



Document
d'enregistrement
universel **2023**
incluant le rapport
financier annuel
et le rapport ESG

A photograph of four elderly people (two women and two men) walking along a paved path in a modern residential complex. The building has a curved, white facade with large windows and a dark, textured base. The foreground is a lush green lawn. The sky is blue with some light clouds.

caring
working **living**

Sommaire

1. Facteurs de risque	4	6. Rapport immobilier	158
2. Remarques préliminaires	10	Portefeuille immobilier consolidé	160
3. Message aux actionnaires	14	Commentaires sur le marché	172
4. Rapport de gestion	18	Rapport des experts évaluateurs indépendants	178
Mission	20	7. Cofinimmo en bourse	182
Stratégie	21	8. Données conformes au référentiel EPRA	188
Chiffres clés au 31.12.2023	26	9. Gouvernance d'entreprise	202
Opérations & réalisations en 2023	30	Déclaration de gouvernance d'entreprise	204
Caring	37	Organes de décision	212
Living	63	Réglementations et procédures	226
Working	71	Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007	230
Composition du portefeuille consolidé	78	Rapport de rémunération	233
Gestion des ressources financières	87	Autres intervenants	244
Synthèse des comptes consolidés	100	10. Comptes annuels	248
Synthèse des comptes consolidés trimestriels	104	Comptes consolidés	250
Affectation des résultats statutaires	107	Notes sur les comptes consolidés	256
Événements intervenus après le 31.12.2023	108	Rapport du commissaire sur les comptes consolidés	320
Prévisions 2024	110	Comptes statutaires	324
Rapport du commissaire sur les prévisions	114	11. Annexes au rapport ESG	332
5. Rapport ESG	116	Indicateurs de performance EPRA	334
Engagés depuis plus de 15 ans dans une stratégie ESG globale	118	Tableau de bord	354
Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie ESG	120	Lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD	358
Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur	126	Index du contenu GRI	360
Approche structurée des risques climatiques	128	Rapport du commissaire	364
Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition	137	12. Tables de concordance	366
Environnement	141	13. Document permanent	374
Social	147	14. Lexique	388
Gouvernance	155		

Historique

1983

Création fin décembre
(capital: 6 millions EUR)

1994

Cotation à la bourse de Bruxelles,
devenue Euronext Brussels



1996

Adoption du statut SICAFI
en Belgique

2005

- Premiers investissements en immobilier de santé en Belgique
- Attribution du premier partenariat public-privé: le palais de justice d'Anvers



2012

- Premiers investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas
- Adoption du statut FBI aux Pays-Bas



2011

- Partenariat avec MAAF portant sur un portefeuille de 283 agences d'assurance en France (Cofinimur I)
- Première émission d'obligations convertibles

2008

- Premiers investissements en immobilier de santé en France
- Adoption du statut SIIC en France
- Première certification ISO 14001

2007

Partenariat avec le groupe AB InBev portant sur un portefeuille de 1.068 cafés et restaurants localisés en Belgique et aux Pays-Bas (Pubstone)

2014

- Premiers investissements en immobilier de santé en Allemagne
- Adoption du statut SIR en Belgique
- Premier rapport de développement durable basé sur les normes GRI

2015

- Augmentation de capital avec droits de préférence pour un montant de 285 millions EUR
- Poursuite des investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne



2016

- Poursuite des investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne
- Ouverture des premiers sites Flex Corner® et The Lounge®
- Émission de green & social bonds

2018

- Augmentation de capital avec droits d'allocation irréductible pour un montant de 155 millions EUR
- Accélération des investissements en immobilier de santé (300 millions EUR)
- Début du rééquilibrage du portefeuille de bureaux

2020

- Premiers investissements en immobilier de santé en Finlande
- Augmentations de capital de près de 143 millions EUR
- Émission d'une première obligation durable de taille benchmark de 500 millions EUR
- Plus de 700 millions EUR investis, dont près de 600 millions EUR en immobilier de santé en Europe
- 59% du portefeuille consolidé investis en immobilier de santé

2019

- Lancement du projet 30³ visant à diminuer d'ici à 2030 l'intensité énergétique du portefeuille de 30 % par rapport au niveau de 2017, basé sur la SBTi (Science Based Targets initiative)
- Nouvelle accélération des investissements en immobilier de santé (près de 500 millions EUR)
- Premiers investissements en immobilier de santé en Espagne
- Accélération du rééquilibrage du portefeuille de bureaux vers le Central Business District de Bruxelles
- Plus de 56 % du portefeuille consolidé investis en immobilier de santé



2022

- Près de 550 millions EUR investis en immobilier de santé en Europe
- 70 % du portefeuille consolidé investis en immobilier de santé
- Augmentations de capital de près de 114 millions EUR
- Poursuite de la cession d'une partie du portefeuille Cofinimur I (immobilier de réseaux de distribution) pour plus de 50 millions EUR
- Désinvestissements en bureaux pour 76 millions EUR

2021

- Près de 1 milliard EUR investi en immobilier de santé en Europe
- Premiers investissements en immobilier de santé en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni
- 67 % du portefeuille consolidé investis en immobilier de santé
- Filialisation du portefeuille de bureaux
- Augmentations de capital de près de 565 millions EUR
- Cession partielle du portefeuille Cofinimur I (immobilier de réseaux de distribution) pour plus de 40 millions EUR

2023

- Inclusion dans le nouvel indice BEL ESG d'Euronext et dans la liste des 500 Europe's Climate Leaders du Financial Times
- Atteinte de l'objectif d'investissements nets de l'ordre de zéro (ayant un effet neutre sur le taux d'endettement) qui avait été fixé en début d'année
- 75 % du portefeuille consolidé investis en immobilier de santé
- Augmentations de capital de près de 247 millions EUR
- Finalisation de la cession du portefeuille Cofinimur I (immobilier de réseaux de distribution) pour un montant total d'environ 111 millions EUR
- 40^e anniversaire du groupe le 29.12.2023



À propos de Cofinimmo

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

Depuis 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location.

La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,2 milliards EUR. 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. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 4,7 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe d'environ 155 personnes à Bruxelles, Paris, Breda, Francfort et Madrid.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.

Cofinimmo est active dans

6,2 milliards EUR 9 pays

Juste valeur du portefeuille au 31.12.2023

Belgique
France
Pays-Bas
Allemagne
Espagne
Finlande
Irlande
Italie
Royaume-Uni

7,07 EUR/action

Résultat net des activités clés – part du groupe –
par action* (ou EPRA Résultat*)

* Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures ou 'APM') au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certaines de ces APM sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définies par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM reprises dans le document d'enregistrement universel sont identifiées par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note 48 des comptes consolidés compris dans le présent document d'enregistrement universel. Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

Facteurs de risque

À la suite de l'entrée en vigueur, le 21.07.2019, du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du conseil du 14.06.2017, dit Règlement 'Prospectus' et en particulier des dispositions dudit Règlement en ce qui concerne la présentation des facteurs de risque, cette section reprend uniquement les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels le groupe Cofinimmo est confronté, en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur le groupe. Ils sont classés en catégories (numérotées de F.1 à F.5) et sous-catégories (numérotées de F.1.1 à F.5.2) en fonction de leur nature, les risques les plus importants étant mentionnés en premier lieu au sein de chaque catégorie. La numérotation des facteurs de risque permet de faciliter les renvois d'un facteur à un autre, et de mettre en évidence leur éventuelle interdépendance. Afin de guider le lecteur dans l'interprétation des impacts chiffrés des différents facteurs de risque, il est rappelé que le groupe a réalisé en 2023 un résultat net – part du groupe de -55 millions EUR et un résultat net des activités clés – part du groupe* de 241 millions EUR, que l'actif net représentait 3.623 millions EUR (soit 98,61 EUR par action) au 31.12.2023, que le taux d'endettement s'élevait à 43,8 % et que les loyers contractuels atteignaient 355 millions EUR à cette même date.

Structure des facteurs de risque

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

F.1.1 Conjoncture

- F.1.1.1 Contexte global
- F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif
- F.1.1.3 Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif
- F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt
- F.1.1.5 Situation de certains opérateurs de santé

F.1.2 Portefeuille immobilier

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

F.1.3 Clients

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

F.2 Risques liés à la situation financière de Cofinimmo

F.2.1 Risque de liquidité

- F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux
- F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe
- F.2.4 Risques liés à un éventuel changement de contrôle

F.3 Risques juridiques et réglementaires

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

F.4 Risques relatifs au contrôle interne

F.5 Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

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

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

F.1.1 Conjoncture

F.1.1.1 Contexte global

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

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

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

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

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

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

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

intermittence dès le mois de mars 2020 et n'ont été totalement 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 desdites couvertures et des dettes à taux fixe, le risque de taux était totalement couvert en fin d'exercice (situation au 31.12.2023). Néanmoins, vu que la dette financière fluctue quotidiennement tandis que la dette à taux fixe ainsi que les couvertures sont déterminées par les contrats de financements et de couverture en place au 31.12.2023, le groupe reste sensible aux variations de taux d'intérêt de marché sur la partie de la dette financière à taux variable non couverte. De plus, les investissements immobiliers sont généralement des investissements à (très) long terme et le groupe doit dès lors régulièrement refinancer ses dettes financières (ceci en tenant compte du taux d'endettement cible du groupe) qui sont souscrites sur un horizon plus court que celui des investissements, et/ou souscrire de nouvelles couvertures (aussi sur un horizon plus court). Ainsi, au 31.12.2023, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 80 % (ou plus) à fin 2027 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100 % à fin 2024, 94 % à fin 2025, 91 % à fin 2026 et 83 % à fin 2027). La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique dès lors que Cofinimmo reste sujette aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché.

Effets potentiels:

1. Augmentation des charges financières en cas d'augmentation des taux d'intérêt, sur la partie de la dette qui a été conclue à taux variable et qui ne ferait pas l'objet d'une couverture, et partant d'une diminution de l'actif net par action*. En 2024, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux du 31.12.2023, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une augmentation de 26 points de base du coût de financement, une diminution du résultat net – part du groupe de 7,3 millions EUR et une diminution de l'actif net par action* de 0,20 EUR. En tenant compte des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base n'aurait pas d'impact perceptible.
2. Variation de la juste valeur des instruments financiers en cas de variation des taux d'intérêt, et partant d'une variation du résultat net – part du groupe et de l'actif net par action*. En 2024, une variation négative de la juste valeur des instruments financiers de 1 million EUR représenterait une diminution du résultat net – part du groupe de 1 million EUR et une diminution de l'actif net par action* de 0,03 EUR. Une variation positive aurait un effet inverse et de même ampleur.

F.1.1.5 Situation de certains opérateurs de santé

Les effets de la situation récente autour de certains opérateurs de santé, principalement en France et en Allemagne (voir page 40 du présent document), peuvent s'apprécier sous différents angles s'intégrant dans l'analyse des facteurs de risque:

- au niveau du risque de marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif (voir F.1.1.2), dans l'hypothèse

où le taux d'occupation desdits opérateurs serait durablement affecté, et/ou sous l'effet d'un accroissement de leurs charges opérationnelles ou financières;

- au niveau du risque de concentration (voir F.1.3.1), dans l'hypothèse où certains des locataires actuels du groupe seraient amenés à réaliser un regroupement d'entreprises;
- au niveau du risque de vacance locative (voir F.1.3.2), dans l'hypothèse où des baux seraient rompus de manière anticipée;
- au niveau du risque de modification des régimes de sécurité sociale (voir F.3.2), dans l'hypothèse où le cadre légal dans lequel ces opérateurs agissent évoluerait de manière défavorable à leur développement ou au respect de leurs engagements existants vis-à-vis des propriétaires de biens qu'ils exploitent;
- au niveau du risque de manque de transparence au niveau ESG (voir F.5.2), dans l'hypothèse où l'on assisterait à un effet de contagion au niveau de la réputation de Cofinimmo et/ou des autres propriétaires de biens exploités par ces locataires.

En sa qualité de société immobilière réglementée, Cofinimmo n'est aucunement impliquée dans l'exploitation des sites loués à des opérateurs de santé. Le taux d'occupation est géré par l'opérateur des sites et les loyers sont indépendants du taux d'occupation local ou des performances financières dans le cadre de contrats à long terme (voir pages 82 à 86 du chapitre 'Composition du portefeuille consolidé' pour plus de détails concernant la diversification en termes de locataire et de géographie).

F.1.2 Portefeuille immobilier

F.1.2.1 Variation négative de la juste valeur des immeubles

La valeur de marché des immeubles de placement du groupe, telle que reflétée par la juste valeur comptabilisée au bilan, est soumise à des variations et dépend de différents facteurs, dont certains sont en dehors du champ d'action du groupe (comme par exemple une baisse de la demande et du taux d'occupation dans les secteurs de l'immobilier dans lesquels le groupe est actif, une variation des taux d'intérêt sur les marchés financiers, ou encore une augmentation des droits de mutation dans les zones géographiques dans lesquelles le groupe est présent). D'autres facteurs jouent aussi un rôle dans la valorisation des immeubles de placement, tels que leur état technique, leur positionnement commercial, les budgets d'investissement nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur bonne commercialisation. Une variation négative importante de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à une autre représenterait une perte importante dans le compte de résultats du groupe, ayant un effet défavorable sur son actif net et sur son taux d'endettement. Le niveau d'inflation élevé actuellement observé en Europe, entraînant une augmentation des taux d'intérêts nominaux, est de nature à générer des variations de la juste valeur des immeubles qui peuvent être positives (sous l'effet de l'inflation) ou négatives (sous l'effet des taux d'intérêts nominaux).

Effets potentiels:

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

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

F.1.2.2 Investissements soumis à conditions

Certains investissements annoncés par le groupe Cofinimmo sont soumis à conditions, notamment lorsqu'il s'agit de projets de (re)construction, de rénovation, d'extension ou d'acquisitions qui n'ont pas encore été formellement réalisés. Le programme d'investissements engagés représente 290 millions EUR encore à réaliser en 2024 (255 millions EUR) et après (35 millions EUR), principalement en immobilier de santé (détaillés en pages 44 pour l'immobilier de santé et 77 pour les bureaux). La principale condition pour que chacun de ces projets contribue au résultat conformément aux annonces faites au moment de sa conclusion est que le projet soit achevé. Un projet dont la construction n'a pas encore démarré est généralement aussi sous condition d'obtention des permis nécessaires.

Effets potentiels :

1. Dans la mesure où le rendement généré par ces investissements est déjà reflété dans les prévisions (voir aussi F.4. ci-après) et dans le cours de bourse de l'action Cofinimmo, les prévisions et le cours sont exposés à un risque en cas de retard important ou de non-réalisation desdits investissements.

F.1.3 Clients

F.1.3.1 Risque de concentration

Le risque de concentration s'apprécie au niveau des immeubles, des localisations et des (groupes de) locataires ou exploitants. Au 31.12.2023, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (près de 300 groupes de locataires ou exploitants), dont plus de 70 en immobilier de santé. En 2023, les cinq principaux (groupes de) locataires ou exploitants du groupe ont généré 44,8 % des revenus locatifs bruts. Les deux principaux (groupes de) locataires ou exploitants ont quant à eux représenté respectivement 15,3 % (groupe Clariane) et 9,3 % (AB InBev) de ces revenus. Par ailleurs, le secteur public a généré 5,8 % des revenus locatifs bruts.

Effets potentiels :

1. Diminution sensible des revenus locatifs, et partant du résultat net – part du groupe et de l'actif net par action*, en cas de départ de locataires ou exploitants importants.
2. Effet collatéral sur la juste valeur des immeubles de placement (voir F.1.2.1 ci-dessus).
3. Non-respect des obligations de diversification prévues par la réglementation SIR, qui prévoit que 'aucune opération effectuée par une SIR publique ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers (...) qui forment un seul ensemble d'actifs, ou d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage'. Un ensemble d'actifs se définit comme 'un ou plusieurs immeubles ou actifs (...) dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la SIR publique' (article 30 de la loi SIR). La juste valeur des immeubles de placement exploités par des entités des groupes Clariane et AB InBev représente respectivement 13,4 % et 6,5 % de l'actif consolidé.

F.1.3.2 Vacance locative

De la vacance locative peut apparaître en cas de non-renouvellement des contrats de location arrivant à échéance, de résiliations anticipées, ou d'événements imprévus tels que des faillites de locataires / exploitants (cf. chapitre 'Composition du portefeuille consolidé'). Étant donné le haut taux d'occupation observé au 31.12.2023 dans les secteurs d'activité du groupe (immobilier de santé : 99,4 % ; bureaux : 93,9 % ; immobilier de réseaux de distribution : 99,8 % ; groupe : 98,5 %), le risque de vacance locative futur est naturellement plus prégnant que l'opportunité d'augmentation du taux d'occupation, et ce dans chacun de ces secteurs. Les effets du niveau élevé d'inflation actuellement observé en Europe peuvent aussi (voir F.1.1.2) s'apprécier sous l'angle de la vacance locative, dans l'hypothèse où l'inflation serait telle qu'elle rendrait les loyers indexés non supportables par certains locataires et aurait pour effet d'augmenter la vacance locative.

Effets potentiels :

1. Au 31.12.2023, une hausse de la vacance locative de 1 % au niveau du groupe aurait eu un impact de l'ordre de 3,6 millions EUR sur le résultat net – part du groupe, hors prise en charge par le groupe des montants normalement pris en charge par les locataires / exploitants, et frais de commercialisation.

F.2 Risques liés à la situation financière de Cofinimmo

F.2.1 Risque de liquidité

La stratégie de Cofinimmo en matière d'investissement repose en grande partie sur sa capacité à lever des fonds, qu'il s'agisse de capitaux empruntés ou de capitaux propres. Cette capacité dépend notamment de circonstances que Cofinimmo ne contrôle pas (comme l'état des marchés internationaux des capitaux, la capacité des banques à accorder du crédit, la perception des intervenants de marché quant à la solvabilité du groupe, la perception des intervenants de marché quant à l'immobilier en général, et aux secteurs de l'immobilier dans lesquels le groupe est actif en particulier). Il pourrait donc advenir que le groupe rencontre des difficultés à obtenir les financements nécessaires à sa croissance ou à l'exercice de son activité. Cofinimmo surveille constamment le risque de liquidité par le suivi permanent du taux d'endettement, des disponibilités sur les lignes de crédits confirmées, des couvertures de taux d'intérêt, du coût de la dette et du résultat net des activités clés – part du groupe* (absolu et par action), tout en maintenant un dialogue permanent avec les investisseurs présents sur les marchés des capitaux ainsi qu'avec son réseau d'institutions bancaires. Au 31.12.2023, la dette financière de Cofinimmo était principalement répartie entre des obligations, des billets de trésorerie et des crédits bancaires. Cette dette était totalement couverte, permettant d'obtenir un coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, de 1,4 %. En outre, les échéances des financements pour les années 2024 et 2025 étaient limitées à environ 13 % de l'ensemble des financements. Le chapitre 'Gestion des ressources financières' du présent document détaille la stratégie de financement du groupe et la manière dont celle-ci est exécutée, et présente notamment la composition de la dette financière ainsi qu'un échéancier des engagements financiers.

Effets potentiels :

1. Incapacité à financer des acquisitions ou des projets de développement.
2. Financement à coût plus élevé que prévu, ayant un effet sur le résultat net – part du groupe, et partant de l'actif net par action*.

3. Incapacité à honorer les engagements financiers du groupe (activité opérationnelle, intérêts ou dividendes, remboursement de dettes arrivant à échéance, ...).

F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux

Le groupe Cofinimmo est contractuellement ou réglementairement tenu de respecter certaines obligations et certains paramètres ou ratios, notamment dans le cadre des conventions de crédit qu'il a conclues. Le non-respect de ces engagements ou de ces paramètres ou ratios comporte des risques pour le groupe. Les principales obligations légales et les principaux paramètres ou ratios sont précisés dans la réglementation sur les sociétés immobilières réglementées (loi du 12.05.2014 et Arrêté royal du 12.07.2014).

Les éléments les plus pertinents pour les facteurs de risque sont constitués du taux d'endettement (limité à 65 % par la réglementation et à 60 % par les conventions de crédit) et de l'appréciation de la concentration (voir F.1.3.1 ci-dessus).

Effets potentiels :

1. Sanctions de la part du régulateur en cas de non-respect des obligations légales ou des paramètres ou ratios qui en découlent.
2. Perte de confiance de la part des fournisseurs de crédit du groupe, voire survenance de cas d'obligation de remboursement anticipé d'une partie ou de la totalité des crédits. La quasi-totalité des instruments de dette (représentant 3,7 milliards EUR au 31.12.2023) sont en effet soumis à des clauses d'accélération ou de défaut croisé.

F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe

Le groupe Cofinimmo bénéficie d'une notation financière publique déterminée par une agence de notation indépendante. Cette notation est susceptible d'être adaptée à tout moment. Standard & Poor's a accordé à Cofinimmo une note BBB entre mai 2012 et mai 2013. La note a ensuite été réduite à BBB- entre mai 2013 et mai 2015. Depuis 2015, Cofinimmo bénéficie d'une note BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme (confirmée le 21.03.2023, commentée dans un 'bulletin' de S&P le 03.05.2023 et mise à jour le 09.10.2023).

Effets potentiels :

1. Une dégradation de la notation aurait un effet direct sur le coût de financement du groupe, et donc sur le résultat net – part du groupe, et partant de l'actif net par action*.
2. Une dégradation de la notation pourrait aussi avoir un effet indirect sur l'appétit des fournisseurs de crédit pour la signature Cofinimmo, et avoir un effet indirect sur son coût de financement ou sur sa capacité à financer sa croissance et ses activités.

F.2.4 Risques liés à un éventuel changement de contrôle

La plupart des conventions de crédit (crédit syndiqué, crédits bilatéraux, obligations, ...) conclues par le groupe Cofinimmo comprennent une clause dite 'de changement de contrôle'. Celle-ci prévoit qu'en cas de changement de contrôle de Cofinimmo SA (ou plus exactement en cas de prise de contrôle de Cofinimmo SA, dont seul un actionnaire dépasse à l'heure actuelle le seuil de déclaration de transparence de 5 %), les prêteurs ont la faculté de dénoncer les crédits accordés et d'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).

