de l'année	8. a) Nombre de droits sur la valorisation des actions proposées b) Valeur des droits sur la valorisation des actions à la date de la proposition	9. a) Nombre de droits sur la valorisation des actions accordées b) Valeur des droits sur la valorisation des actions à la date d'acquisition c) Valeur au prix d'exercice d) Plus-value à la date d'acquisition	10. Nombre d'options proposées mais non encore exercées
1.600	-	-	1.600
1.600	-	-	1.600
3.200	-	-	3.200
250	-	-	250
250	-	-	250
250	-	-	250
250	-	-	250

Autres intervenants

Certification des comptes

Un commissaire désigné par l'assemblée générale des actionnaires doit certifier les comptes annuels et revoir les comptes semestriels, comme pour toute société anonyme, et s'agissant d'une SIR, établir des rapports spéciaux à la demande de la FSMA.

Le mandat de Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est situé Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem, sous le numéro d'entreprise 0429.053.863 (RPM Bruxelles, division néerlandophone), représentée par Rik Neckebroeck, en qualité de commissaire de la société, a expiré à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 et n'a pas pu être renouvelé. En effet, le règlement (UE) n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16.02.2014 relatif aux exigences spécifiques applicables au contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public a introduit une obligation de rotation externe pour les contrôleurs légaux des comptes des entités d'intérêt public.

Conformément à cette réglementation, KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social à Luchthaven Brussel Nationaal 1K, B-1930 Zaventem, sous le numéro d'entreprise 0419.122.548 (RPM Bruxelles, division néerlandophone), représentée par Jean-François Kupper,

Réviseur agréé par la FSMA et enregistré à l'Institut des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro A0253, a été nommée commissaire de la société lors de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 pour un mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2026.

Les honoraires fixes du commissaire KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, Réviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo se sont élevés à 185.000 EUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 326.500 EUR (hors TVA), ce montant incluant les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes statutaires des filiales étrangères du groupe. Les honoraires du groupe KPMG relatifs à des missions légales et autres assistances, ont atteint 103.000 EUR (hors TVA) durant l'exercice.

Le plafond d'honoraires de 70 % des honoraires d'audit, appliqué aux services autres qu'audit fournis par KPMG Réviseurs d'Entreprises, est respecté.

Expertise immobilière

Les experts évaluateurs indépendants, désignés par le groupe pour attester la valeur globale de son patrimoine immobilier, sont les sociétés suivantes :

Expert	Pays	Identification	Siège social
CATELLA	France	Catella Valuation Advisors SAS RSC Paris B 435 339 098	184 rue de la Pompe 75116 Paris France
CBRE	Finlande	CBRE Finland Oy Register 21970698	Arkadiankatu 4-6, 00100 Helsinki Finlande
	Pays-Bas	CBRE Valuation & Advisory Services BV KvK 34202510	Anthony Fokkerweg 15 1059 CM Amsterdam Pays-Bas
COLLIERS	Italie	Colliers Real Estate Services Srl TVA 06180000967	Via Mazzini 9 20123 Milano Italie
CUSHMAN & WAKEFIELD	Allemagne	Cushman & Wakefield (U.K.) LLP - German Branch Register OC 328588	Rathenauplatz 1 60313 Frankfurt am Main Allemagne
	Belgique	Cushman & Wakefield Belgium SA RPM Bruxelles 0422 118 165	Rue Royale 197, 4 ^{ème} étage 1000 Bruxelles Belgique
	France	Cushman & Wakefield Valuation France SA RCS Nanterre 332 111 574	Tour Opus 12 77 Esplanade du Général de Gaulle 92081 Paris La Défense Cedex France
	Pays-Bas	Cushman & Wakefield Netherlands B.V. KvK 33260655	Gustav Mahlerlaan 362-364, P.O. Box 74030 1070 BA Amsterdam Pays-Bas
	Espagne	Cushman & Wakefield RE Consultants Spain SLU CIF B16690075	C/ José Ortega y Gasset, 29 6e planta 28006 Madrid Espagne
	Irlande	Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited Register 443760	164 Shelbourne Rd, Ballsbridge, Dublin 4 D04 HH60 Irlande

Expert	Pays	Identification	Siège social
PRICEWATERHOUSECOOPERS	Belgique	PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CRL RPM Bruxelles 0415 622 333	Culliganlaan 5 1831 Machelen Belgique
	Pays-Bas	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV Kvk 34180284	Thomas R. Malthusstraat 5 1066 JR Amsterdam P.O. Box 90358 1006 BJ Amsterdam Pays-Bas
	Allemagne	PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HRB 107858	Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Kapelle-Ufer 4 10117 Berlin Postfach 04 05 68 10063 Berlin Allemagne
JONES LANG LASALLE	Belgique	Jones Lang LaSalle SRL RPM Bruxelles 0403 376 874	Avenue Marnix 3 1000 Bruxelles Belgique
	Espagne	Jones Lang LaSalle Espana SA CIF A-78492303	Pº de la Castellana, 79 – 4ª Planta 28046 Madrid Espagne
	Royaume-Uni	Jones Lang LaSalle Limited Registre in England & Wales 1188567	Warwick Street London W1B 5NH Royaume-Uni
STADIM	Belgique	Stadim CBVA RPM Bruxelles 0458 797 033	Mechelsesteenweg 180 2018 Anvers Belgique