Remarques préliminaires

Ce document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG reprend l'information réglementée telle que définie par l'Arrêté royal du 14.11.2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments admis à la négociation sur un marché réglementé.

Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 05.04.2024 auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129¹, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Conformément à ce même article, ce document d'enregistrement universel sert également de rapport financier annuel. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par la FSMA ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

ESEF

Conformément à la directive 2004/109/CE du 15.12.2004 sur l'harmonisation des obligations de transparence concernant l'information sur les émetteurs dont les valeurs mobilières sont admises à la négociation sur un marché, le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2023 a été préparé selon les exigences ESEF (European Single Electronic Format). La version ESEF est la version officielle et peut être consultée sur le site internet de la société (www.cofinimmo.be). Toute autre version qui n'est pas au format ESEF n'est pas une version officielle.

Langues

Ce document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG a été déposé à la FSMA, dans sa version rédigée en français. Les versions néerlandaise et anglaise sont des traductions établies sous la responsabilité de Cofinimmo. Seule la version française fait foi.

Mise à disposition du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG

Une copie de ce document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG peut être obtenue gratuitement en contactant:

Cofinimmo SA
Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles, Belgique
Tél.: +32 2 373 00 00
Fax: + 32 2 373 00 10
Email: info@cofinimmo.be

Ce document est également consultable sur le site internet www.cofinimmo.com.

Déclarations

Arrêté royal du 14.11.2007

Personnes responsables

Les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement sont les personnes suivantes: Jacques van Rijckevorsel, administrateur indépendant, président du conseil d'administration; Jean-Pierre Hanin, administrateur délégué; Jean Kotarakos, administrateur directeur; Françoise Roels, administrateur directeur; Inès Archer-Toper, administrateur indépendant; Olivier Chapelle, administrateur indépendant; Anneleen Desmyter, administrateur indépendant; Xavier de Walque, administrateur indépendant; Maurice Gauchot, administrateur indépendant; Benoit Graulich, administrateur indépendant; Jean Hilgers, administrateur indépendant; Diana Monissen, administrateur indépendant et Michael Zahn, administrateur indépendant.

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que, après avoir pris toutes les précautions raisonnables pour s'assurer que tel est le cas:

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo SA et des entreprises comprises dans la consolidation;
- le rapport de gestion contient un compte-rendu fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de Cofinimmo SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Annexe I du Règlement délégué (UE) 2019/980 du 14.03.2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du 14.06.2017

Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que les informations contenues dans le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

1. Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du conseil du 14.06.2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que les informations publiées dans le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG et provenant de tiers, telles que le rapport des experts évaluateurs indépendants et les rapports du commissaire, ont été incluses avec le consentement de la personne ayant avalisé son contenu, sa forme et son contexte. Ces informations ont été fidèlement reproduites et, à la connaissance de la société et dans la mesure où elle peut le vérifier à partir des données publiées par les mêmes tiers, aucune information n'a été omise qui rendrait ce document inexact ou trompeur.

Le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG est un document déposé auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, s'il est approuvé par la FSMA ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

Organes d'administration, de direction et direction générale

Cofinimmo SA déclare que, concernant les administrateurs et/ou les membres du comité exécutif :

- aucun lien familial n'existe entre eux ;
- il n'y a aucune information relative à (i) des condamnations pour fraude au cours des cinq dernières années, (ii) des faillites, des mise sous séquestre, des liquidations ou des placements d'entreprises sous administration judiciaire, et (iii) des accusations publiques officielles et/ou des sanctions statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), qui doit être divulguée ;
- aucun tribunal n'a refusé le droit d'exercer des fonctions de membre des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou de participer à la gestion ou la conduite des activités de l'émetteur au cours des cinq dernières années ; et
- il n'existe aucun conflit d'intérêts entre leurs fonctions au sein de Cofinimmo SA et leurs intérêts privés.

En outre, la société n'a pas connaissance d'éventuels conflits d'intérêts entre les obligations dues à la Société par les membres du Conseil d'administration ou les membres du Comité Exécutif et les autres fonctions ou intérêts privés de ces personnes. En tant que société belge cotée en bourse, la société doit se conformer aux procédures énoncées à l'article 7:96 du CSA concernant les conflits d'intérêts au sein du Conseil d'administration et à l'article 7:97 du CSA concernant les transactions entre parties liées.

Prévisions

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques et conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Fonctionnement des organes d'administration et de direction

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare qu'aucun contrat de services n'a été conclu avec les administrateurs et les membres du comité exécutif prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, à l'exception d'un contrat de fourniture de conseils conclu entre une filiale du groupe et Michael Zahn (voir page 235) et des mentions reprises dans la Politique de Rémunération à la section 'Conditions contractuelles des membres du Comité Exécutif' disponible sur le site interne de la société.

Principaux actionnaires

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que :

- aucun administrateur ou membre du comité exécutif ne détient directement ou indirectement, un pourcentage du capital ou des droits de vote de Cofinimmo SA devant être notifié en vertu de la législation relative à la publicité des participations importantes ;
- les principaux actionnaires de Cofinimmo SA ne détiennent pas de droits de vote différents.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare qu'au cours des 12 derniers mois, aucune procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage n'a été intentée pouvant avoir ou avoir eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Cofinimmo SA.

Changement significatif de la situation financière

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice.

Documents disponibles

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que pendant la durée de validité du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG, la dernière version des statuts de Cofinimmo SA ainsi que tous les rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de Cofinimmo SA, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG, peuvent être consultés sur le site Internet www.cofinimmo.com.

Informations incorporées par référence

Les rapports financiers annuels de ces cinq dernières années (et notamment ceux concernant les exercices 2021 et 2022 qui sont inclus à titre de référence dans le présent rapport financier annuel) comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports du commissaire, ainsi que les rapports

financiers semestriels, peuvent être consultés sur le site Internet www.cofinimmo.com.

Le commissaire pour la période couverte par les informations historiques de 2021 et 2022 est la société Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Rik Neckebroek, et pour 2023, la société KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Jean-François Kupper.

Information	Document	Section/Chapitre
Information financière historique pour les trois derniers exercices	Rapport Financier Annuel 2023	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 26, la synthèse des comptes consolidés des pp. 100 à 106 et les comptes annuels des pp. 250 à 331)
	Rapport Financier Annuel 2022	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 29, la synthèse des comptes consolidés des pp. 102 à 107 et les comptes annuels des pp. 232 à 315)
	Rapport Financier Annuel 2021	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 22, la synthèse des comptes consolidés des pp. 85 à 89 et les comptes annuels des pp. 223 à 315)
Déclaration du commissaire	Rapport Financier Annuel 2023	Rapport du Commissaire sur : • Les prévisions aux pp. 114-115 ; • Les comptes consolidés des pp. 320-323 ; et
	Rapport Financier Annuel 2022	Rapport du Commissaire sur : • Les prévisions aux pp. 116-117 ; • Les comptes consolidés des pp. 304-305 ; et • Les comptes statutaires des pp. 316-319
	Rapport Financier Annuel 2021	Rapport du Commissaire sur : • Les prévisions aux pp. 102 et 103 ; • Les comptes consolidés des pp. 300 à 303 ; et • Les comptes statutaires des pp. 312 à 315
Informations sur les principaux investissements	Rapport Financier Annuel 2023	• Immobilier de santé des pp. 36 à 61 ; • Immobilier de réseaux de distribution des pp. 62 à 69 ; • Partenariat Public-Privé en p. 66 ; • Immobilier de bureaux des pp. 70 à 77
	Rapport Financier Annuel 2022	• Immobilier de santé des pp. 36 à 63 ; • Immobilier de réseaux de distribution des pp. 64 à 71 ; • Partenariat Public-Privé en p. 68 ; • Immobilier de bureaux des pp. 72 à 79
	Rapport Financier Annuel 2021	• Immobilier de santé des pp. 32 à 55 ; • Immobilier de réseaux de distribution des pp. 56 à 59 ; • Partenariat Public-Privé des pp. 60 à 61 ; • Immobilier de bureaux des pp. 62 à 69
Ventilation du montant total des revenus par type d'activité et par marché pour les trois derniers exercices	Rapport Financier Annuel 2023	Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) des pp. 264 à 269
	Rapport Financier Annuel 2022	Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) des pp. 250 à 255
	Rapport Financier Annuel 2021	Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) des pp. 240 à 247
Description de la situation financière et du résultat des opérations	Rapport Financier Annuel 2023	• Chapitre gestion des ressources financières des pp. 87 à 99 ; et • Notes sur les comptes consolidés des pp. 256 à 319
	Rapport Financier Annuel 2022	• Chapitre gestion des ressources financières des pp. 89 à 101 ; et • Notes sur les comptes consolidés des pp. 240 à 303
	Rapport Financier Annuel 2021	• Chapitre gestion des ressources financières des pp. 79 à 84 ; et • Notes sur les comptes consolidés des pp. 230 à 299
Informations sur les effectifs	Rapport Financier Annuel 2023	• Chapitre déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 210 ; • Comptes annuels en note 43 p. 313
	Rapport Financier Annuel 2022	• Chapitre déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 202 ; • Comptes annuels en note 43 p. 302
	Rapport Financier Annuel 2021	• Chapitre déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 192 ; • Comptes annuels en note 43 p. 297
Accords importants relatifs au changement de contrôle en cas d'OPA	Rapport Financier Annuel 2023	• Chapitre déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 232
	Rapport Financier Annuel 2022	• Chapitre déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 218
	Rapport Financier Annuel 2021	• Chapitre déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 207



► 'L'Envol', œuvre d'art de MagicStreet installée sur la façade de l'immeuble de bureaux doté d'un centre médical Trône 100 - Bruxelles CBD (BE)

Des résultats résilients dans un contexte de marché particulier



▶ Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer) et
▶ Jacques van Rijckevorsel (Président du conseil d'administration)

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

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

Un portefeuille santé équilibré

Au cours de l'exercice, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 338 millions EUR, soit 302 millions EUR hors apports en nature, en ligne avec les prévisions¹) principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,7 milliards EUR) représentent 75 % du portefeuille consolidé du groupe au 31.12.2023, qui atteint 6,2 milliards EUR.

Une croissance durable modèle

Cofinimmo évalue en permanence son portefeuille d'actifs en fonction des points clés de sa stratégie et des opportunités de marché qui se présentent. Dans ce cadre, le groupe a réalisé des désinvestissements pour 303 millions EUR, en ligne avec les prévisions, participant à hauteur de 2,4 % à la réduction du taux d'endettement. Ils se marquent dans les trois secteurs d'activité.

Par conséquent, les investissements nets se sont élevés à -1 million EUR, hors apports en nature, conformément à l'objectif d'investissements nets de l'ordre de zéro (ayant un effet neutre sur le taux d'endettement) qui avait été fixé en début d'année pour 2023.

Cofinimmo adopte depuis plus de 15 ans déjà une politique ESG volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe, qui s'est à nouveau distingué au cours de l'exercice. Cofinimmo a été incluse dans le nouvel indice BEL ESG d'Euronext depuis son lancement en février 2023. En avril, les efforts de Cofinimmo en matière ESG ont été salués par la presse financière internationale (Financial Times), le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les 8 groupes belges présents dans la liste des 500 Europe's Climate Leaders. De plus, plusieurs labels ESG précédemment attribués ont été renouvelés et améliorés (EPRA Sustainability

Best Practices Recommendations, GRESB Real Estate Assessment, Sustainability et score S&P Global CSA), 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 des bureaux ainsi qu'en immobilier de santé et, en fin d'année, le 'CO₂ Neutral label certificate – 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).

Une structure de bilan renforcée

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022), et encore au cours de l'exercice 2023 (augmentations de capital, non budgétées, via dividende optionnel au 2^e trimestre, apports en nature au 3^e trimestre et en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres – l' 'ABB' – au 4^e trimestre, totalisant 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. 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. Au 31.12.2023, Cofinimmo disposait de près d'un milliard EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie. Par ailleurs, le risque de taux d'intérêt est totalement couvert au 31.12.2023 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements (coût moyen de la dette* de 1,4 %), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant en transformation (taux d'occupation de 98,5 %, revenus locatifs bruts en hausse de 5,5 % à portefeuille constant*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation* à 81,9 %), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* de 241 millions EUR au 31.12.2023 (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 (à comparer à 6,95 EUR au 31.12.2022) et tient compte des émissions d'actions de 2022 et 2023. 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.

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

1. C'est-à-dire avec les prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023, et confirmées en section 10.2 du communiqué de presse du 27.10.2023.

Le résultat net des activités clés – part du groupe* de 7,07 EUR par action est supérieur à la guidance publiée dans le dernier communiqué trimestriel (6,95 EUR par action¹) principalement sous l'effet de la confirmation du statut FBI aux Pays-Bas.

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

Un taux d'endettement maîtrisé

Avec un taux d'endettement de 43,8 % au 31.12.2023 (à comparer à 45,6 % au 31.12.2022 et à 47,0 % au 30.09.2023), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé le 21.03.2023 et a fait l'objet d'un rapport publié le 03.05.2023 suivi d'une mise à jour le 09.10.2023) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données dans la section 'Facteurs de risque').

Ces résultats permettent de confirmer que le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires prévue le 08.05.2024 de distribuer un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023, payable en mai 2024.

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées dans chapitre 'Prévisions 2024' en page 110 du présent document (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 aussi 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 (comportant 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

'Cofinimmo est le seul acteur immobilier – parmi les huit sociétés belges présentes – à être reprise dans la liste des 500 Europe's Climate Leaders établie par le Financial Times.'

capital de 2023 (environ 0,50 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2023 et budjetés en 2024 (environ 0,40 EUR par action). 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).

Ces prévisions (fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 'Facteurs de risque') permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 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.

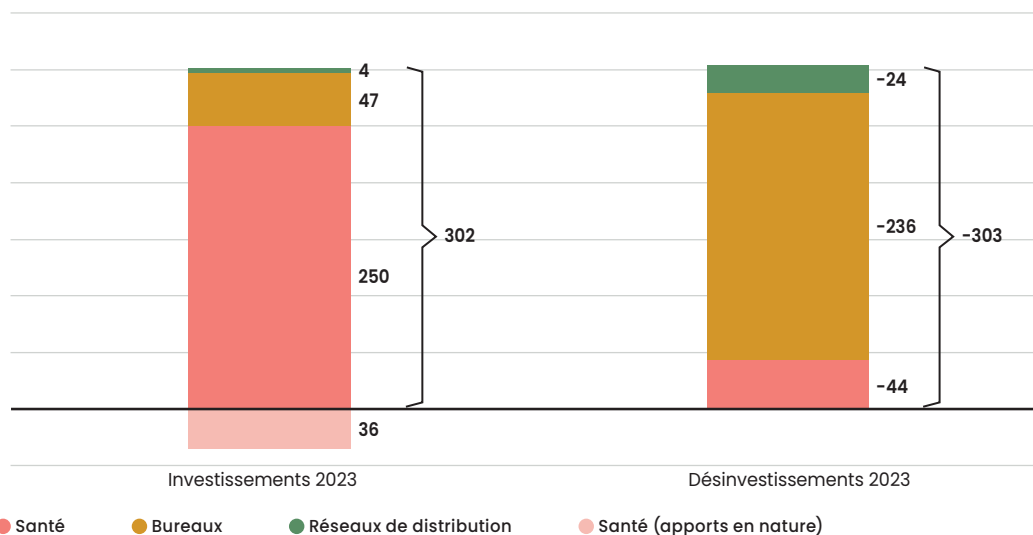
En cette année où nous célébrons le 40^e anniversaire de Cofinimmo, il est bon de rappeler que le groupe doit ses excellentes performances à l'enthousiasme, la compétence et l'engagement de toutes ses collaboratrices et de tous ses collaborateurs, qui ne ménagent pas leurs efforts pour assurer le développement du groupe. Le conseil d'administration tient donc à exprimer ses très chaleureuses félicitations aux équipes de Cofinimmo, et à les encourager en cette période de crises (sanitaire et géopolitique) qui nous affectent tous.

► Jacques VAN RIJCKEVORSEL,
Président du conseil d'administration

► Jean-Pierre HANIN,
Chief Executive Officer

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

Programme d'investissement en 2023 (x 1.000.000 EUR – par secteur)



► L'essentiel

Caring

286 millions EUR

Investissements

9 pays

Empreinte géographique du portefeuille

479 millions EUR

Enveloppe de projets de développement en cours en immobilier de santé

Living

19 millions EUR

Finalisation de la cession du portefeuille Cofinimur I, soit environ 111 millions EUR au total

Working

236 millions EUR

Désinvestissements réalisés

Avec 4,7 milliards EUR, l'immobilier de santé représente désormais 75 % du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6,2 milliards EUR.

ESG

- Inclusion dans le nouvel indice BEL ESG d'Euronext depuis son lancement en février 2023
- Seul acteur immobilier belge repris dans la liste des 500 Europe's Climate Leaders établie par le Financial Times
- Renouvellement et amélioration de plusieurs labels ESG et nouvelle certification 'Great Place to Work' en Belgique et en Allemagne
- Obtention de plusieurs certificats BREEAM pour des bureaux mais aussi en immobilier de santé
- Obtention du 'CO₂ Neutral label certificate – Building label – Silver level' pour le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 10

Structure financière

- Risque du taux d'intérêt totalement couvert au 31.12.2023 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme
- Augmentations de capital (non budgétées) de 247 millions EUR (dividende optionnel au 2^e trimestre, apports en nature au 3^e trimestre et ABB au 4^e trimestre)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de près d'un milliard EUR au 31.12.2023, après couverture des émissions de billets de trésorerie

Perspectives 2024

6,20 EUR/action

Dividende brut pour l'exercice 2024, payable en 2025 (stable par rapport à 2023), sous réserve de l'évolution du résultat net des activités clés – part du groupe – par action* et de l'évolution du taux d'endettement

Performances opérationnelles

+ 8,5%

Hausse des revenus locatifs bruts sur les 12 derniers mois

rapport de gestion

Sommaire

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

Mission

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

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

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

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

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

Caring, Living
and Working –
Together in real estate

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



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

Stratégie

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

Stratégie immobilière

Immobilier de santé

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

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

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

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

Immobilier de réseaux de distribution et PPP

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

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

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

Immobilier de bureaux

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

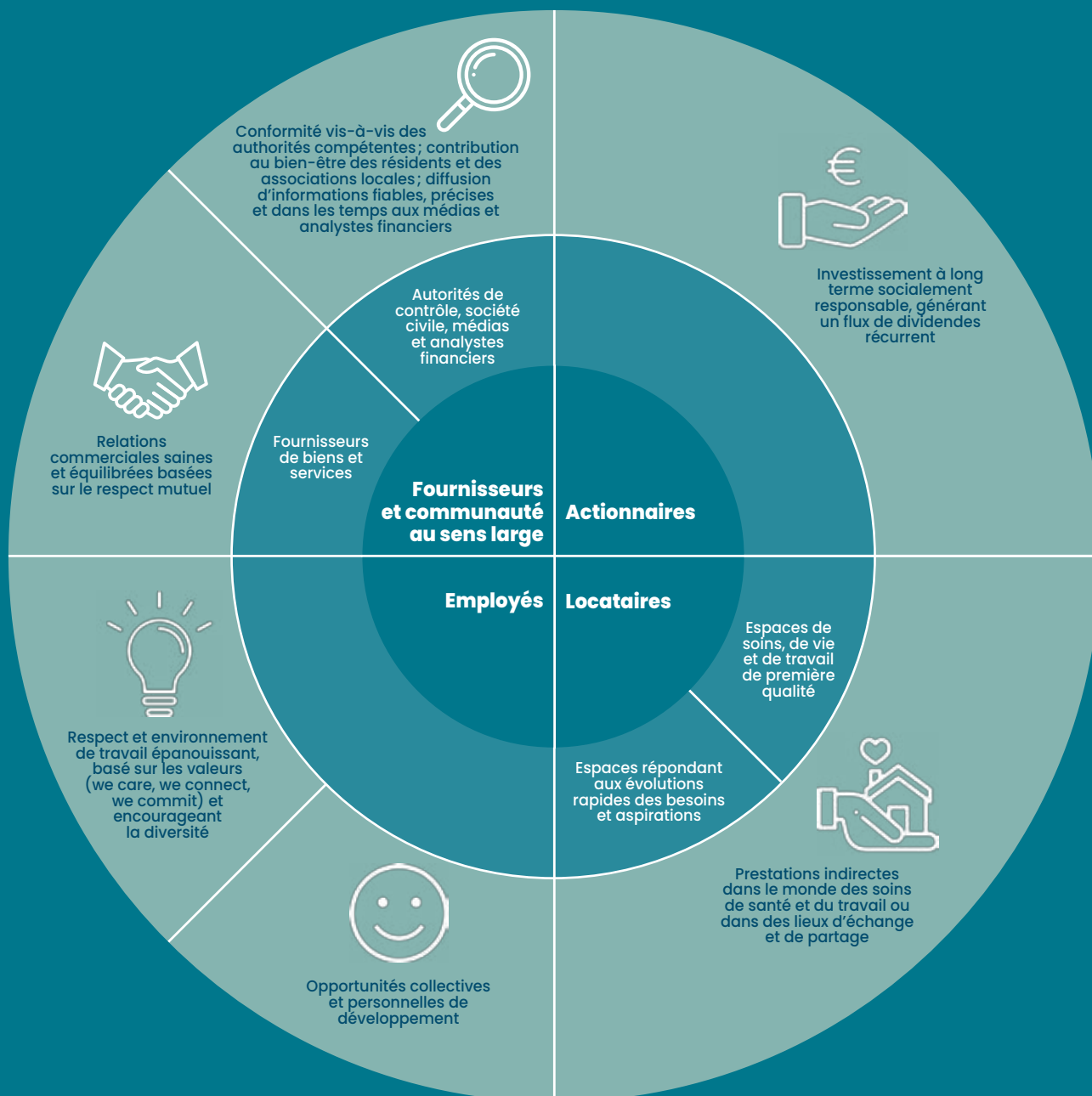
C'est dans ce marché que la société a bâti son expertise immobilière depuis 40 ans déjà. En effet, le personnel de Cofinimmo maîtrise tous les aspects du cycle de vie des immeubles et est rompu à la gestion de A à Z de projets d'envergure. Qu'il s'agisse de la conception, la construction, la rénovation,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

Après s'être désinvestie des grands espaces de bureaux mono-locaires, 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).

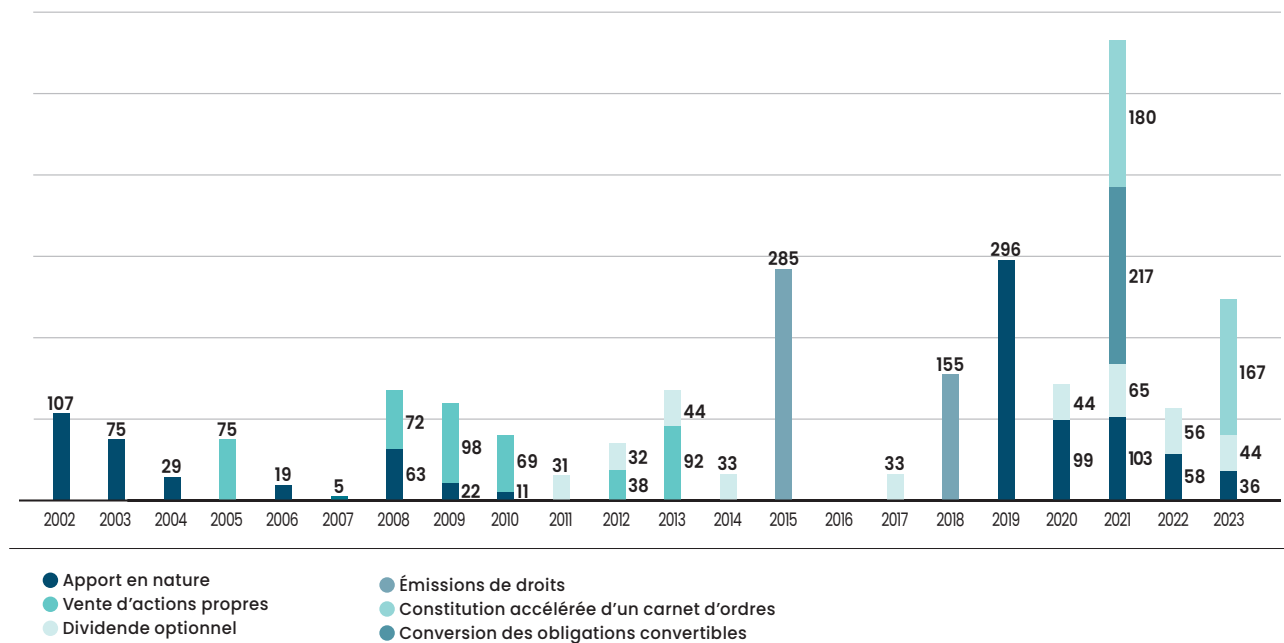
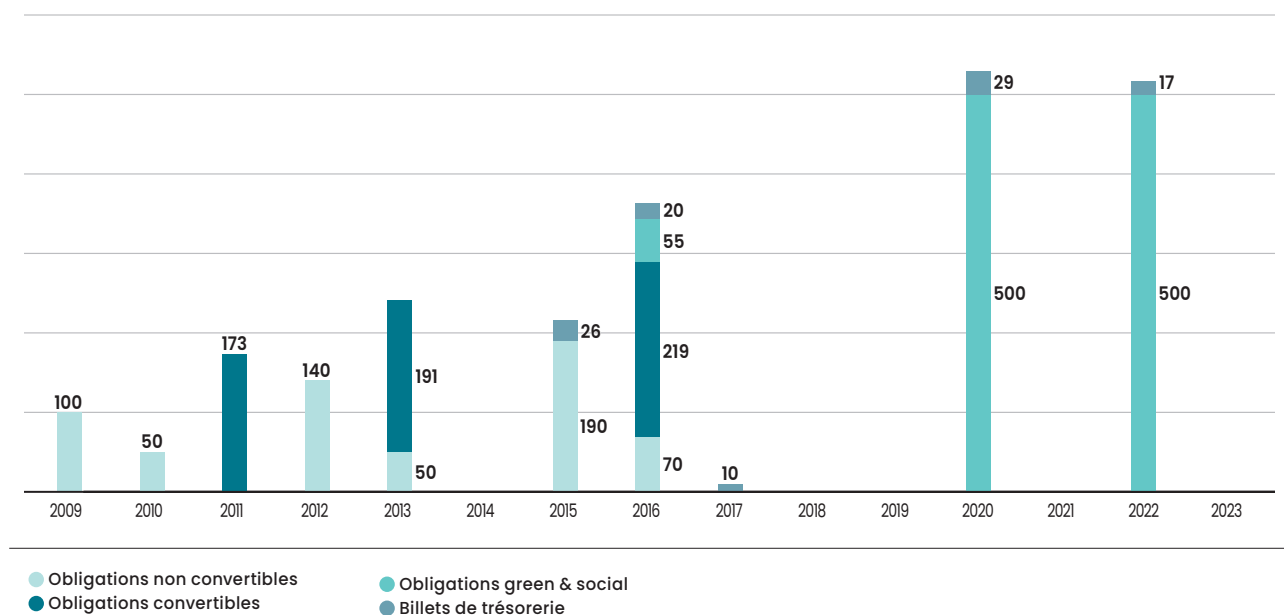


43,8%

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

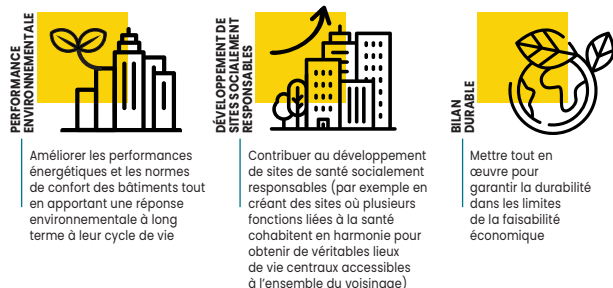
Le deuxième pilier de la stratégie ESG de Cofinimmo consiste à contribuer au développement de sites de santé socialement responsables (par exemple en créant des sites où plusieurs fonctions liées à la santé cohabitent en harmonie pour obtenir de véritables lieux de vie accessibles à l'ensemble du voisinage). 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

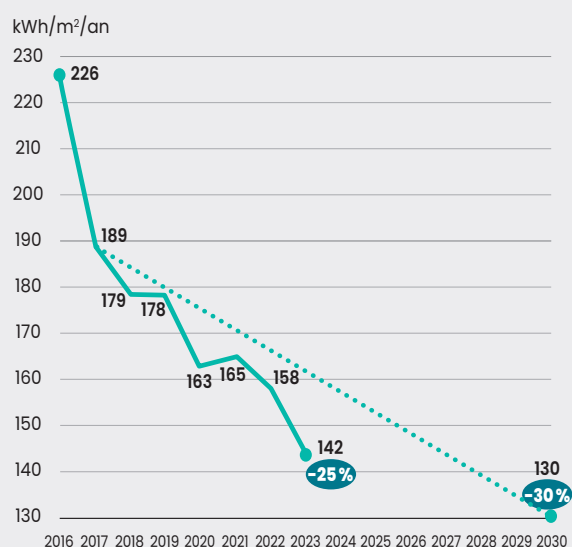
L'approche de Cofinimmo est guidée par les actions qu'elle peut entreprendre en relation avec le bâtiment lui-même, et ne se concentre pas sur le comportement du consommateur. Cofinimmo entend ainsi assumer ses responsabilités. Les objectifs des activités de développement sont de construire des bâtiments 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 30³, l'année 2017 constitue l'année de référence, en application des critères 'Science Based Targets initiative' (SBTi). L'objectif est de réduire l'intensité énergétique moyenne du portefeuille de 30% à l'horizon 2030. Le graphique ci-dessous montre qu'une réduction de 25 % a déjà été réalisée depuis 2017, tous scopes confondus.

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



Chiffres clés au 31.12.2023

Opérationnels

6,2 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille

+0,5% en 2023

339 millions EUR

Résultat immobilier

+7% en 2023

2.500.000 m²

Superficie totale

13 ans

Durée résiduelle moyenne
pondérée des baux

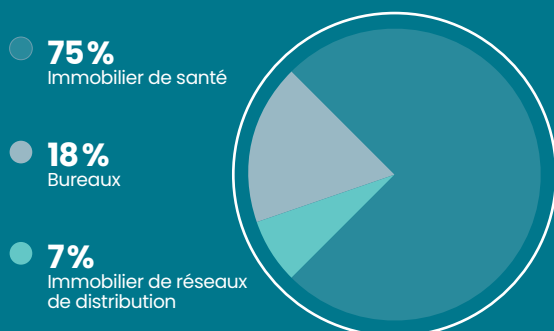
98,5%

Taux d'occupation

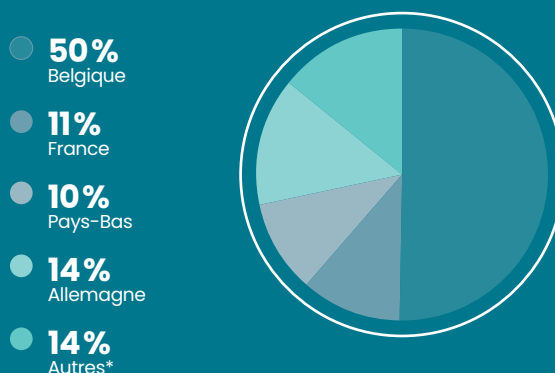
5,8%

Rendement locatif brut si
portefeuille loué à 100 %

Répartition du portefeuille par secteur



Répartition géographique du portefeuille



* 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**

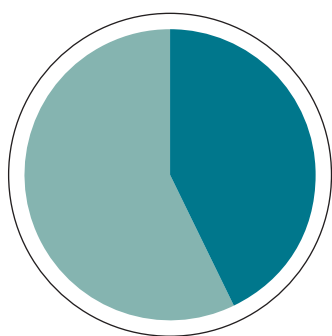
Notation Standard & Poor's²

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 87.

Opérations & réalisations en 2023

T1

janvier

Belgique

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

Financement

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

février

France

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

Pays-Bas

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

Finlande

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

ESG

Inclusion dans le nouvel indice BEL ESG d'Euronext.

mars

Belgique

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

Allemagne

Entrée dans le périmètres 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

novembre

décembre

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)

France

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

Financement

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

Belgique

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

France

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

Financement

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

Groupe

40^e anniversaire du groupe.



A photograph of a modern building facade. The building features large concrete overhangs and a series of windows with vertical slat covers. The sky is clear blue. The text is overlaid in the bottom left corner.

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

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

75% caring

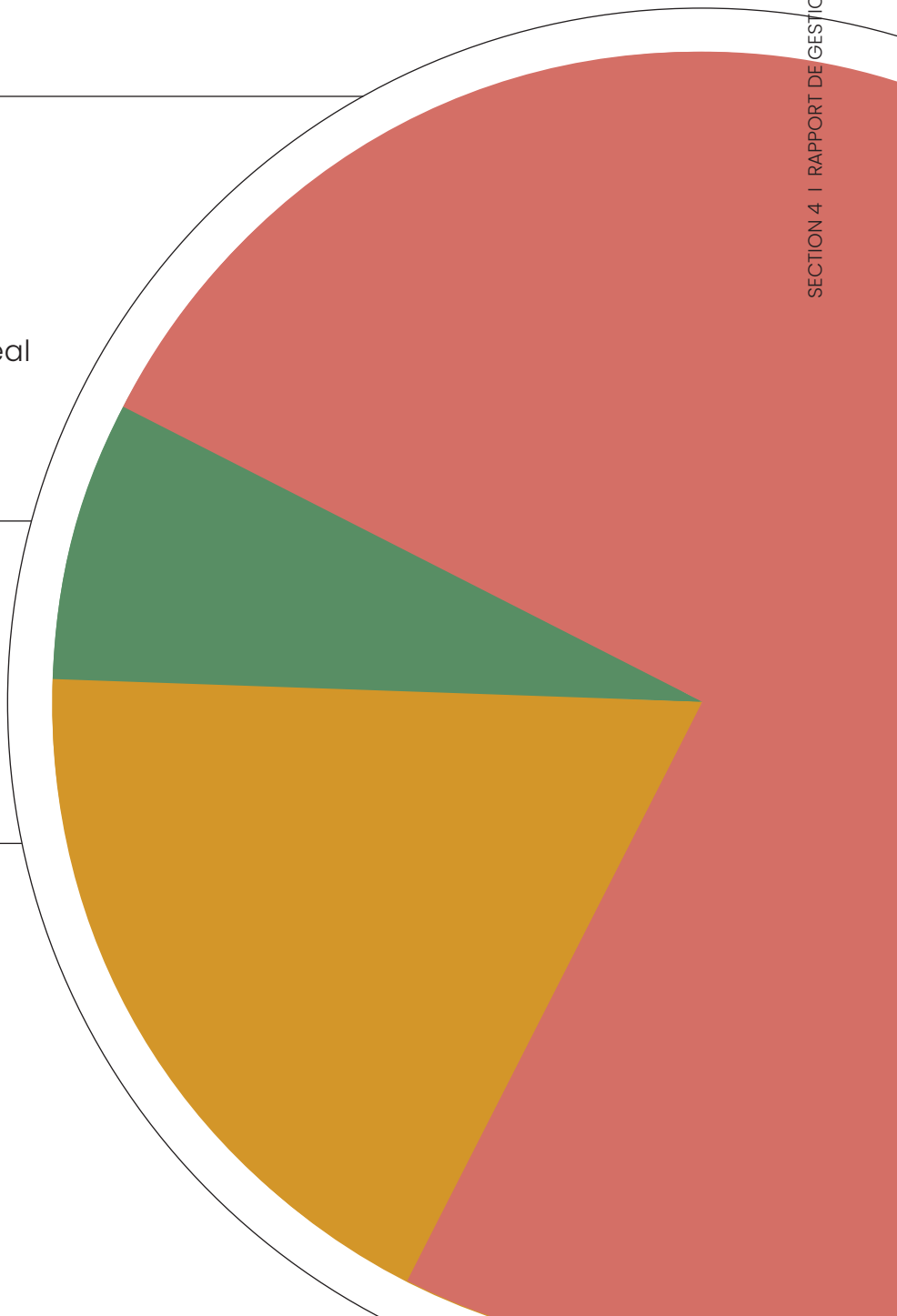
To be a leading European healthcare REIT with a top quality portfolio, also participating in innovative real estate concepts addressing healthcare challenges

7% living

An opportunity-seeking approach with long-term income

18% working

Creating value through capital recycling





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

caring

L'essentiel

75%

du portefeuille consolidé

316

Actifs

4,7 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille

30.500

Nombre de lits

286 millions EUR

investis en 2023

1.860.000 m²

Superficie

5,6%

Rendement locatif brut

152 kWh/m²

Intensité énergétique annuelle
du secteur couvert

99,4%

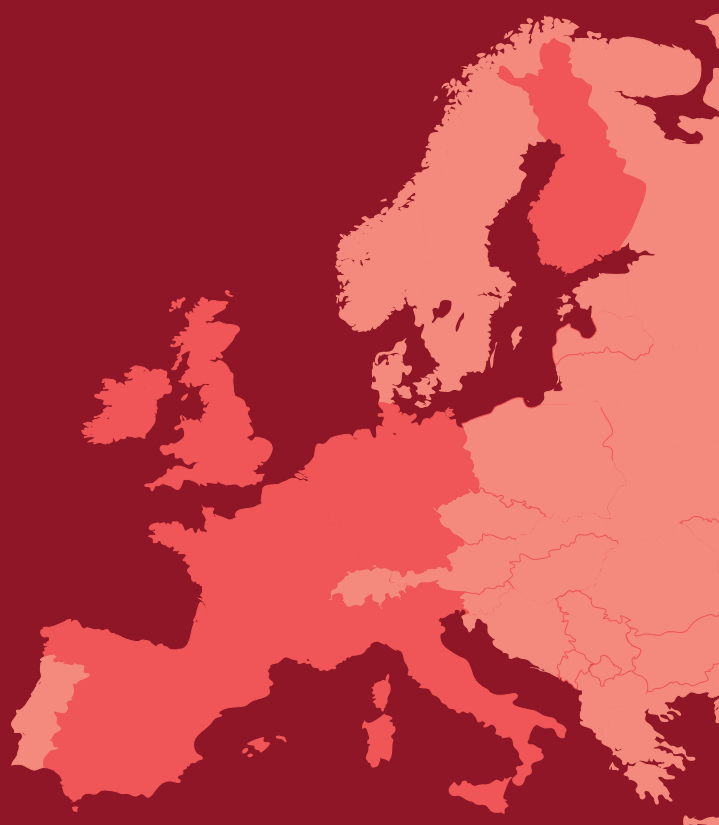
Taux d'occupation

15 ans

Durée résiduelle moyenne
pondérée des baux

18

Immeubles avec
certification BREEAM



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

36%

Belgique

15%

France

11%

Pays-Bas

19%

Allemagne

19%

Autres*

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

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



► Campus de soins - Kaarst (DE)

Caractéristiques du secteur¹

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

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

Fort potentiel de croissance

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

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

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

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

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

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

Contraintes budgétaires : recherche de solutions moins coûteuses pour la société

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

Professionnalisation des opérateurs

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

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

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

Dans le secteur privé, que ce soit en Belgique ou en France, et plus récemment en Allemagne ou encore en Espagne, on observe toutefois une tendance à la consolidation entre opérateurs pour créer des groupes à l'échelle européenne. L'exemple le plus emblématique concerne la fusion en 2014 de Korian et Medica, deux opérateurs français, suivie d'acquisitions à l'étranger, ce qui a donné naissance à un ensemble qui exploite aujourd'hui quelque 91.800 lits répartis sur 1.326 sites dans sept pays. 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'

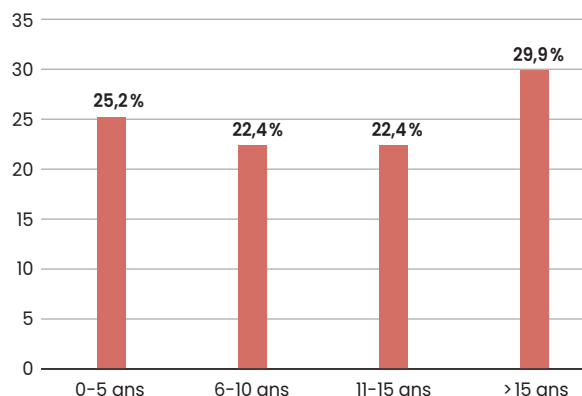
Ensuite, les différentes étapes² d'une procédure amiable de conciliation ont abouti à la restructuration de la dette financière d'Orpea, à l'obtention de nouveaux moyens financiers et à l'ajustement de ses covenants, dans un cadre stable et juridiquement sécurisé. Entre le 4^e trimestre 2023 et le 1^{er} 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.

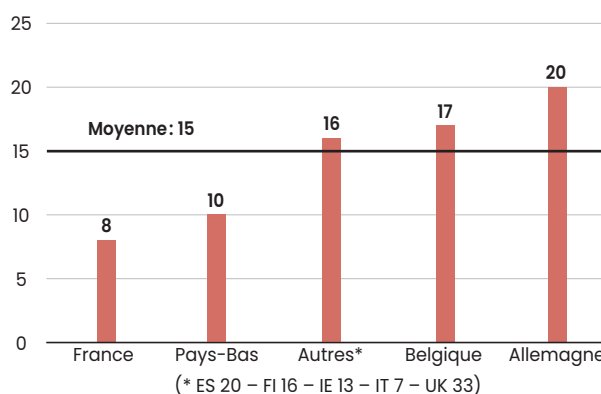
Environnement réglementaire

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.