Mandats des experts évaluateurs indépendants au 31.12.2023

Secteur	Nombre d'actifs sous mandat ¹	Localisation	Personnes physiques	Début de mandat	Fin de mandat
CATELLA					
Immobilier de santé	6	France	Hervé-Arthur Ratto	01.10.2023	30.09.2026
CBRE					
Immobilier de santé	16	Finlande	Vesa Kiviluoto	01.10.2023	30.09.2026
Immobilier de santé	2	Pays-Bas	Annette Postma	30.06.2023	31.03.2026
COLLIERS					
Immobilier de santé	8	Italie	Giuseppe Bonomi	31.03.2022	31.03.2024
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Bureaux	17	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	15	Allemagne	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026
Immobilier de santé	61	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	52	France	Jérôme Salomon	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	27	Espagne	James Bird	01.07.2022	30.06.2025
Immobilier de santé	8	Irlande	Patricia Staunton	30.06.2021	31.12.2023
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	202	Pays-Bas	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	651	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Bureaux	18	Belgique	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de réseaux de distribution – Autres	1	Belgique	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	30	Belgique	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	51	Pays-Bas	Koniwin Domen	01.01.2021	31.12.2023
Immobilier de santé	44	Allemagne	Thorsten Schnieders	30.09.2023	31.12.2023
JONES LANG LASALLE					
Bureaux	6	Belgique	Roderick Scrivener	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de réseaux de distribution – Autres	1	Belgique	Roderick Scrivener	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	11	Espagne	Lourdes Pérez Carrasco	01.04.2022	31.03.2025
Immobilier de santé	3	Royaume-Uni	Alan Bennett	26.07.2021	30.06.2024

1. Y compris les immeubles de placement et les immeubles détenus en vue de la vente.

Mandats des experts évaluateurs indépendants au 31.12.2023 pour les entreprises associées

Secteur	Nombre d'actifs sous mandat	Localisation	Personnes physiques	Début de mandat	Fin de mandat
STADIM					
Immobilier de santé	19	Belgique	Anne-Sophie Peltier	01.03.2022	31.12.2023
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Immobilier de santé	4	Allemagne	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026

Conformément à l'article 47 de la loi du 12.05.2014 relative aux SIR, les experts évaluent l'ensemble des immeubles de la SIR publique et de ses filiales, à la fin de chaque exercice comptable. L'évaluation détermine la valeur comptable des immeubles reprise au bilan. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation globale effectuée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. Enfin, selon les dispositions de l'article 47 de la loi du 12.05.2014 relative aux SIR, chaque immeuble à acquérir ou à céder par la SIR (ou par une société de son périmètre) est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est une société avec laquelle la SIR publique est liée ou entretient un lien de participation, ou lorsque l'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage au cours de l'opération.

L'expertise d'un immeuble consiste à définir sa valeur à une date déterminée, c'est-à-dire le prix auquel le bien est susceptible de s'échanger entre acheteurs et vendeurs bien informés et désireux de réaliser une telle transaction, sans qu'il soit tenu compte d'une quelconque convenue particulière entre eux. Cette valeur est qualifiée de 'valeur d'investissement' lorsqu'elle correspond au prix total à payer par l'acheteur, y compris, s'il y a lieu, les droits d'enregistrement ou la TVA (s'il s'agit d'une acquisition soumise à la TVA).

La juste valeur, au sens du référentiel IAS/IFRS, est obtenue en déduisant de la valeur d'investissement une quotité appropriée de droits d'enregistrement et/ou de TVA, constituant les frais de transaction.

D'autres transactions que la vente peuvent conduire à la mobilisation du patrimoine ou d'une partie de celui-ci, comme en témoignent les opérations effectuées par Cofinimmo depuis qu'elle a acquis le statut de SIR (antérieurement Sicafi).

Les valeurs d'expertise dépendent notamment des paramètres suivants :

- la localisation;
- l'âge et le type de bâtiment; l'état d'entretien et le confort; l'aspect architectural;
- le ratio des surfaces nettes/brutes; le nombre de parkings;
- les conditions locatives;
- dans le cas de l'immobilier de santé, le ratio du loyer sur le cashflow d'exploitation avant loyer.

En 2023, les honoraires des experts évaluateurs indépendants pour le portefeuille consolidé ainsi que pour les entreprises associées, calculés trimestriellement sur la base d'un forfait fixe augmenté d'un tarif également fixe, se sont élevés à 1.436.642 EUR (hors TVA), répartis comme suit: 710.350 EUR pour Cushman & Wakefield, 462.899 EUR pour PricewaterhouseCoopers, 116.021 EUR pour Jones Lang LaSalle, 51.200 EUR pour CBRE, 32.000 EUR pour Colliers, 44.071 EUR pour Stadim et 20.100 EUR pour Catella.