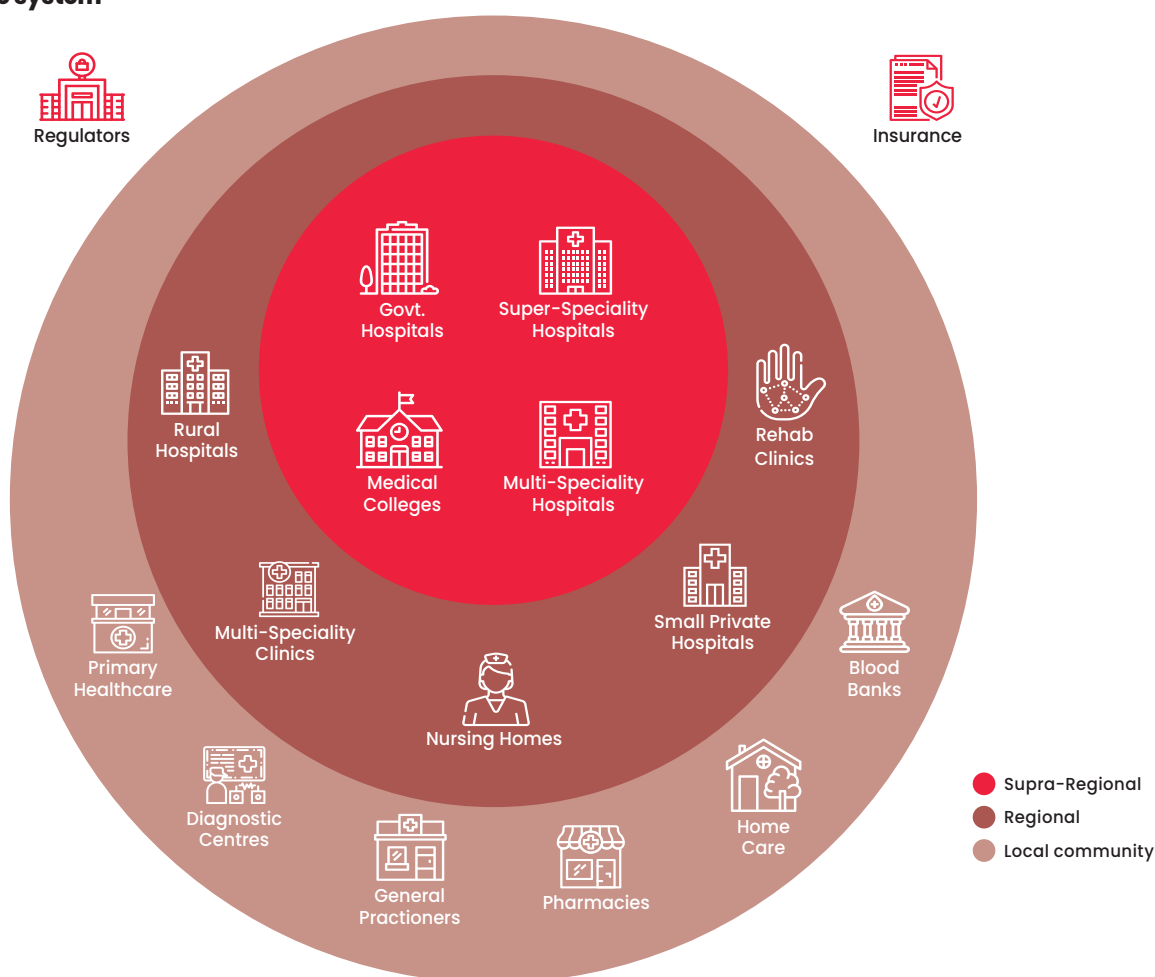
Lors de projets développés par les opérateurs, Cofinimmo se positionne comme un conseiller dans le domaine de la construction durable, à la recherche de solutions innovantes qui permettent d'améliorer progressivement le patrimoine à un rythme et dans des budgets acceptables pour les opérateurs. La certification 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.

Regulators



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 m²)	Date prévue	Total investis- sements	Total investis- sements au 31.12.2023	Total investis- sements en 2024	Total investis- sements après 2024
		(après travaux)		(x 1.000.000 EUR)				
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN COURS								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2025	19	13	1	5
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	7	1	0
France								
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 ¹	6.500	T2 2024	17	15	2	0
Pays-Bas								
Vlijmen	Construction d'une clinique de soins	30	2.100	T1 2025	9	3	5	1
Hoogerheide ²	Construction d'une maison de repos et de soins	138	7.400	T1 2024	26	26	0	0
Espagne								
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T4 2025	16	12	3	1
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T2 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T3 2025	12	9	2	1
Elche 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	23	10	9	4
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T4 2025				
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

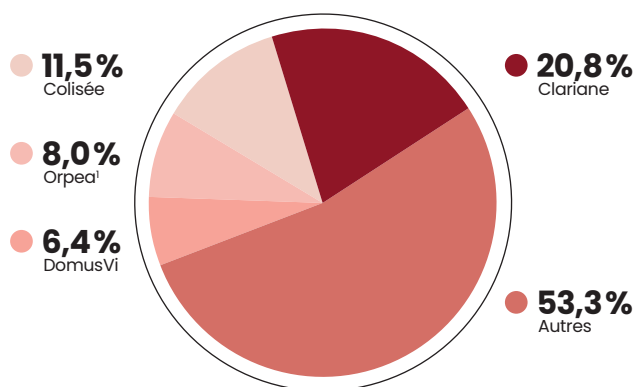
Cofinimmo reçoit périodiquement de ses opérateurs un rapport sur les données financières d'exploitation de chaque site que la société possède. Ceci permet à Cofinimmo d'évaluer le caractère financièrement soutenable de l'exploitation et, plus particulièrement, de la couverture du loyer par le cash-flow 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 'Emeis'.

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

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

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

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

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

Pays	Taux d'occupation								
	Données de marché¹			Portefeuille pertinent de Cofinimmo²			Couverture du périmètre³		
	2021	2022	2023	2021⁴	2022⁴	2023⁵,⁶	2021	2022	2023⁷
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

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

2. Moyenne pondérée, calculée sur un échantillon composé d'actifs pertinents pour cet indicateur opérationnel (majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres') (voir document d'enregistrement universel 2022 pages 39 et 43), après la phase de démarrage, à l'exception des actifs en fin de vie opérationnelle, des actifs nouvellement acquis ou livrés, ou encore en restructuration ou en développement).

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

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

5. Estimations basées sur des observations ponctuelles ou d'autres informations, les données réelles n'étant disponibles qu'au cours de l'été de l'année suivante. Pour le Royaume-Uni, les données annuelles sont déjà disponibles.

6. À portefeuille pertinent constant par rapport à 2022.

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

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

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

10. Excluant les pays ne disposant pas de données.

Un portefeuille européen vaste et de qualité

Belgique

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

France

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

Pays-Bas

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

Allemagne

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

Espagne

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

Finlande

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

Irlande

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

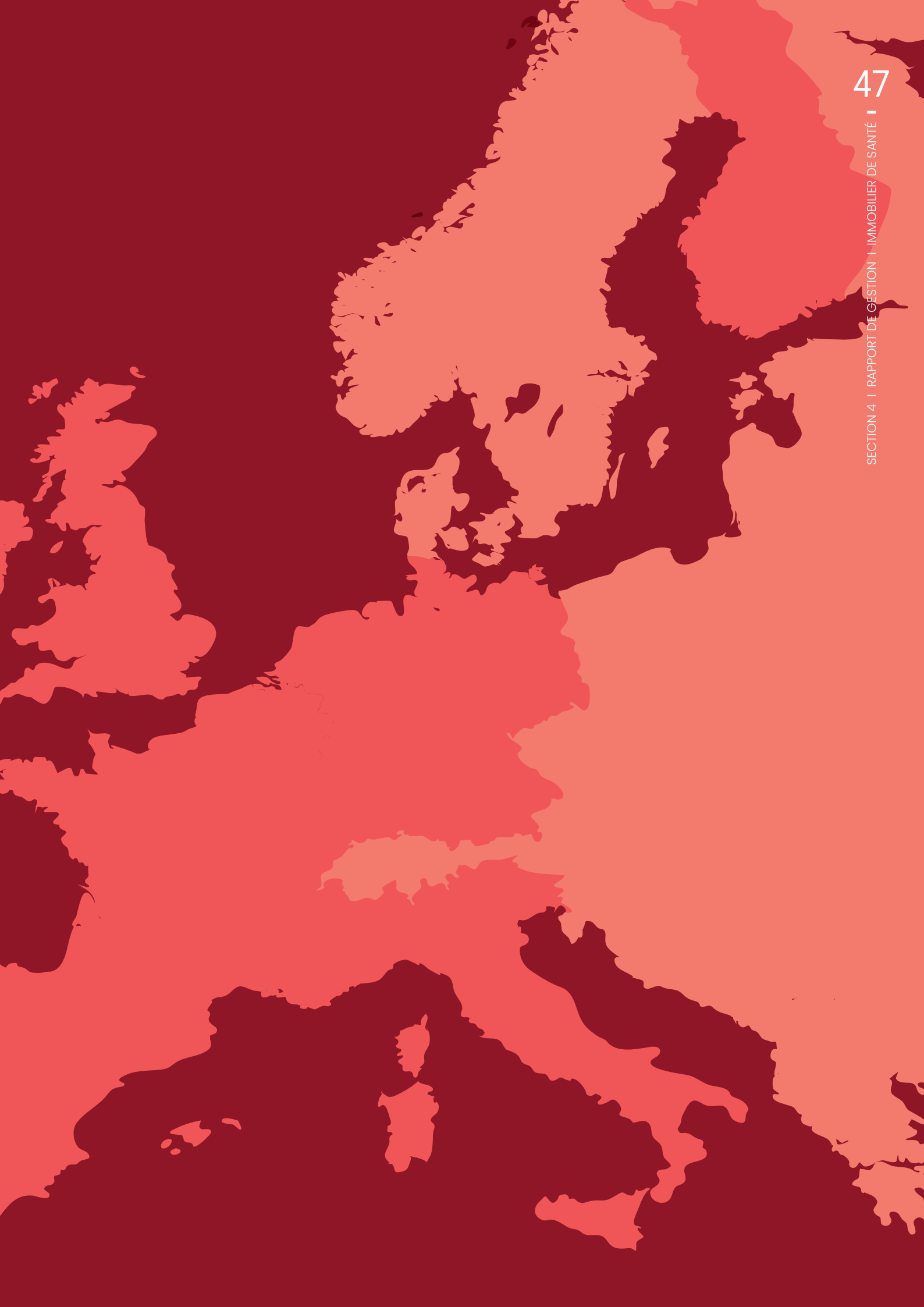
Italie

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

Royaume-Uni

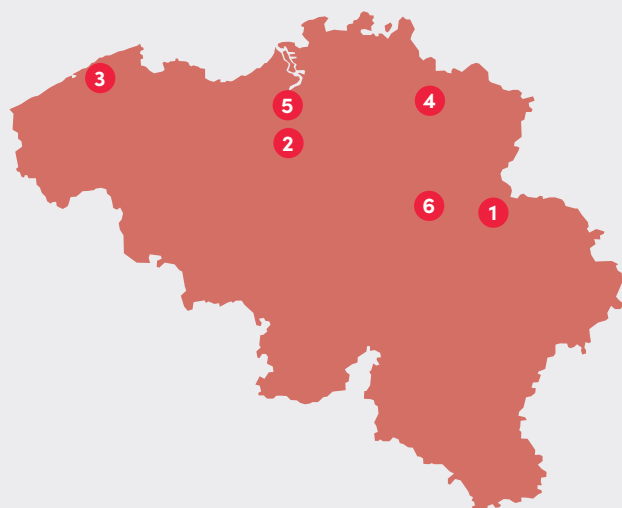
1%
du portefeuille
10.200 m²
Superficie
100%
Taux d'occupation
3
Sites en exploitation
200
Lits





Réalisations en 2023

Belgique



53 millions EUR
investissements en 2023

2
développements en cours

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

Localisation de l'établissement	Type de réalisation/de bien	Année de construction/rénovation	Superficie approx. (en m²)	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS								
1 Oupeye	Maison de repos et de soins	2017/2020	10.400	116* + 43 appartements en 'résidence-services'	Orelia	Triple net	27	± 30
RÉCEPTION PROVISOIRE								
2 Grimbergen	Maison de repos et de soins	2023	5.600	82	Orelia Zorg	Triple net	27	± 19
3 Oudenburg	Maison de repos et de soins	2023	4.400	68	Clariane ¹	Triple net	20	± 11
VENTES								
4 Balen	Maison de repos et de soins	2004	6.500		Armonea			± 31
5 Aartselaar	Maison de repos et de soins	2006/2013	7.800		Clariane ¹			
6 Walshoutem	Maison de repos et de soins	2001/2012	6.800	89 + 20 unités en 'résidence-services'	Anima Care			± 11

* Dont 5 lits en accueil de jour.

1. Précédemment connu sous le nom Korian.

Maison de repos et de soins – Oupeye

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

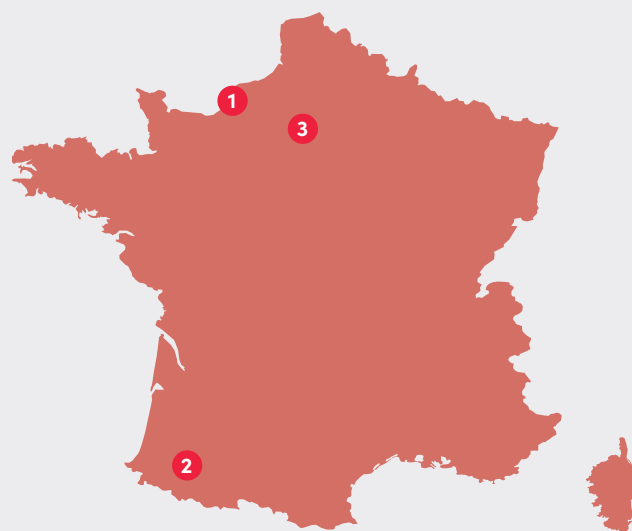


► Maison de repos et de soins Les Jardins d'Ameline – Oupeye (BE)



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

France



25 millions EUR
investissements en 2023

1
développement en cours

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

Localisation de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie approx. (en m²)	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				Orpea²			± 5
3	Sartrouville					Clariane³			

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

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

3. Précédemment connu sous le nom Korian.

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

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

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

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



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

Pays-Bas



24 millions EUR
investissements en 2023

2
développements en cours

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

	Localisation de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie approx. (en m ²)	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS									
1	Sittard (Limbourg)	Centre de consultations médicales	2023	1.700	s/o	s/o	Double net	13	± 5
2	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 m²)	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 Fach³	25	± 5
RÉCEPTIONS PROVISOIRES								
2 Kaarst (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)	2 campus de soins	2023	12.500	107¹ unités + 55 appartements	Schönes Leben Gruppe	Dach und Fach³	25	± 85
3 Viersen (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)			16.400	105² unités + 96 appartements				

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

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

3. Voir lexique.

Campus de soins – Kaarst

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

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

Le campus de soins 'Am 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 m²)	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.

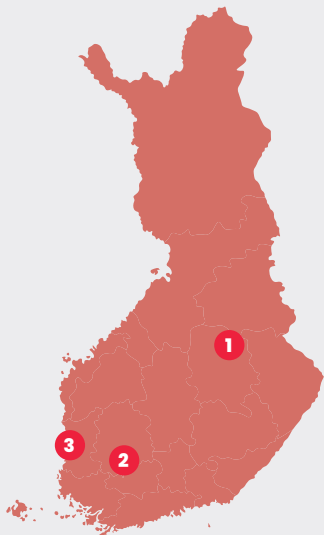


► Rendu de la future maison de repos et de soins – Dos Hermanas (Andalousie – ES)



► 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 m²)	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 m²)	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 Tenreken à Bruxelles et du commissariat de la police fédérale situé Kroonveldlaan 30 à Termonde, représentant ensemble 6% du portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution.

Caractéristiques du marché

Pubstone

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

Transactions de sale & leaseback

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

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

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

Granularité du risque en capital

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

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

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



► Palais de justice - Anvers (BE)

Partenariats public-privé

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

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

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

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

Actifs en exploitation dans le portefeuille de PPP au 31.12.2023

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

Exécution de la stratégie

Pubstone

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

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



► De gauche à droite :

Joël Assoba – Senior Property Manager – Offices

Diana Islamaj – Legal Counsel

Ivo Nuyts – Senior Project Manager

Filip Gustin – Office Assistant

► Brasserie René – Anvers (BE)

► ESG

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

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

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

Réalisations en 2023

Pubstone : cafés et restaurants

Vente de 14 cafés et restaurants

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

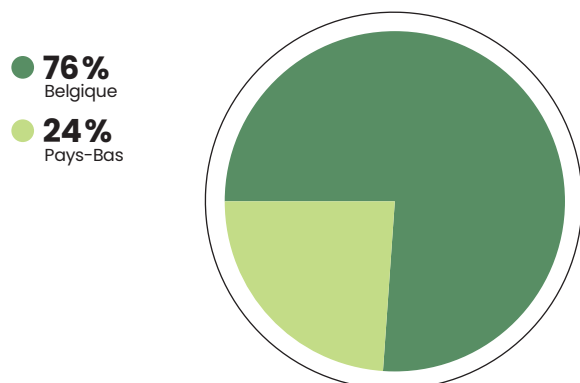
Interventions techniques et projets de rénovation

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

Principaux projets de rénovation en 2023

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

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



Cofinimur I : agences d'assurance

Finalisation de la cession du portefeuille Cofinimur I

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

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

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

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



► Restaurant De Vooruitgang - Eindhoven (NL)



Creating value through
capital recycling

working

► De gauche à droite :

Alessia Zangrossi - Project Management Assistant

Quentin Montens - Valuation Analyst

Myriam Hallet - Senior Commercial Account Manager

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

L'essentiel

18 %

du portefeuille consolidé

236 millions EUR

Désinvestissements

1,1 milliard EUR

Juste valeur du portefeuille

5 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée
des baux

6,4 %

Rendement locatif brut

331.000 m²

Superficie

93,9 %

Taux d'occupation

7

Immeubles avec
certification BREEAM ou ActiveScore

128 kWh/m²

Intensité énergétique annuelle
du secteur couvert

41

Actifs

Recentrer le portefeuille vers le CBD de Bruxelles



68%

Bruxelles CBD

18%

Décentralisé

4%

Périphérie

11%

Autres régions

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



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

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

Caractéristiques du marché¹

Les sous-secteurs du marché bruxellois des bureaux

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

Bruxelles centre

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

Quartier Léopold

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

Bruxelles Nord

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

Quartier Louise

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

Quartier Midi

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

Bruxelles décentralisé

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

Bruxelles périphérie

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

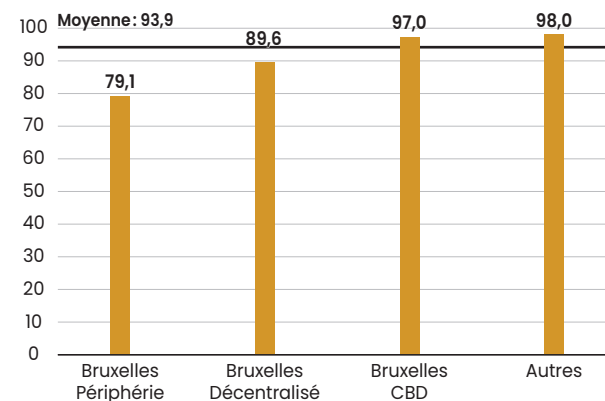
Le marché locatif des bureaux à Bruxelles

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

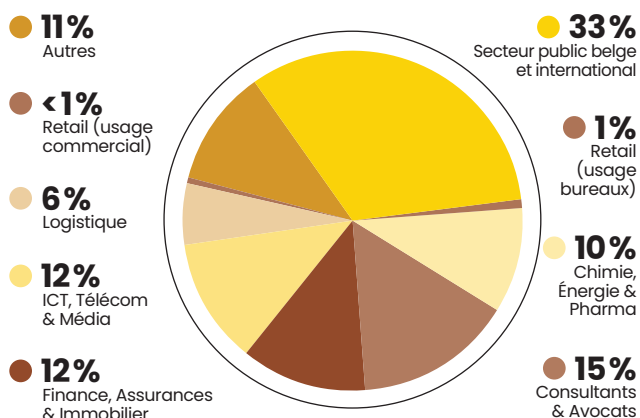
Le marché bruxellois des bureaux à l'investissement

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

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



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



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

Exécution de la stratégie

Filialisation du portefeuille de bureaux

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

Proximité avec le client

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

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

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

Gestion locative proactive

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

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

Flex Corner® by Cofinimmo

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

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

► ESG

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

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

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

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

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

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

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

The Lounge® by Cofinimmo

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

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

Arbitrage sélectif d'actifs

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

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

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

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

Projets de redéveloppement

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

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

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

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

La conception architecturale de cet immeuble comprend un noyau et un sous-sol en béton, tandis que toutes les autres superstructures (planchers, colonnes, éléments de façade structurels) sont en bois provenant de forêts durables. L'utilisation de matériaux et de technologies renouvelables a permis de réduire considérablement l'empreinte carbone du bâtiment et la 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 m²)
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 m²	Désinvestissement	T1 2023	± 6
Georgin 2	Bruxelles décentralisé	± 17.700 m² (+340 places de parking)	Désinvestissement	T1 2023	± 29
Woluwelaan 151	Bruxelles périphérie	± 9.200 m² (+328 places de parking)	Désinvestissement	T2 2023	± 10
Loi 57	Bruxelles CBD	± 10.000 m²	Désinvestissement	T2 2023	± 36
Science 41	Bruxelles CBD	± 2.900 m²	Désinvestissement	T2 2023	± 12
Woluwe 58	Bruxelles décentralisé	± 3.900 m²	Désinvestissement	T2 2023	± 12
Loi 89	Bruxelles CBD	± 3.200 m²	Acquisition	T2 2023	± 7
Brand Whitlock 87-93	Bruxelles décentralisé	± 6.200 m²	Désinvestissement	T3 2023	± 12
Nerviens 105	Bruxelles CBD	± 9.200 m²	Désinvestissement	T3 2023	± 20
Stationsstraat 100, 102-108 et 120 (Mechelen)	Autres régions	± 14.000 m² (+273 places de parking)	Désinvestissement	T4 2023	± 27
Park Hill	Bruxelles périphérie	> 16.000 m²	Désinvestissement	T4 2023	± 60
Herrmann-Debroux 44-46	Bruxelles décentralisé	± 9.700 m² (+167 places de parking)	Désinvestissement	T4 2022	
Everegreen	Bruxelles décentralisé	> 16.000 m²	Désinvestissement	T4 2023	

Programme d'investissements engagés dans les bureaux

Projet	Type (de travaux)	Superficie (en m²) (après travaux)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2023	Total investissements en 2024	Total investissements après 2024
				(x 1.000.000 EUR)			
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement	6.000	T1 2024	18	14	3	0
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation	15.000	T1 2025	36	22	14	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES				54	36	17	0

Composition du portefeuille consolidé

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

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

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



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

Le portefeuille est composé :

en Belgique

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

en France

- d'actifs de santé;

aux Pays-Bas

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

en Allemagne

- d'actifs de santé;

en Espagne

- d'actifs de santé;

en Finlande

- d'actifs de santé;

en Irlande

- d'actifs de santé.

en Italie

- d'actifs de santé;

au Royaume-Uni

- d'actifs de santé.

Évolution du portefeuille consolidé

Évolution de 1996 à 2023

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

Du 31.12.1995 au 31.12.2023, le groupe a effectué :

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

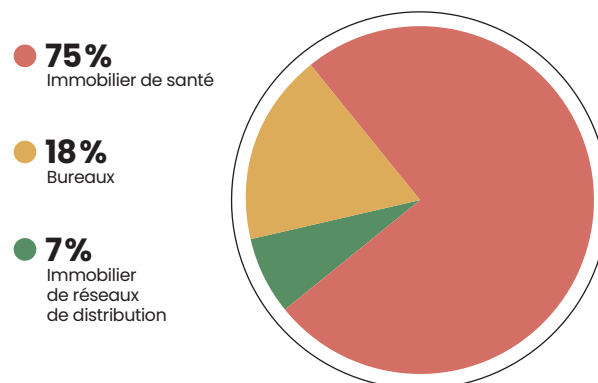
Lors des cessions, Cofinimmo a réalisé en moyenne une plus-value nette en valeur d'investissement de 7 % par rapport aux dernières évaluations annuelles précédant ces cessions, et ce, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers. Ces chiffres n'incluent pas les plus-values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

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

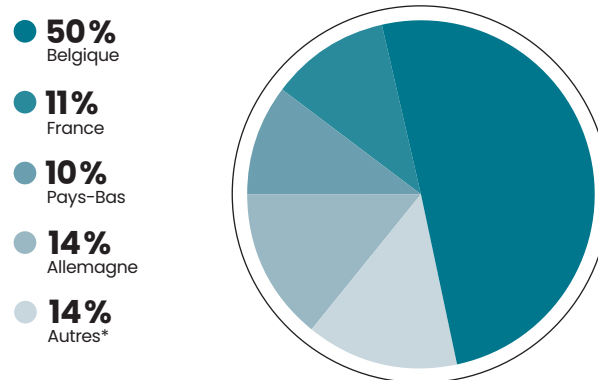
Évolution de la valeur d'investissements du portefeuille consolidé de 1996 à 2023 (x 1.000.000 EUR)

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

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

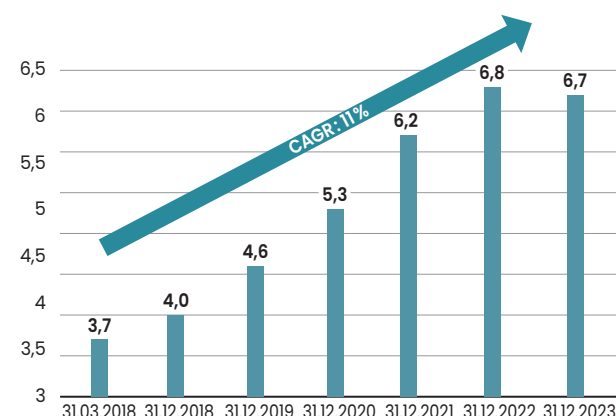


Répartition du portefeuille consolidé par pays (au 31.12.2023 – sur base d'une juste valeur de 6.231 millions EUR – en %)



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

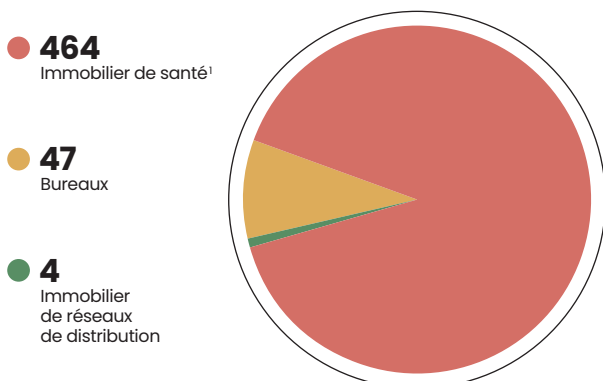
Croissance accélérée du portefeuille consolidé (Total de l'actif consolidé de 2018 à 2023 – en milliards EUR)



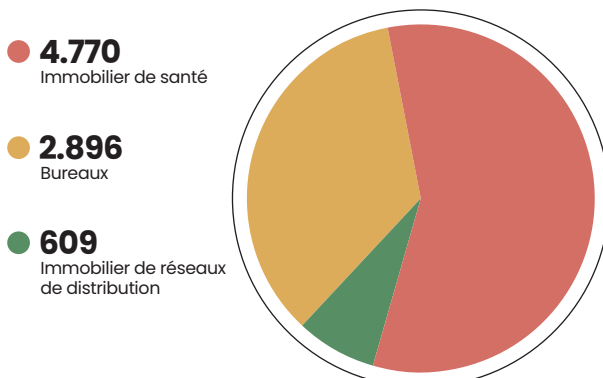
► Maison de repos et de soins – Legazpi (Madrid – ES)



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



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



Évolution en 2023

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

En 2023, le groupe Cofinimmo a effectué :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Hors effet initial des variations de périmètre.

► Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)



Situation locative du portefeuille consolidé

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

Taux d'occupation

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

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

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

Échéancier des baux

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

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

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

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

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

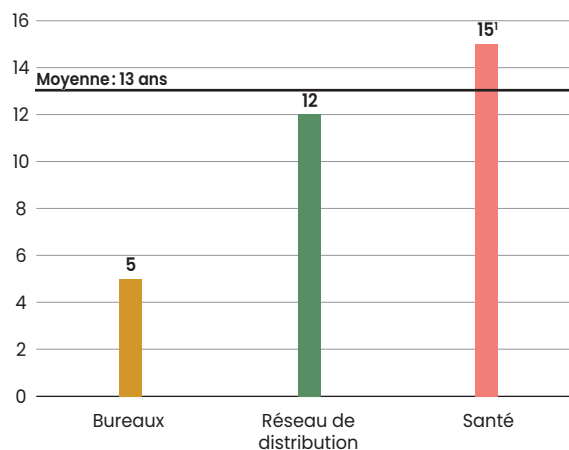
13 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

98,5%

Taux d'occupation

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



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

Locataires

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

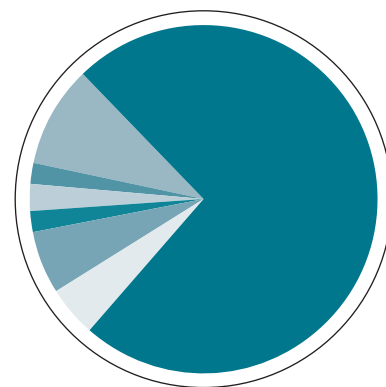
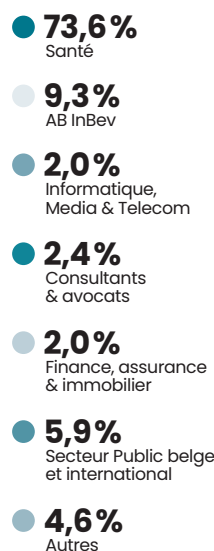
Évolution des revenus locatifs

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

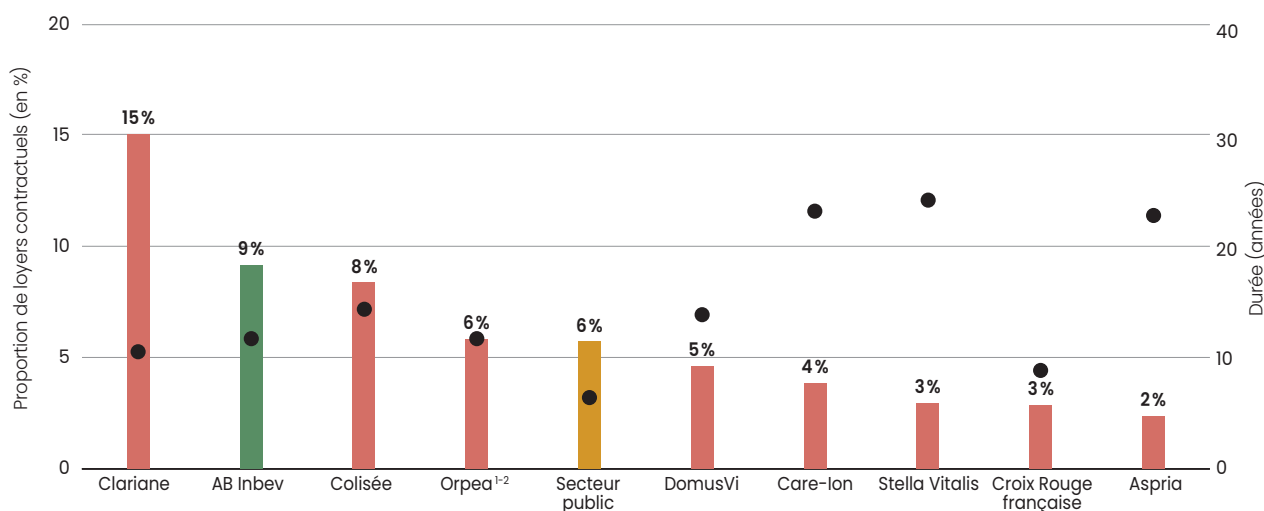
Revenus locatifs

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

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



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



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

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

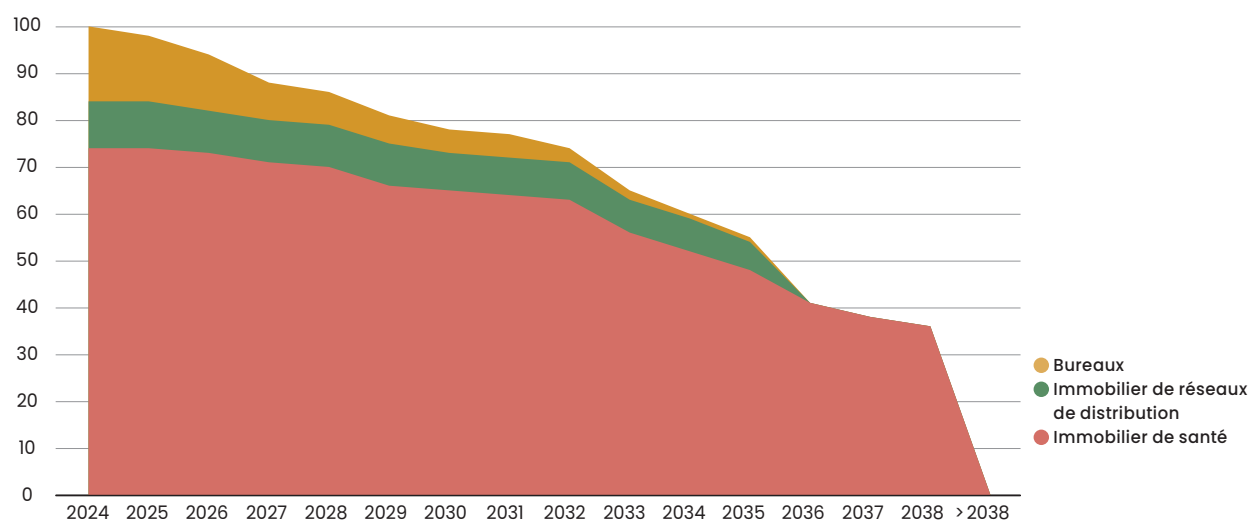


► Maison de repos et de soins – Kuopio (FI)

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

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

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



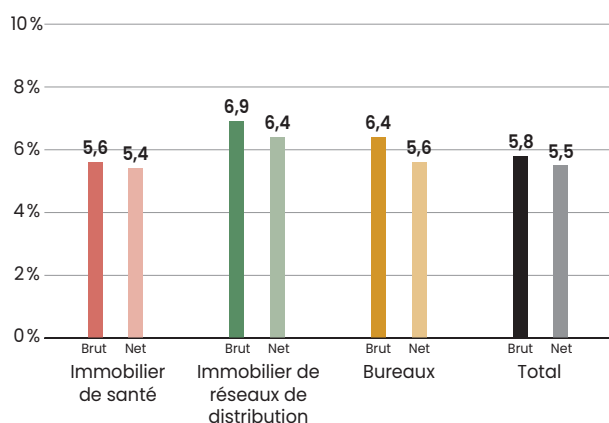
Rendement locatif

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

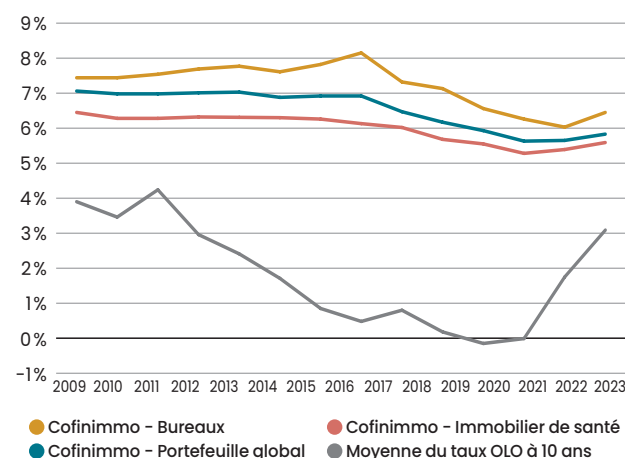
La différence entre les rendements locatifs bruts et nets correspond aux coûts directs : frais techniques (maintenance, réparations, etc.), frais commerciaux (commissions d'agents, frais de marketing, etc.) et charges et taxes sur les surfaces vides. Dans le secteur de l'immobilier de santé, la grande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

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

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



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



Gestion des ressources financières

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

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

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

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

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



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

Opérations de financement en 2023

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

Augmentations de capital

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

Dividende optionnel

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

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

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

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

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

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

Augmentations de capital par apport en nature

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

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

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

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

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

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

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

Opérations de financement depuis le 01.01.2023

Évolution de l'ensemble des financements

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

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

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

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

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

Couverture de taux d'intérêt

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



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

Structure de la dette

Dettes financières consolidées

Au 31.12.2023, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.745 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités

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

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

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

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

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

Facilités bancaires

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

Dettes financières courantes

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

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

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

Facilités bancaires

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

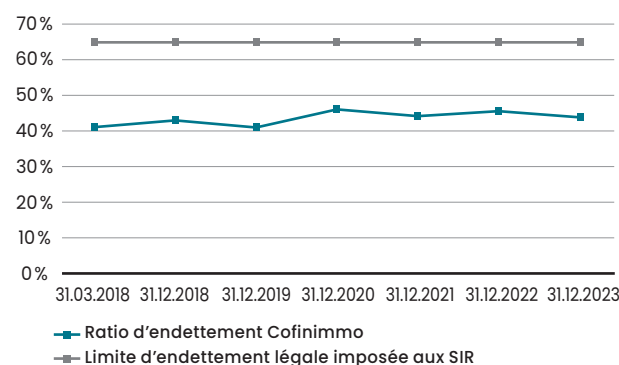
Disponibilités

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

Ratio d'endettement consolidé

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

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



Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

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

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

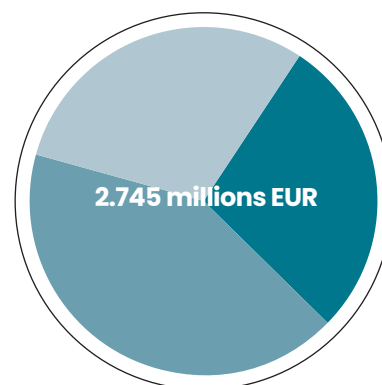
Coût moyen de la dette* et couverture du taux d'intérêt

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

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

Composition de la dette (au 31.12.2023)

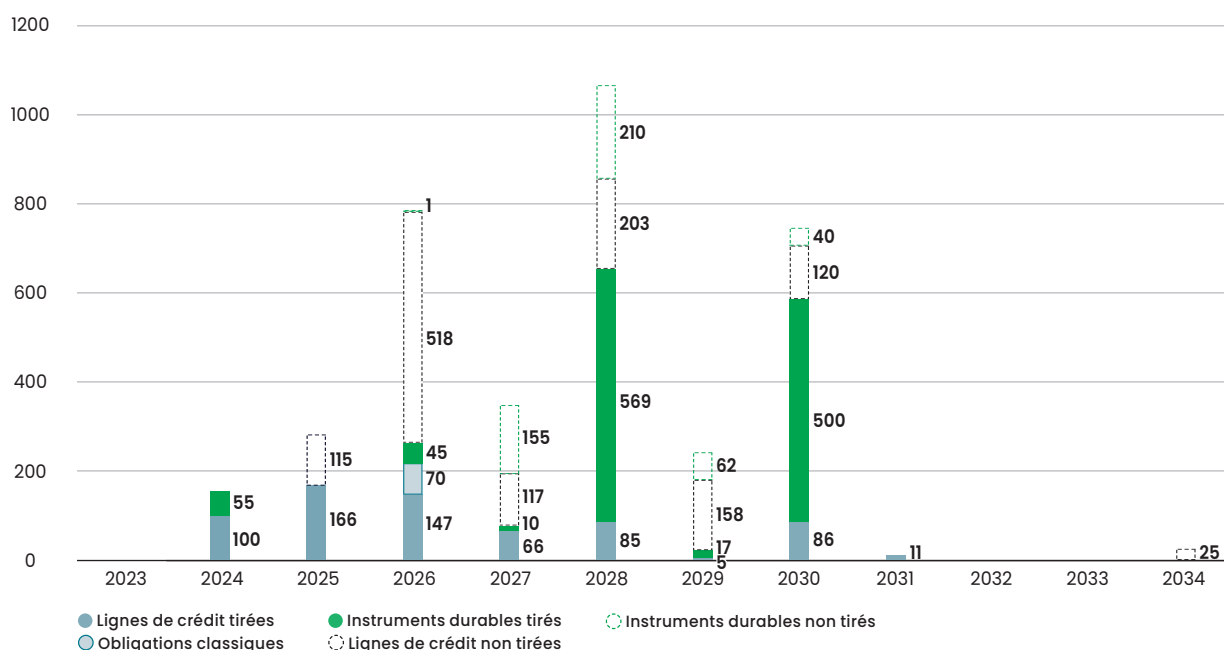
- **29%**
Billets de trésorerie à court terme & autres
- **44%**
Obligations non convertibles & billets de trésorerie à long terme
- **27%**
Tirages sur crédits bancaires



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

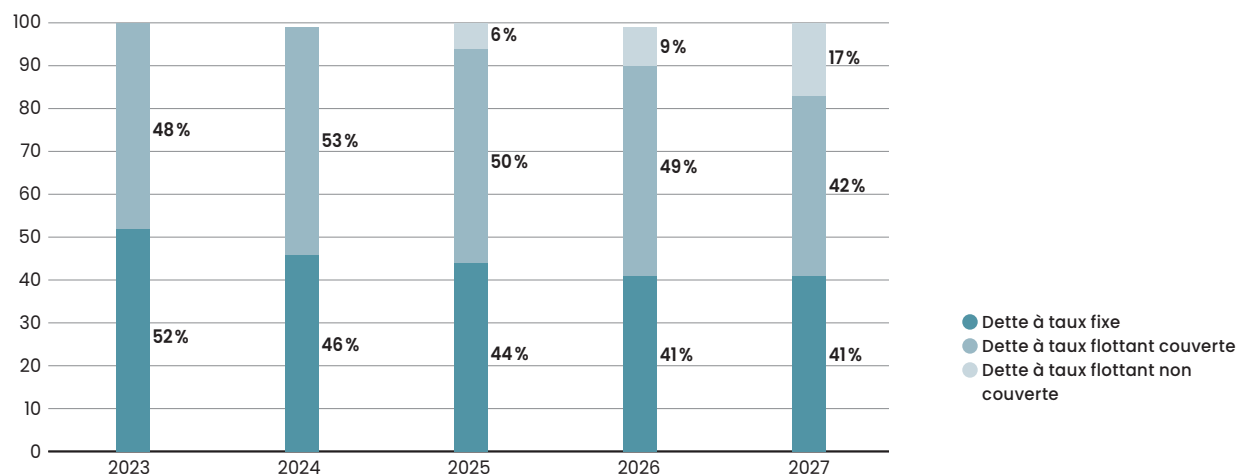
Au 31.12.2023, la répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphique à la page suivante.

Échéancier des engagements financiers à long terme (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 30³). En effet, la marge de crédit diminue marginalement si l'objectif annuel est atteint. Dans le cas contraire, la marge de crédit augmente symétriquement.

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

Attribution
des fonds

Sélection
des actifs

Gestion
des fonds

Rapport annuel
des indicateurs

Révision
externe

Critères et objectifs

Deux catégories d'actifs admissibles

Les fonds sont destinés à (re)financer des actifs contribuant positivement à la stratégie 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 (x1.000.000 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% 50%

Immobilier de santé

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/m²/an	24,3 kg CO ₂ e/m²	640 l/m²	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/m²/an	31,6 kg CO ₂ e/m²	900 l/m²	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/m²/an	30,1 kg CO ₂ e/m²	930 l/m²	A	16 ans

Laan van Tergooi 8 – Hilversum (NL)

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

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

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



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

Catégorie
green 3 %
social 100 %

100 %

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

100 %

Immobilier de santé

Amélioration des services de santé:

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

ESG Management

Environnement	Immobilier de santé	Bureaux	Total
Stratégie environnementale			
Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans ✓	4,4 %	8,8 %	5,0 %
Efficacité énergétique des immeubles			
Intensité énergétique par an (normalisée à surface) ✓	152 kWh/m²/an	128 kWh/m²/an	142 kWh/m²/an
Émissions de GES par an, basées sur la localisation ✓	27,6 kg CO ₂ e/m²	21,4 kg CO ₂ e/m²	25,6 kg CO ₂ e/m²
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/m².		
Nombre de contrats de fournisseurs avec des clauses environnementales concernant des projets majeurs de développement et de rénovation	Le code de conduite pour fournisseurs renvoie intégralement vers la politique environnementale. Par fournisseur, il convient d'entendre tout fournisseur, 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 m² et 339 m² 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 gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 347 millions EUR, à comparer à 318 millions EUR au 31.12.2022, en hausse de 9,1% par rapport à 2022. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (-0,3 million EUR), les **revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*** atteignent 346 millions EUR, à comparer à 316 millions EUR au 31.12.2022, en hausse de 9,4% et supérieurs aux prévisions¹ annoncées en février 2023.

En 2023, suite à l'échéance en 2022 de certains contrats de cession de créances (dont ceux portant sur les immeubles de bureaux Loi 56, Luxembourg 40, Maire 19 et Meeûs 23, voir page 84), seuls les immeubles Colonel Bourg 124 et Nerviens 105 (entretiens cédés) 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 du goodwill.

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

Bilan consolidé

(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	3.136.575
I. Passifs non courants	1.891.516	2.101.636
A. Provisions	26.426	24.302
B. Dettes financières non courantes	1.791.325	2.000.483
a. Établissements de crédit	630.977	785.744
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.160.348	1.214.739
C. Autres passifs financiers non courants	20.021	15.074
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	53.744	61.776
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	53.744	61.776
II. Passifs courants	1.100.919	1.034.939
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	953.187	880.054
a. Établissements de crédit	111.169	32.527
b. Location-financement	0	0
c. Autres	842.018	847.526
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	128.645	132.421
a. Exit Tax	0	2.604
b. Autres	128.645	129.817
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	19.088	22.464
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.691.421	6.803.566

Valeur intrinsèque de l'action

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

Commentaires sur la valeur intrinsèque de l'action

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

Les 11.300 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2023, car elles ont un impact dilutif.

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

Synthèse des comptes consolidés trimestriels¹

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

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

1. Le groupe n'a pas publié d'informations trimestrielles entre le 31.12.2023 et la date d'arrêté de ce document. Les données semestrielles et annuelles sont soumises à un contrôle de la part du commissaire KPMG, Réviseurs d'Entreprises.

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (x 1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Résultat net	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
II. Autres éléments du résultat global	184	528	-172	-115	425
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0	0	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	184	528	-172	-115	425
E. Écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0	0	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0	0	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0	0	0	0
C. RÉSULTAT GLOBAL (I + II) (x 1.000 EUR)	17.621	11.060	11.947	-94.375	-53.746
Attribuable aux:					
Intérêts minoritaires	-39	889	708	-233	1.325
Actionnaires de la société mère	17.660	10.172	11.239	-94.142	-55.071



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

État de la situation financière consolidée (bilan)

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

Affectation des résultats statutaires

Le conseil d'administration du groupe Cofinimmo proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 08.05.2024 d'approuver les comptes annuels au 31.12.2023, d'affecter le résultat tel que dans le tableau ci-contre et de distribuer un dividende de 6,20 EUR brut, soit 4,34 EUR net par action.

Les dates et modalités de mise en paiement d'un dividende sont mentionnées dans le 'Calendrier de l'actionnaire' (voir page 187).

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

Au 31.12.2023, le groupe Cofinimmo détenait 22.511 actions en autocontrôle (22.311 à la date d'arrêté 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'arrêté des comptes 2023. Toute vente d'actions détenues par le groupe ou toute émission d'actions nouvelles est susceptible de modifier la rémunération du capital.

Après la rémunération du capital de 228 millions EUR proposée au titre de l'exercice 2023, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA ressortira à 188 millions EUR, tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'article 7:212 du CSA (anciennement article 617 du Code des sociétés) atteindra 805 millions EUR (voir également le chapitre 'Comptes statutaires' du présent document).

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

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

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

Affectations et prélèvements

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

Événements intervenus après le 31.12.2023

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Le projet de développement à Elche, annoncé en février 2022, a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 150 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.000 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 8 millions EUR. Le bail

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



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

Prévisions 2024

Hypothèses - facteurs internes

Valorisation du patrimoine

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

Entretiens, réparations et rénovations lourdes

Les prévisions, produites par immeuble, incluent les dépenses d'entretien et de réparation qui sont comptabilisées comme charges d'exploitation. Elles comprennent également les dépenses de rénovation lourde qui sont immobilisées et couvertes par autofinancement ou par recours à l'endettement. Ces dépenses sont incluses dans les investissements et désinvestissements ci-après.

Investissements et désinvestissements

Dans le cadre de la préparation de son budget 2024, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissements nets, qui devraient représenter pour l'exercice 2024 :

- des investissements bruts de l'ordre de 320 millions EUR (y compris les investissements de type ESG), ventilés comme suit :
 - investissements en immobilier de santé pour un montant de 285 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé dans le cadre de projets de développement en cours d'exécution (237 millions EUR), mais aussi d'autres investissements pour 47 millions EUR ;
 - investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 30 millions EUR, correspondant principalement aux projets de développement en cours d'exécution (18 millions EUR) ;
 - investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 5 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone ;
- des désinvestissements de l'ordre de 270 millions EUR, ventilés comme suit :
 - 43 millions EUR d'actifs non courants détenus en vue de la vente et 37 millions EUR sous due diligence au 31.12.2023 ;
 - et environ 190 millions EUR additionnels ;
- et dès lors des investissements nets (de l'ordre de 50 millions EUR) ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement.

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

Loyers

La prévision de loyers tient compte, pour chaque bail, des hypothèses de départ des locataires, analysées au cas par cas. Les contrats en cours sont indexés.

La prévision inclut également des frais de remise en état, une période de vide locatif, des charges locatives et des taxes sur les



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

surfaces inoccupées qui s'appliquent en cas de départ d'un locataire, ainsi que des commissions d'agents au moment de la relocation. Les prévisions en matière de relocation sont fondées sur la situation actuelle du marché, sans anticiper une reprise éventuelle, ni une détérioration de celui-ci.

Le résultat immobilier comprend également les reprises des loyers cédés et escomptés relatives à la reconstitution progressive de la valeur pleine des immeubles dont les loyers ont été cédés.

Une variation, positive ou négative, de 1% du taux d'occupation du portefeuille de bureaux sur une année complète entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net des activités clés* de 0,02 EUR par action.

Charges

Les frais techniques sont estimés par immeuble, en fonction des besoins identifiés et de l'âge des bâtiments ainsi que du type de contrat dont ils font l'objet.

Les frais généraux sont évalués par catégorie de frais et tiennent compte de la croissance du groupe.

La prévision de la charge d'impôt reprend, d'une part, l'estimation de la charge fiscale récurrente par société, et, d'autre part, une anticipation de l'évolution des risques fiscaux identifiés.

Hypothèses – facteurs externes

Inflation

Les contrats en cours sont indexés. Le taux d'inflation utilisé pour l'évolution des loyers est compris entre 0 % et 3,5 % (données externes) selon les pays pour les baux à indexer en 2024.

L'indexation moyenne entre 2023 et 2024 est de l'ordre de 2%.

La sensibilité des prévisions aux variations du taux d'inflation est faible sur la période considérée. Une variation, positive ou négative, de 50 points de base de l'inflation prévue entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net des activités clés* de 0,05 EUR par action.

Taux d'intérêt

Le calcul des charges financières s'appuie sur la courbe des taux futurs (données externes) et sur les contrats de financement en cours au 31.12.2023. Compte tenu des instruments de couverture prévus, le coût moyen de la dette* attendu pour 2024 est de l'ordre de 1,5%.

Les variations de juste valeur des instruments de couverture de la dette financière ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur le résultat net des activités clés – part du groupe*, et ne sont pas paramétrables. Elles sont donc reprises pour zéro dans les prévisions ci-dessous.

Prévisions consolidées

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 320 millions EUR et désinvestissements de 270 millions EUR en 2024, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre

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

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 44% au 31.12.2024. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Une projection de la valeur de marché future des immeubles du groupe est incertaine. Il serait dès lors hasardeux de proposer une prévision chiffrée du résultat non réalisé sur portefeuille. Celui-ci dépendra en effet de la tendance des loyers de marché, de l'évolution des taux de capitalisation de ceux-ci, ainsi que des frais anticipés de rénovation des immeubles. Pour rappel, le résultat net des activités clés – part du groupe* ne comprend ni le résultat sur instruments financiers – part du groupe*, ni le résultat sur portefeuille – part du groupe*.

L'évolution des capitaux propres du groupe dépendra principalement du résultat net des activités clés*, du résultat sur instruments financiers* et du résultat sur portefeuille*, ainsi que de la distribution de dividendes.

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

Dividende par action

Ces prévisions permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2024, payable en 2025) de 6,20 EUR par action, sous réserve de l'évolution du résultat net des activités clés – part du groupe – par action* et de l'évolution du taux d'endettement. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés dans la section 'Facteurs de risque' de ce document.

Le dividende devra respecter l'article 13 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, en ce sens que le montant du dividende distribué devra être au minimum de 80 % du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) réalisé en 2024. Dans certains cas, cet article prévoit cependant une réduction de l'obligation de distribution, voire une absence d'obligation de distribution. La société utilisera néanmoins en ces circonstances la faculté de procéder à une distribution, dans les limites prévues par l'article 7:212 du CSA (anciennement l'article 617 du Code des sociétés).

► CAVEAT

Le bilan et le compte de résultats consolidé prévisionnels constituent des projections dont la réalisation effective dépend, notamment, de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent pas un engagement et ne font pas l'objet d'une certification révisoriale.

Toutefois, le commissaire KMPG Réviseurs d'Entreprises SRL, représenté par Monsieur Jean-François Kupper, a confirmé que, à son avis, la prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du conseil d'administration, et que la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le groupe.

Le cas échéant, Cofinimmo se conformera à l'article 24 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, qui prévoit l'obligation d'élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés, dès que ce taux dépasse le seuil de 50 %. Ce plan doit être adressé à la FSMA (voir également page 385).

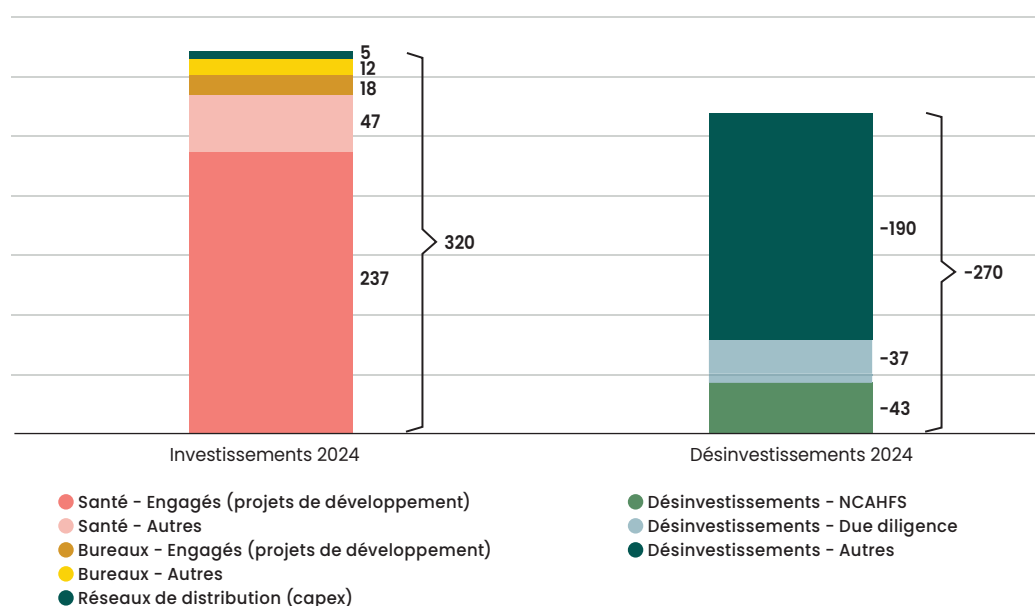
Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo prévoit que la part de l'immobilier de santé dans la juste valeur du portefeuille devrait se situer aux alentours de 77 % en fin d'exercice 2024 (par rapport à 75 % à fin 2023). Ce pourcentage n'est toutefois pas le critère pertinent en matière de précompte mobilier.

Depuis la publication du document d'enregistrement universel 2020 en date du 09.04.2021, la Loi-programme du 27.12.2021 a augmenté à 80 % (contre 60 % précédemment) le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit (article 20 de la Loi-programme modifiant l'article 171, 3^e quater du Code des impôts sur les revenus).

Ce seuil n'est actuellement pas atteint ; le pourcentage estimé au 31.12.2023 est de l'ordre de 66 %. La Loi-programme définit la méthode de calcul du pourcentage : il se calcule en additionnant les valeurs des évaluations et actualisations aux différents moments de référence et en les divisant par la valeur totale de ces évaluations et actualisations aux différents moments de référence.

Programme d'investissements en 2024 (x1.000.000 EUR – par secteur)¹



¹. Établi sur base des hypothèses présentées aux sections II 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 1 section 11 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission, y compris les hypothèses sur lesquelles elle repose ainsi que de la préparation et de la présentation des prévisions basées sur les principes comptables du Groupe.

Responsabilités du commissaire

Notre responsabilité est d'examiner la Prévision incluse dans le rapport annuel du Groupe conformément à la Norme internationale de missions d'assurance applicable à l'examen d'informations financières prévisionnelles (ISAE 3400). Par conséquent, nous devons planifier et exécuter nos travaux de manière à obtenir un niveau d'assurance limité que les hypothèses sous-jacentes aux prévisions sont raisonnables.

Étant donné que le niveau d'assurance obtenu dans une mission avec un niveau d'assurance limité est nettement inférieur à celui obtenu dans une mission avec un niveau d'assurance raisonnable, la nature et le calendrier des procédures que le commissaire exécute dans le cadre d'une mission avec un niveau d'assurance limité varient et ont une portée inférieure à celles mise en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable.

Sur cette base, nous avons effectué les travaux que nous estimons nécessaires dans les circonstances données afin de formuler une conclusion. Dans le cadre de cette mission d'assurance limitée, nous accordons une plus grande importance aux requêtes d'informations formulées auprès du personnel de la Société et aux procédures analytiques, et moins d'importance aux tests des contrôles internes et à l'obtention d'éléments probants provenant de sources externes que dans le cas d'une mission avec un niveau raisonnable d'assurance.

Nous devons également planifier et réaliser nos travaux de manière à obtenir un degré raisonnable d'assurance que la Prévision a été correctement préparée sur la base des hypothèses sous-jacentes et que sa présentation est conforme aux principes comptables du Groupe.

Nous estimons que, sur base des procédures mises en œuvre et des éléments probants recueillis, ces travaux constituent une base raisonnable pour exprimer notre conclusion.

Nous nous sommes conformés aux exigences déontologiques applicables à cette mission en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance. Notre cabinet applique l'International Standard on Quality Management (ISQM) 1, Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements, qui exige de notre cabinet de concevoir, de mettre en œuvre et d'assurer le fonctionnement du système de gestion de la qualité, y compris les politiques ou procédures concernant la conformité avec les exigences éthiques, les normes professionnelles et les dispositions légales et réglementaires applicables.

Conclusion

Sur la base de notre examen des éléments probants corroborant les hypothèses, tel que décrit dans la section « Responsabilités du commissaire » du présent rapport, nous n'avons rien relevé qui nous amène à conclure que ces hypothèses ne constituent pas une base raisonnable pour la Prévision. De plus, à notre avis, la Prévision est correctement établie sur la base des hypothèses et est présentée conformément aux principes comptables du Groupe.

Les résultats réels sont susceptibles d'être différents des prévisions puisque celles-ci sont basées sur des événements anticipés qui souvent ne se déroulent pas tel que prévu et l'écart pourrait être significatif.

Zaventem, le 2 avril 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises

rapport ESG



Sommaire

Engagés depuis plus de 15 ans dans une stratégie ESG globale	118
Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie ESG	120
Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur	126
Approche structurée des risques climatiques	128
Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition	137
Environnement	141
Réduire l'intensité énergétique du portefeuille	142
Surveiller la consommation d'eau	145
Social	147
Sécurité des occupants	148
Relations responsables au sein de la chaîne logistique	149
Des employés de tous horizons, formés et en bonne santé	150
I. Respect des différences et de la diversité culturelle	150
II. Formation des collaborateurs	152
III. Sécurité et bien-être des collaborateurs	154
Gouvernance	155
Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux	156

Engagés depuis plus de 15 ans dans une stratégie ESG globale

Depuis février 2023, Cofinimmo fait partie des 'Top SBTi 1.5° ESG Bond Issuers' et a également été incluse dans le nouvel indice BEL ESG d'Euronext.

Son projet d'entreprise 30³ ('trente au cube') confirme son engagement ESG et son alignement à l'objectif mondial de limiter le réchauffement climatique.



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

Une stratégie ESG globale depuis plus de 15 ans

Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'engage depuis plus de 15 ans dans une stratégie ESG globale et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21 et soutient l'ensemble des mesures votées à la COP28 qui visent à accélérer l'action contre le changement climatique. Les bâtiments sans énergie fossile représentent désormais 7 % du portefeuille, l'installation de panneaux solaires comme source d'énergie renouvelable, notamment en Finlande, a augmenté de 30 % l'utilisation d'électricité provenant de sources renouvelables, et l'efficacité énergétique a été accélérée par la validation aux Pays-Bas de la feuille de route conforme aux normes de Paris et le dépôt des dossiers du décret tertiaire en France. Cofinimmo croit qu'il est possible de viser une société neutre en carbone d'ici à 2050, tout en garantissant les intérêts de toutes ses parties prenantes.

Une action climatique basée sur la science

Son projet d'entreprise 30³ portant sur les scopes 1, 2 et 3 des émissions liées à la consommation d'énergie s'inscrit parfaitement dans ce cadre. Ce projet, qui vise une diminution de l'intensité énergétique finale du patrimoine de 30 % d'ici à 2030 pour atteindre 130 kWh/m²/an, reste le point central de 2023 et des années à venir. Cet objectif, qui prend pour référence le niveau de 2017, a été établi suivant la méthodologie de science-based targets, grâce à laquelle le groupe peut objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limiter le réchauffement climatique. La réduction de l'intensité énergétique du portefeuille se poursuit, elle est ainsi passée de 190 kWh/m²/an en 2017 à 142 kWh/m²/an en 2023 (contre 165 kWh/m²/an en 2021 et 158 kWh/m²/an en 2022), soit une diminution totale de 25 % par rapport à 2017, en bonne voie pour atteindre la réduction de 30 % visée d'ici à 2030.

Depuis 2020, Cofinimmo a rejoint la Belgian Alliance for Climate Action (BACA), une plateforme ouverte aux organisations belges qui veulent réduire leurs émissions de GES et augmenter leurs ambitions climatiques en se basant sur le Science Based Targets initiative.

Pour atteindre les objectifs fixés par la COP21, et ceux inhérents au scénario de 1,5 degré maximum, Cofinimmo a lancé pour la première fois une analyse approfondie et structurée des risques physiques et transitionnels. Celle-ci permettra de définir le niveau d'exposition aux risques des actifs, et ainsi de mettre en place un plan d'actions portant progressivement sur l'ensemble du portefeuille. Plus d'informations sur l'action climatique de Cofinimmo sont disponibles aux pages 128-136.

► ESG

Pour Cofinimmo, le 'S' de ESG signifie aussi rendre à la société. Dans le cadre de la protection temporaire des citoyens ukrainiens actuellement en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale, Cofinimmo a décidé d'accorder à la Région de Bruxelles-Capitale un bail précaire sur l'immeuble de bureaux Loi 89 pour accueillir l'ONG Ukraine Voices Refugee Committee (UV-RC), soutenue par l'UNHCR Belgium & Luxembourg et le Service public régional de Bruxelles.

Situé au cœur du quartier européen, dans le Central Business District (CBD), cet immeuble, ainsi que l'immeuble Loi 85 adjacent, seront redéveloppés pour devenir un nouveau fleuron de durabilité dans le portefeuille de Cofinimmo, et répondre aux normes environnementales les plus élevées.

L'UV-RC propose aux réfugiés ukrainiens des cours de langue, des formations, des séminaires, des emplois et une assistance socio-médicale. Le bail précaire a pris effet à partir du 01.01.2024.

Une gestion saine de l'environnement

Depuis 2008, Cofinimmo utilise un système de gestion environnementale, certifié ISO 14001:2015, et ce, tout au long du cycle de vie de son patrimoine. Cette certification est renouvelée tous les trois ans et garantit que le groupe gère, de manière structurée, les aspects environnementaux liés à ses activités, en ce compris le respect des réglementations environnementales en vigueur. Il se concentre sur des sujets environnementaux pertinents dans l'immobilier de santé, tels que la gestion durable de l'eau, pour lesquels toutes les équipes opérationnelles ont été formées en 2023. L'audit externe réalisé en 2023 a révélé des résultats positifs tels qu'une culture de travail ouverte et collégiale, d'excellents processus et un sens de l'appropriation en termes d'apprentissage continu et d'auto-amélioration.

Une gestion responsable de l'entreprise

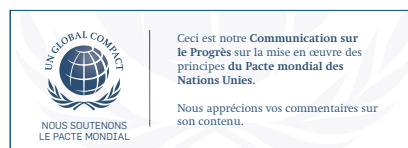
Afin de répondre à la demande de transparence émanant de ses parties prenantes, le groupe a également agi de manière proactive en matière d'ESG, en se faisant évaluer par des benchmarks et en complétant des questionnaires qui constituent les sources de données primaires et objectives pour nombre de ses parties prenantes. Tout au long de l'année 2023, Cofinimmo a encore amélioré sa performance en matière d'ESG avec le renouvellement de plusieurs labels et a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM en immobilier de santé qui couvrent désormais 9 % du portefeuille. De plus, Cofinimmo a été sélectionnée par Euronext pour faire partie des 'Top SBTi 1.5° ESG Bond issuers' et a été incluse dans le nouvel indice BEL ESG d'Euronext.

Cofinimmo a à cœur d'assurer la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs ESG. En 2023, le montant du financement durable a atteint 2,5 milliards EUR. En tant que participant au Pacte Mondial des Nations Unies, il est essentiel pour Cofinimmo de donner vie à ses politiques par le biais de formations spécifiques. La tolérance zéro à l'égard de la corruption est attendue de tous les partenaires commerciaux.

Un dialogue permanent avec les parties prenantes

Cofinimmo est consciente de son impact sur les personnes et a défini dans sa stratégie ESG des actions envers les résidents, les fournisseurs et les employés. En 2023, Cofinimmo a décidé de renouveler son enquête de satisfaction auprès de ses locataires. Elle s'engage également envers ses employés et a reçu le label 'Great Place to Work®'. Cofinimmo remercie tous ses collaborateurs d'avoir contribué à sa démarche de gestion 'People, Planet and Profit'. Ces distinctions constituent une motivation fantastique pour continuer à accroître les efforts et contribuer à la construction d'un environnement plus durable.

'Nous apportons notre soutien au Pacte mondial des Nations Unies et nous engageons à renouveler en continu notre engagement à cette initiative.'



Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie ESG

Cofinimmo se prépare au monde de demain et intègre les grandes tendances sociétales dans sa stratégie. Les 17 objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies font partie de ces grandes tendances dont Cofinimmo tient compte.

Ces dernières années, l'Europe a dû faire face à de nombreux défis. Il y a eu la pandémie de coronavirus COVID-19 en 2020-2022, pendant laquelle les gouvernements de l'Union européenne ont collaboré pour assurer un plan de relance pour tous. L'économie européenne est toujours confrontée à la terrible crise provoquée par le conflit entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté en février 2022. Ce conflit a entraîné une crise énergétique importante, notamment en raison de la dépendance de l'Union européenne en matière d'approvisionnement en gaz naturel. En octobre 2023, le conflit en Israël et à Gaza a également connu une escalade. Ces événements se produisent dans un contexte d'inflation déjà globalement en hausse. Aujourd'hui plus encore qu'hier, il est clair qu'il est important de travailler à une transition vers une énergie propre pour tous les citoyens de l'Union et encore plus pour le parc immobilier européen. Cofinimmo se positionne comme un acteur de changement face aux défis qui attendent l'environnement bâti tels que le changement climatique, la gestion durable de l'eau, le vieillissement de la population, l'urbanisation croissante, l'évolution des technologies mais aussi des habitudes de travail.

La crise sanitaire et les conflits armés ont mis en exergue de nouvelles nécessités nées des nouvelles tendances en matière de développement durable, telles qu'une approche plus rigoureuse en matière d'énergies renouvelables propres et d'utilisation circulaire des ressources. Depuis plus de 15 ans, Cofinimmo construit des immeubles plus performants et les gère de manière plus efficace, et ce, afin de répondre au renforcement de la réglementation en matière de performance énergétique.

Convaincue que l'action climatique basée sur la science est le moyen le plus efficace pour atteindre ses objectifs, Cofinimmo a confirmé son engagement ESG en 2020, en validant son objectif pour 2030 par le biais du Science Based Targets initiative (SBTi) et en devenant membre du Belgian Alliance for Climate Action (BACA).

Selon les critères utilisés par SBTi pour valider les objectifs, Cofinimmo tombe dans la catégorie des PME, une société non subsidiaire et indépendante qui compte moins de 500 employés. Les engagements de Cofinimmo incluent ses objectifs en matière de réduction d'émissions de scopes 1 et 2, son engagement à réaliser un reporting environnemental transparent pour tous les scopes, ainsi qu'à intégrer l'analyse du scénario de 1,5 degré et l'engagement net zéro dans la stratégie globale de l'entreprise. La catégorie des PME ne permet pas l'obtention de la validation des objectifs de réduction des émissions de scope 3, mais l'engagement de Cofinimmo en matière d'ESG ne se limite pas là puisque les objectifs du projet 30° incluent les scopes 1, 2 et 3.

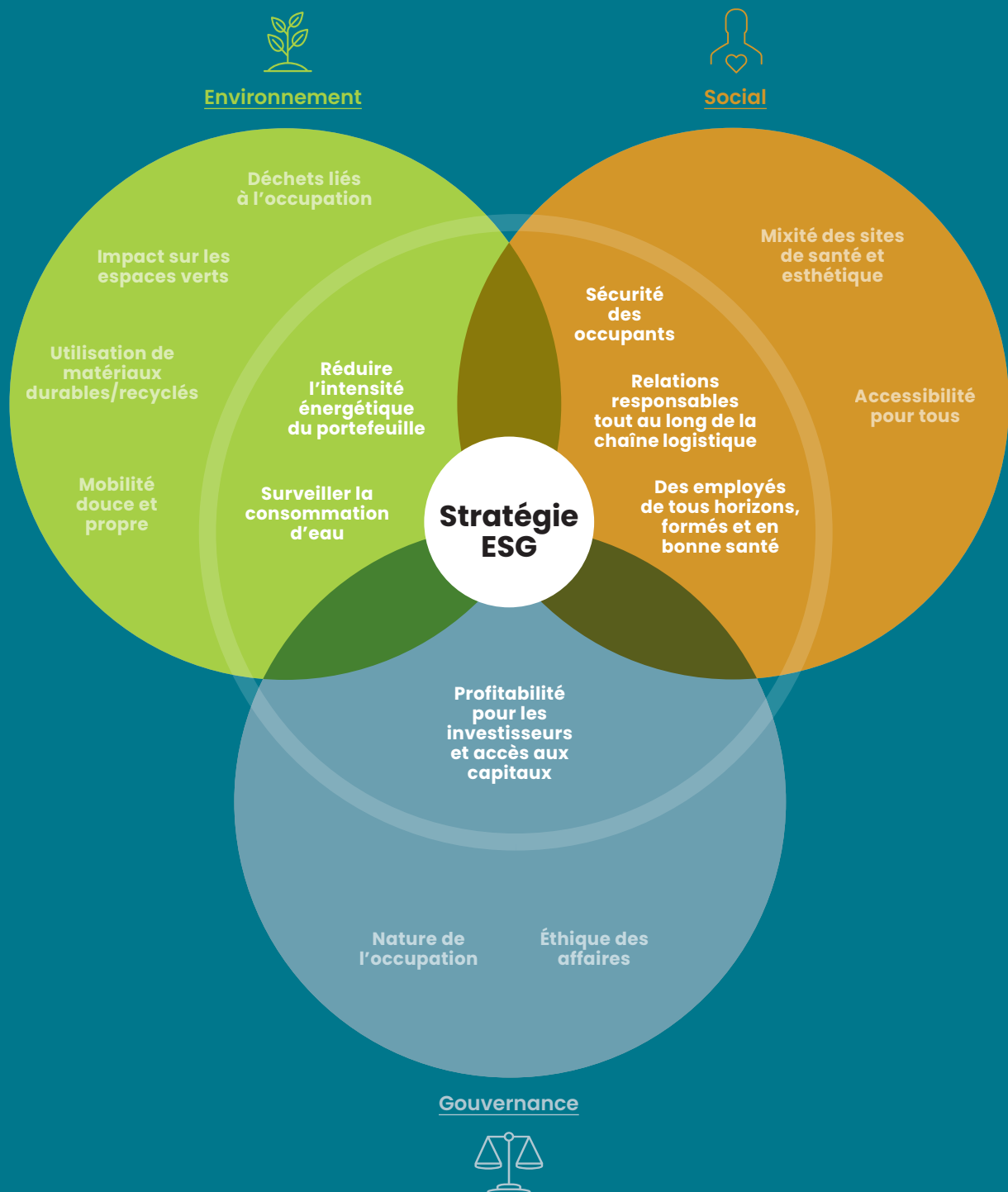
En 2023, Cofinimmo a poursuivi son dialogue avec les parties prenantes afin d'assurer le plus haut niveau de transparence sur ses activités, et ses objectifs en termes de réduction de la consommation d'énergie et de résilience au changement climatique, y compris la voie vers un scénario neutre en carbone. Ce qui est étayé dans l'analyse de matérialité, développée pour la première fois en 2014 selon les standards du Global Reporting Initiative (GRI) (ce document et tous les rapports préalables sont disponibles sur le site www.cofinimmo.com/esg), elle est revue et affinée chaque année depuis.

Le soutien du conseil d'administration et du comité exécutif par la signature de l'analyse de matérialité est indispensable pour transformer les ambitions ESG de la société en projets concrets. L'analyse de matérialité est présentée par le Head of ESG directement au CEO, ce qui place la gouvernance ESG au cœur de la structure de gouvernance de l'entreprise. Les performances ESG (y compris les performances liées au climat et au concept de DEI) font l'objet d'une analyse formelle par le comité exécutif, présidé par le CEO. Chaque analyse est présentée par le Head of ESG et documentée par des rapports de réunion. Le Head of ESG présente le rapport chaque semaine au CEO et au moins une fois par mois au comité exécutif. Les analyses ESG permettent d'assurer le suivi des objectifs et des critères clés de performance (y compris ceux liés au climat et au concept de DEI). L'un de ces rapports est le rapport officiel de la gestion de la norme ISO 14001, qui suit toutes les normes décrites dans la norme ISO, telles que : l'état d'avancement des actions à mener après les rapports précédents, les changements de circonstances, la mesure dans laquelle les objectifs ont été atteints, les informations sur les performances, l'adéquation des ressources, les réclamations, les possibilités d'amélioration. La progression des différents objectifs est évaluée et éventuellement corrigée. Le rapport trimestriel au comité d'audit comprend l'état d'avancement de la participation du groupe à différents indices de référence, la performance ESG réalisée par rapport aux objectifs liés à la rémunération variable LTI du comité exécutif et les mises à jour/notifications concernant les changements réglementaires.

À la suite de ses échanges avec les investisseurs, Cofinimmo a renforcé sa proactivité vis-à-vis des benchmarks et des questionnaires ESG, sources de données primaires et objectives pour les investisseurs. Pour plus de transparence, Cofinimmo a aussi renouvelé sa participation au Carbon Disclosure Project en 2023, qui a vu la confirmation du score B dans la catégorie changement climatique. Les réponses sont disponibles publiquement et décrivent en détail les risques et opportunités liés au changement climatique qui ont été identifiés.

Analyse de matérialité

Les enjeux repris dans l'analyse de matérialité de l'entreprise sont le reflet de l'importance et l'impact de ces tendances tant pour Cofinimmo que pour ses parties prenantes.



Outre l'intensification des efforts de surveillance et de gestion des risques et des effets liés au changement climatique, Cofinimmo collabore également avec MSCI afin d'analyser le risque d'exposition de son portefeuille d'immobilier de santé et de bureaux tenant compte de l'analyse de scénarios fondée sur des données scientifiques. Les actifs sont comparés à la trajectoire de décarbonisation du CRREM afin d'identifier les risques liés à la transition climatique et d'éviter les dérives. Une analyse des risques physiques de haut niveau a été réalisée et est suivie d'une analyse de risques plus détaillée pour les actifs présentant le risque le plus élevé. Cela permettra également à Cofinimmo de définir des points d'action concrets pour renforcer la résilience de ses actifs et contribuer positivement à l'atténuation des risques climatiques et à l'adaptation à ceux-ci.

L'impact de l'analyse de matérialité, reprise dans l'infographie de la page précédente, se compose de trois cercles qui représentent chacun un pilier. Les thèmes repris dans les trois cercles représentent les enjeux de développement durable pour la société. Leur positionnement dans le cercle reflète leur importance qui est déterminée non seulement par la perception que les parties prenantes ont de la thématique qu'ils représentent, mais aussi par l'impact que ce même facteur pourrait avoir à terme, tel qu'estimé en interne par Cofinimmo.

La zone délimitée par le cercle intérieur regroupe les six champs d'action prioritaires parmi les 14 identifiés en interne. Par rapport à l'année dernière, l'impact sur les déchets de construction a été regroupé avec l'utilisation de matériaux durables/recyclés. Les risques ESG les plus significatifs sont décrits dans les facteurs de risque (voir page 9). Les autres thèmes de l'analyse de matérialité ne sont pas considérés comme prioritaires et se trouvent en dehors du cercle. Ceci ne traduit pas un désintérêt mais s'explique par le fait que ces thèmes font l'objet d'une législation stricte qui oblige les sociétés à les traiter, quelle que soit la perception de leur importance pour l'entreprise, ou par le fait qu'ils ont gagné en maturité dans le cadre de la gestion des

processus opérationnels écologiques. Par exemple, Cofinimmo poursuit ses politiques et sa stratégie en matière de mobilité douce et propre, mais considère que la maturité de ce sujet problématique permet de le faire passer en second plan par rapport à d'autres sujets.

Tous les détails des actions menées en 2023 et les objectifs futurs sont repris dans un tableau de bord (voir pages 354-357). Les objectifs se concentrent sur les six thèmes matériels (réduire l'intensité énergétique du portefeuille, contrôler la consommation d'eau, la sécurité des occupants, des employés de tous horizons, bien formés et en bonne santé, des relations responsables tout au long de la chaîne logistique, profitabilité pour les investisseurs et accès au capital) :

- sensibiliser les différentes parties prenantes : locataires, fournisseurs, investisseurs, etc. (par exemple : extension de l'accord de collaboration durable à 85 % du secteur de l'immobilier de santé d'ici à 2024) ;
- contrôler ce qui est mesuré : les consommations et performance énergétiques, etc. (par exemple : augmenter à 85 % les données de consommation récoltées pour l'ensemble du portefeuille d'ici à 2024) ;
- être ambitieux, aller au-delà de la réglementation actuelle si cela est économiquement viable (par exemple : rénover 5,0 % du portefeuille entre 2024 et 2028, à l'exclusion des nouvelles constructions et des acquisitions) ;
- communiquer les informations ESG dans un rapport annuel combiné, faisant l'objet d'un contrôle externe et participer à des enquêtes (EPRA SBPR, MOODY'S, GRESB, CDP, MSCI, Sustainalytics).

Les objectifs ESG sont généralement établis à court terme (un an), certains portent toutefois sur une plus longue période (cinq à sept ans).

Les liens entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD sont repris dans un tableau de concordance (voir pages 358-359).

Limiter le changement climatique et s'y adapter

Le changement climatique représente un risque à long terme. Le sixième rapport d'évaluation (AR6) du GIEC affirme que pour maintenir le réchauffement à 1,5°C au-dessus des niveaux pré-industriels, il faut réduire les émissions de gaz à effet de serre de manière importante, rapide et durable dans tous les secteurs. Bien que l'impact de la guerre ait modifié légèrement les priorités des entreprises, les questions environnementales (y compris le changement climatique) figurent toujours parmi les quatre principales préoccupations d'environ 73 % des dirigeants du secteur immobilier (Source: Emerging Trends in Real Estate®, Europe 2024, PWC & Urban Land Institute). Dans le prolongement des objectifs fixés par l'accord de Paris lors de la COP21 et l'ensemble de mesures visant à accélérer l'action climatique obtenu lors de la COP28 en 2023, il est nécessaire d'étayer les actions en faveur de la responsabilisation climatique et de la résilience au changement climatique au niveau mondial. Il a également confirmé que les nations les plus riches devaient financer les pertes et dommages subis par les pays en voie de développement, ce qui est considéré comme un défi majeur mais aussi comme une opportunité par le secteur immobilier. Le changement climatique a actuellement, et aura à l'avenir, un impact sur le niveau du capital à investir, les coûts opérationnels et la vitesse d'obsolescence des actifs.



La justification pour Cofinimmo de l'adoption d'une action climatique fondée sur la science et de l'adhésion à BACA repose sur trois messages fondamentaux :

- les entreprises doivent dès à présent prendre des mesures climatiques plus ambitieuses ;
- ce n'est qu'en travaillant ensemble avec toutes les parties prenantes que nous pourrions conduire la transition vers une économie 'net zéro' ;
- l'action climatique fondée sur la science est le moyen le plus efficace pour atteindre les objectifs fixés.

Par le biais de son projet 30³, visant une diminution de l'intensité énergétique de son portefeuille de 30 % d'ici à 2030, Cofinimmo entend relever ce défi au niveau des scopes 1, 2 et 3, et ainsi pérenniser la valeur de son patrimoine en s'inscrivant dans l'Accord de Paris. Ce projet étant la clé de voûte pour atteindre l'objectif validé par la Science Based Targets initiative (SBTi).

Réduire le stress hydrique par une gestion durable de l'eau

L'eau est l'élément le plus important et le plus ancien sur terre, celui qui contribue à l'existence de tout l'écosystème, y compris à la vie et aux activités humaines. Bien qu'ils ne se limitent pas à la consommation d'eau, les effets du changement climatique exigent de repenser la stratégie en matière de gestion durable de l'eau, et ce, en tenant compte de tous les facteurs qui font de l'eau un élément complexe et vital pour l'ensemble de l'écosystème et de la vie.

Ces dernières années, les risques chroniques liés à l'eau, tels que la sécheresse, ont été de plus en plus importants, et ce, partout en Europe, créant ainsi une menace importante pour le système économique des pays européens, et plus particulièrement pour le système de production agricole. Selon le rapport analytique d'août 2023 de l'Observatoire mondial de la sécheresse (OMD), après une grave sécheresse pendant la majeure partie de l'année 2022 et le premier trimestre 2023, le nord-est de l'Europe continuait de souffrir de la sécheresse, tandis que le risque d'incendie de forêt était élevé dans la région méditerranéenne.

Par l'intermédiaire de leurs agences et de leurs projets, tels que la FAO et le Pacte mondial des Nations unies (CEO Water Mandate), les Nations unies encouragent depuis plusieurs années maintenant la diffusion d'informations précises sur la pénurie d'eau et la gestion de l'eau afin de garantir l'approvisionnement en eau dans les différentes zones géographiques de la planète, qui connaissent chacune à leur manière une pénurie d'eau.

Le secteur de l'immobilier sera confronté aux effets dramatiques de la pénurie d'eau, puisqu'il fait partie de la solution et qu'il doit adopter une approche proactive de la question, qui peut être résumée par la règle des 3R : Réduire, Réutiliser, Recycler, afin de promouvoir la préservation des ressources en eau.

Face au risque d'événements extrêmes, tels que les inondations ou la sécheresse extrême, l'immobilier peut protéger l'environnement et ses actifs en collectant des données sur la consommation d'eau, en menant des analyses sur les consommations ordinaires et extraordinaires, et en agissant en conséquence, le cas échéant. Outre l'amélioration de la collecte des données, une mesure concrète consiste à placer le bâtiment lui-même au centre de la solution, qu'il s'agisse des chaussées perméables, des noues (en anglais bioswales) ou encore des toits

verts, l'infrastructure verte est d'ailleurs l'un des outils à avoir un impact positif sur les ressources telles que l'eau.

Fournir un logement à une population vieillissante

L'accélération du vieillissement de la population influe sur les modèles sociaux actuels. Citons entre autres : le recul de l'âge de la pension, l'organisation des soins de santé, etc.

L'immobilier de santé, en pleine croissance, doit répondre aux attentes d'une tranche de la population toujours plus importante. Cela implique des immeubles de soins plus flexibles en fonction du degré d'autonomie de l'individu combinés à des logements adaptés.

Les analystes du marché immobilier étendent le mantra « lits et abris » à « lits, abris et médicaments » pour englober le secteur des soins de santé et le besoin de résidences pour personnes âgées, de maisons de retraite, d'hôpitaux, de cliniques, etc. (Source : Emerging Trends in Real Estate®, Europe 2024, PWC & Urban Land Institute).

Mais quelles sont les projections de population au niveau de l'Europe des 27 ? Entre 2022 et 2100, la part de la population en âge de travailler devrait diminuer, tandis que les personnes âgées représenteront probablement une part croissante de la population totale : les personnes âgées de 65 ans ou plus représenteront 31,3 % de la population de l'UE en 2100, contre 21,1 % en 2022. En raison des mouvements de population entre les groupes d'âge, le taux de dépendance des personnes âgées de l'UE devrait presque doubler, passant de 33,0 % en 2022 à 57,1 % d'ici à 2100, et le taux de dépendance de l'ensemble des personnes âgées devrait passer de 56,5 % en 2022 à 82,6 % d'ici à 2100. (Source : Eurostat, données de février 2023).

Cette tendance est couverte par la stratégie de base de Cofinimmo qui, au travers de son secteur d'immobilier de santé, a l'ambition de répondre aux besoins de la société, à savoir : offrir une solution de logement aux personnes âgées malades, invalides ou en phase de réadaptation ; créer des sites de santé socialement responsables où chaque fonction cohabite en harmonie ; favoriser l'accès des immeubles aux personnes à mobilité réduite et développer des bâtiments sûrs dans lesquels il fait bon vivre.

L'urbanisation croissante et l'accessibilité financière des espaces

Selon les études les plus récentes du Centre commun de recherche (CCR) sur le futur des villes en Europe de la Commission européenne, qui applique une définition globale des villes et des établissements humains sous la forme d'une zone fonctionnelle urbaine (ZFU), le processus que nous appelons urbanisation croissante est en fait déjà en cours, puisque 75 % de la population mondiale vit actuellement dans des zones urbaines. En outre, les projections du CCR à l'horizon 2030 montrent que la plupart des grandes villes européennes connaîtront une croissance de leur population urbaine, dans le cadre d'un processus d'urbanisation continu.

L'urbanisation représente un défi majeur d'intégration des populations d'origine différente, de logement et de nourriture pour tous, de mobilité, de gestion de la pollution, de connectivité, etc.

L'inflation en général et l'augmentation des prix de l'énergie en particulier suscitent des inquiétudes quant à l'accessibilité financière des espaces locatifs. Dans les villes européennes, les prix des logements ont augmenté de 45 % en dix ans, alors que les salaires ont progressé de 17 %, ce qui pousse les gens à louer plutôt qu'à acheter. (Source: Emerging Trends in Real Estate®, Europe 2024, PWC & Urban Land Institute).

Lors de l'examen de ces aspects sociaux, il ressort que la mise à disposition d'espaces communautaires a été une priorité absolue en 2023.

Ce phénomène a un impact sur la façon dont est pensé l'immobilier. Une des conséquences observées est, par exemple, la diminution progressive de la taille du logement moyen.

En mettant davantage l'accent sur la santé et la sécurité, le coronavirus COVID-19 a augmenté le besoin d'environnements à plus faible densité et offrant plus d'espace, ce qui va accélérer la croissance des banlieues.

L'accessibilité pour tous

Dans le contexte de l'augmentation de la population urbaine, de la pollution et de la lutte contre les émissions de GES, la mobilité est progressivement repensée.

Les villes comme Paris, Bruxelles, Anvers ou Gand commencent à exclure les véhicules les plus polluants. Les sociétés de transport public s'équipent de véhicules électriques. Des initiatives sont prises pour favoriser la micro-mobilité telles que le partage de vélos, de scooters électriques ou de trottinettes, moins polluants. La mobilité se veut multimodale, flexible et évolutive en fonction des besoins réels de déplacement. Consciente de cet enjeu, Cofinimmo multiplie les initiatives en matière de mobilité en testant des solutions de véhicules partagés et en mettant des infrastructures en place, telles que des casiers et des douches, pour les cyclistes dans ses immeubles.

L'impact se fait également sentir sur l'immobilier. Le nombre de parkings autorisés est en diminution afin de repousser les véhicules ventouses en dehors des villes. De plus en plus de bornes de recharge pour des véhicules électriques sont installées. Le nombre de racks à vélo augmente. Les surfaces de parking sont conçues afin de pouvoir, à terme, les réaffecter à un autre usage d'un point de vue circulaire. Des espaces de dépôt plus grands sont prévus à l'usage des services de taxi ou des camionnettes de livraison de colis.

L'accessibilité étant liée à la mobilité, l'importance de l'emplacement géographique des actifs devient un véritable enjeu social. Dans le cas des soins de santé, les maisons de repos et de soins sont occupées par des personnes âgées qui peuvent se sentir exclues de la société, en raison de leur âge et de leur éloignement physique des infrastructures décisionnelles. Garantir l'accessibilité des actifs permet aux occupants de se mêler à la population extérieure, ce qui contribuera à prévenir leur sentiment d'exclusion.

L'économie circulaire

Les ressources naturelles sont limitées. Poussées par des ONG, des initiatives en matière d'économie circulaire sont favorisées, voire subsidiées, par la Commission européenne, par certains États, régions et villes en Europe pour limiter les déchets et augmenter le taux de réutilisation des matériaux.

Consciente de son impact lors de travaux de (re)développement, Cofinimmo veille à sélectionner des matériaux durables qui pourront facilement être recyclés, ou mieux, réutilisés. L'analyse du cycle de vie est un outil puissant pour comprendre les impacts de la construction et de l'exploitation des bâtiments sur l'environnement en termes de carbone incorporé, de carbone opérationnel et d'épuisement des ressources. Cette approche permet de comprendre comment mettre en place une spirale positive qui réutilise et recycle les ressources qui résultent de la fin de vie d'un bâtiment. De sorte que seul un minimum de ressources initiales finissent en déchets. Lors des démolitions de bâtiments, les déchets sont ainsi triés de manière stricte. C'est également le cas dans les immeubles de bureaux en exploitation, où tout est mis en œuvre pour favoriser le tri, et ce, même au-delà des exigences légales.

L'économie de partage

La prise de conscience d'une partie de la société de l'importance de limiter son empreinte carbone, la recherche d'une utilisation plus efficace et raisonnée des ressources physiques et financières amènent de plus en plus d'individus et d'entreprises à adopter les principes de l'économie de partage. Ceux-ci deviennent utilisateurs de produits plutôt que d'en être propriétaires ou, dans le cas de l'immobilier, locataires uniques. De plus, cela donne accès à des solutions flexibles plus proches de l'évolution rapide des besoins en évitant certains coûts d'investissement.

Selon des études récentes, plus de huit personnes interrogées sur dix déclarent s'attendre à une évolution vers la colocation, c'est-à-dire la combinaison de différents usages dans un même bâtiment ou sur un même site. Quelque 35 % s'attendent à ce qu'un modèle hybride de trois secteurs ou plus soit la combinaison la plus courante au sein de leur portefeuille, et 18 % prévoient de combiner des logements et des bureaux (Source: Emerging Trends in Real Estate®, Europe 2024, PWC & Urban Land Institute).

De nombreuses applications de partage touchent déjà directement ou indirectement le secteur de l'immobilier de bureaux: les salles de réunion communes à un immeuble ou un parc d'affaires, les espaces de coworking, etc. La plupart des entreprises ont continué à appliquer des systèmes de télétravail en 2023, formalisant la tendance vers des modèles de travail flexibles définis par des politiques bien structurées et établies de commun accord avec les employés. Outre une organisation plus flexible du temps de travail, certaines entreprises réduiront également leur empreinte afin de réduire les coûts. Les locataires de bureaux continuent toutefois à chercher à agrandir les espaces pour de nouvelles formes de collaboration et d'interaction.

Consciente de cet enjeu, Cofinimmo innove en créant des espaces partagés tels que les clients les retrouvent dans les immeubles de bureaux sous la forme de Lounge®, de salles de réunion partagées ou de Flex Corner®.

L'économie de partage touche également l'immobilier résidentiel. Des logements comprenant davantage d'espaces communautaires voient le jour parfois pour un public très ciblé comme la génération Y, mais également pour les seniors au travers de résidences-services.

Santé et sécurité

Dans les pays où Cofinimmo est présente, on assiste à une diminution progressive de la frange active due au vieillissement de la population, d'une part, et à un taux de natalité limité, d'autre part. Ce phénomène devrait s'amplifier d'ici à 2030. Ceci crée petit à petit une guerre des talents, où l'entreprise qui l'emporte est celle qui peut offrir à ses employés un équilibre entre vie privée et vie professionnelle, un certain niveau de bien-être à la fois physique et mental, mais avant tout un travail porteur de sens.

C'est dans ce cadre que Cofinimmo cherche à offrir à ses clients santé et sécurité dans ses immeubles. Des infrastructures innovantes sont donc mises à disposition et proposées par le biais de partenaires. Elles comprennent notamment de nouveaux services tels qu'une conciergerie, à l'image du monde de l'hôtellerie. Celle-ci inclut, par exemple, des espaces de jeux et de détente, un fitness, des services à la personne comme le nettoyage à sec, le repassage, la livraison de courses, le lavage de voiture, etc.

De nouveaux types de certification viennent compléter les certifications environnementales existantes (BREEAM, LEED, HQE, etc.). Elles évaluent l'immeuble par rapport au respect des besoins de l'être humain : l'accès à un air et à de l'eau de qualité, à la lumière du jour, à une alimentation saine, à un contact avec la nature, etc.

Tout est mis en œuvre pour garantir un environnement sain et agréable et ainsi assurer la sécurité des occupants.

La transformation numérique

À moyen terme, la crise sanitaire et économique va accélérer l'inévitable transformation numérique des secteurs de la construction et de l'immobilier. La survie des sociétés de construction et des sociétés immobilières dépendra plus que jamais de leur capacité à s'adapter, ce qui passera notamment par l'adoption des nouvelles technologies. L'Internet des objets (IdO), la réalité augmentée, l'intelligence artificielle (IA) et la digitalisation sont autant de pistes prometteuses qui démontrent l'ampleur de l'impact de l'évolution de la technologie dans le secteur de l'immobilier. L'année 2023 a marqué la percée de l'IA avec, par exemple, l'avènement de ChatGPT, GPT-4, Vision AI et d'autres applications. Les leaders de l'industrie technologique discutent ouvertement des opportunités et des menaces liées au développement actuel de l'IA. L'UE travaille sur la loi relative à l'intelligence artificielle afin de stimuler les recherches et l'outil industriel tout en garantissant la sécurité et les droits fondamentaux.

Cofinimmo reconnaît que l'utilisation d'outils d'intelligence artificielle peut présenter des risques pour les opérations et les clients. Par conséquent, elle s'engage à protéger la confidentialité, l'intégrité et la disponibilité de toutes informations. La politique en matière d'IA qu'elle a développée pour anticiper les obligations de conformité, exige de toutes les parties qu'elles utilisent les outils d'IA de manière fiable, conformément à ses meilleures pratiques en matière de sécurité.

Aujourd'hui, la technologie permet d'aller au-delà de l'automatisation des tâches répétitives et propose une aide dans des processus intellectuels plus complexes, dans la relation avec le client, dans la maintenance des équipements, la gestion des pannes et dans la gestion des énergies.

Cofinimmo veille d'ailleurs à intégrer ces nouvelles technologies lors de la rénovation de ses immeubles. Les technologies choisies visent à mieux gérer les énergies et permettent ainsi de réduire les émissions de GES des immeubles.

Le télétravail généralisé est considéré comme le test ultime de la transformation numérique dans le monde du travail. Les politiques de télétravail mises en place dans les entreprises qui ont investi dans les capacités numériques connaissent d'ailleurs un grand succès auprès des employés.

L'évolution de la technologie liée aux soins de santé

La technologie permet progressivement de passer d'une médecine curative à une médecine préventive. L'Internet des objets médicaux (IoMT) permet une nouvelle gestion des soins de santé, en donnant aux médecins une vue plus dynamique sur la santé de leurs patients et, le cas échéant, d'adapter plus rapidement leur traitement en fonction de leur état. Ces capteurs peuvent même déclencher un appel aux services d'urgence en cas d'anomalies graves des paramètres du patient. Toutes ces possibilités ont un impact sur les infrastructures d'accueil des soins de santé puisque les séjours en hôpital sont désormais plus courts.

D'autres technologies, comme la télésanté et les dossiers médicaux électroniques (DME), conduisent à une plus grande flexibilité des espaces dans les infrastructures de soins de santé. Bien qu'elle ne vise pas à remplacer l'importance des visites personnelles, la télésanté contribue à redéfinir la relation médecin-patient et l'espace du cabinet médical, en permettant aux patients d'accéder aux traitements depuis leurs appareils connectés, et aux médecins de repenser leurs cabinets médicaux.

Le système de DME contribuera également à redéfinir les espaces de soins de santé. Tous les dossiers étant numériques, le DME réduit l'espace nécessaire à la conservation des dossiers médicaux, ce qui libère un espace considérable qui peut dès lors être utilisé à d'autres fins, comme par exemple une unité de stockage pour les appareils médicaux ou un espace supplémentaire pour créer plus de chambres pour les patients.

D'autres types d'actifs d'immobilier de santé se développent pour répondre à une population vieillissante mais dont le niveau d'autonomie reste élevé : maison de réadaptation, accueil de jour, etc. La nouvelle génération de seniors souhaite rester le plus longtemps possible dans son habitation, ce que l'évolution technologique des soins de santé lui permettra. Aussi faut-il penser un habitat flexible qui puisse évoluer en fonction de la phase de vie dans laquelle se trouve la personne.

Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur

Financement, compétences, analyse du cycle de vie et gestion des matériaux créent un impact positif dans la relation avec le client à long terme.

Financement

Cofinimmo a notamment pour mission de permettre à ses actionnaires de réaliser des investissements à long terme, socialement responsables, et générant un flux de revenus récurrent, prévisible et croissant, alimentant tant les dividendes que le retour à la collectivité. Elle doit également pouvoir recourir à des sources de financement suffisamment diversifiées et aux coûts les plus faibles possibles. Le but est de limiter les risques de refinancement aux échéances et de garantir la durabilité de l'entreprise.

En 2023, le total des financements durables atteignait 2,5 milliards EUR. La liste des actifs sélectionnés pour chacun des financements est disponible dans le 'Rapport des indicateurs du portefeuille green & social' du présent document.

Compétences

Pour concrétiser les projets ayant un impact environnemental positif, qu'il s'agisse de l'extension d'une maison de repos et de soins ou de la reconversion d'un immeuble de bureaux, Cofinimmo a établi son système de gestion environnementale (SGE). Un récapitulatif du SGE est présenté dans la politique environnementale, qui est accessible au public (www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes). L'engagement global visé par la politique environnementale est l'amélioration continue de la performance environnementale du groupe. Toutes les activités survenant tout au long du cycle de vie du portefeuille (y compris le siège) sont couvertes (gestion immobilière, gestion de projet et développement). Les objectifs du SGE ont été mis en œuvre dans les opérations grâce à leur intégration dans le tableau de bord de l'organisation (voir pages 354-357).

La certification ISO 14001 a été renouvelée le 16.11.2023, et ce, pour la sixième fois consécutive (pour certificat, voir: <https://www.cofinimmo.com/media/6448/00040505-ems-frafrukas.pdf>) pour les activités en Belgique (50 % du groupe). Les activités en dehors de la Belgique, quoique non certifiées, sont toutefois gérées selon le même système. Cette certification a été obtenue pour la première fois en 2008 et a systématiquement été renouvelée depuis. Elle garantit que le groupe Cofinimmo n'a pas seulement mis en place un système de gestion environnementale mais qu'elle gère également de manière structurée les aspects

environnementaux liés à ses activités, en ce compris le respect des réglementations environnementales en vigueur.

Les leviers appliqués aux différents stades du cycle de vie des actifs varient selon le secteur d'activités (voir tableau ci-dessous).

Analyse du cycle de vie et gestion des matériaux

Cofinimmo vise à intégrer l'analyse du cycle de vie comme principe directeur dans toutes ses activités, y compris les acquisitions, le développement et la gestion des bâtiments. En 2023, Cofinimmo a continué à intensifier ses efforts pour mettre en œuvre une procédure structurée d'analyse du cycle de vie (ACV) en particulier pour les nouvelles constructions et la rénovation de son portefeuille.

L'analyse comparative des 11 rapports ACV existants, réalisée depuis 2016, garantit un certain niveau de comparabilité qui, à long terme, permettra d'avoir une vision claire du carbone incorporé et de l'impact environnemental global des activités de développement du groupe.

La procédure ACV comprend: la définition, pour tous les projets, d'un ensemble d'éléments de construction communs à la réalisation de l'ACV; la couverture de la phase opérationnelle d'un immeuble afin de garantir une ACV complète; l'établissement de la même durée de vie de l'immeuble pour tous les projets ACV. Cela garantit que toutes les ACV réalisées pour les projets de développement de Cofinimmo comprennent les mêmes informations clés et que celles-ci soient comparables pour chaque immeuble. Cela s'est traduit par une moyenne de 383 kg CO₂e/m² pour les étapes A1-A5 (voir pages 136 pour une description détaillée des étapes).

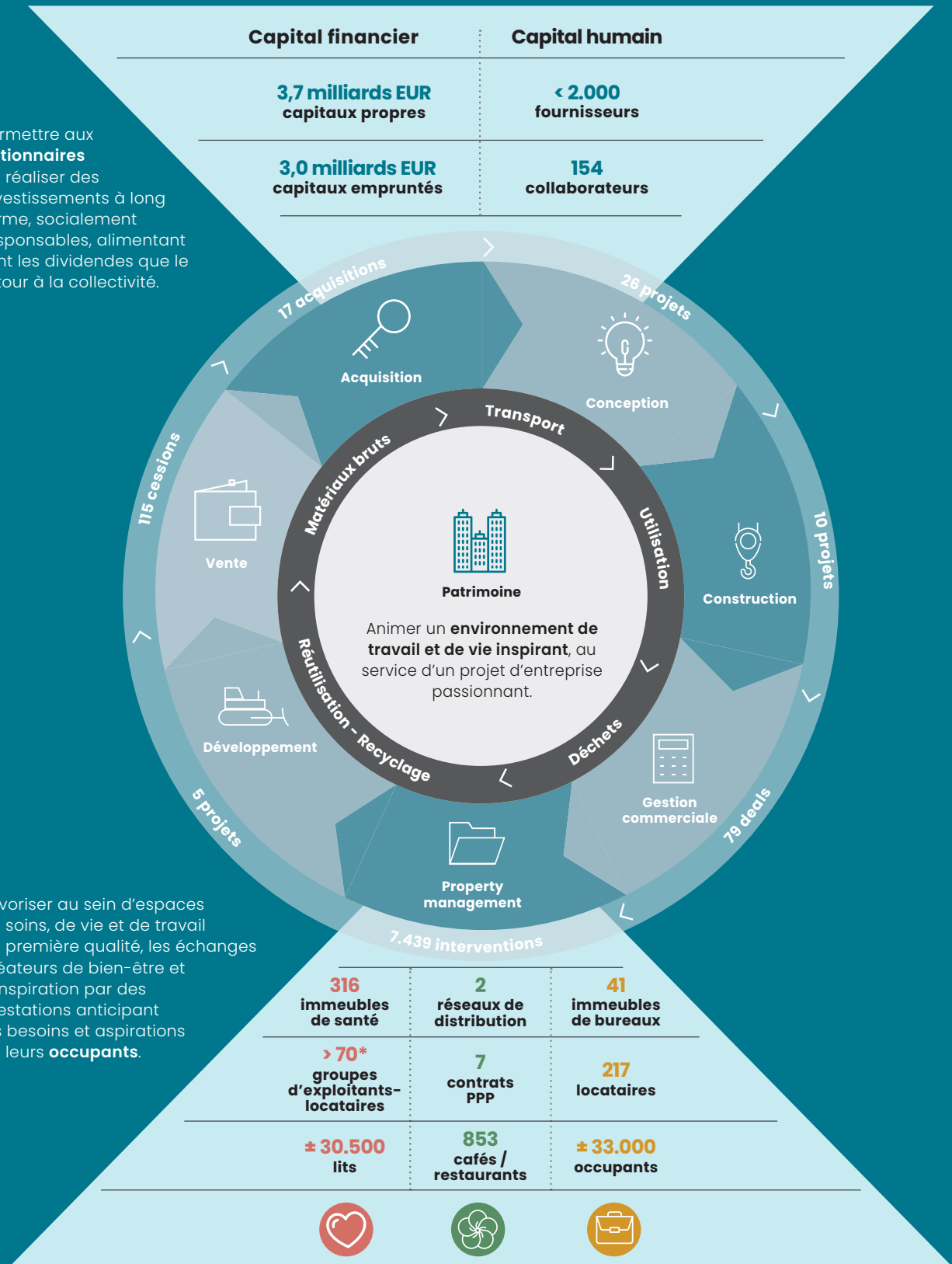
L'approche de Cofinimmo tient également compte du potentiel d'évolution ultérieure de l'immeuble. Cette méthode est soutenue par la certification BREEAM et par la norme ISO 14001. L'ACV associée à d'autres outils, comme le Building Information Modeling (BIM) permet de cartographier, d'évaluer et de budgétiser toutes les composantes d'un immeuble avant la mise en œuvre du chantier. Outre l'impact sur les émissions de GES, d'autres impacts environnementaux des matériaux sont pris en compte, tels que l'impact sur la santé ou l'origine des matériaux. En 2023, le bois FSC a été utilisé dans 17 % des projets.

	Immobilier de santé	Immobilier de réseaux de distribution, PPP	Bureaux
Acquisition	●●●	●	●●●
Conception	●●	●●	●●●
Construction	●●	●●	●●●
Gestion commerciale	●	●	●●●
Property management	●	●	●●●
Développement	●●	●	●●●

Influence de Cofinimmo: ● faible ●● moyenne ●●● élevée.
L'influence de Cofinimmo est décrite en détail et par secteur dans le rapport de gestion (voir pages 36, 62 et 70).

Permettre aux **actionnaires** de réaliser des investissements à long terme, socialement responsables, alimentant tant les dividendes que le retour à la collectivité.

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**.



* Cela concerne uniquement les opérateurs de soins de santé.

Approche structurée des risques climatiques

En réponse aux risques générés par le changement climatique, Cofinimmo a décidé de revoir à la hausse ses ambitions environnementales. Les réflexions stratégiques menées en 2019 ont abouti à un projet ambitieux visant à réduire l'intensité énergétique du portefeuille de 30 % (par rapport au niveau de 2017) d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m²/an (projet 30³).

Cet objectif a été établi selon la méthodologie des objectifs scientifiques, qui permet d'objectiver l'effort nécessaire pour contribuer à l'objectif de limiter le réchauffement climatique à un maximum de 1,5°C. Il s'inscrit dans la continuité des nombreuses initiatives ESG mises en place par Cofinimmo, et respecte le Consensus des Émirats Arabes Unis délivré lors de la COP28 en 2023. Initié début 2020, le projet 30³ couvre les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux, et toutes les activités directement gérées au sein de l'entreprise qui s'y rapportent telles que les ventes et acquisitions, le développement, la gestion de la construction et la gestion immobilière au quotidien. Seule une approche à 360 degrés, prenant en compte l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, permettra au groupe d'atteindre l'objectif fixé.

Approche des risques et opportunités liés au changement climatique

Au cœur de ce plan structuré visant à répondre aux risques climatiques se trouve un engagement de longue date en faveur de la transparence des données ESG qui s'opère par le biais d'un reporting standardisé des indicateurs clés de performance ESG, conformément à la norme de reporting EPRA SBPR (voir pages 334-353).

En connaissant la performance réelle et en étant capable de la rapporter avec une approche standardisée, les risques ESG et climatiques s'intègrent dans l'approche globale de gestion des risques de Cofinimmo, telle que définie aux pages 4 à 9.

L'évaluation des risques liés au climat considère les types de risques suivants, catégorisés selon les risques clés identifiés dans les 'Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance' de la section 'Facteurs de risques' (voir page 9).



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

Impact sur la durabilité des bâtiments	Impact sur la stratégie ESG
Les réglementations actuelles , comme la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (transposée dans les réglementations nationales), imposent le respect d'un meilleur niveau de performance énergétique pour chaque bâtiment neuf ou rénové.	Les nouvelles réglementations telles que le CSRD et la taxonomie de l'UE définiront l'accès aux instruments financiers à l'avenir et détermineront ce à quoi les activités immobilières durables devront répondre.
L'obligation d'installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques est une nouvelle technologie pour laquelle les risques indirects ne sont pas encore totalement identifiés, comme les risques d'incendie liés à la présence de voitures électriques dans les parkings souterrains, ce qui peut augmenter les frais d'assurance.	Les investisseurs utilisent de nombreux benchmarks, ce qui crée un risque de réputation . Cofinimmo a pris en compte le risque de ne pas se qualifier ou s'engager de manière proactive dans les benchmarks et l'impact potentiel de recevoir un score qui ne reflète pas correctement les efforts ESG de l'entreprise.
Les consommateurs exigent des bâtiments présentant une bonne performance énergétique, car l'augmentation des coûts de l'énergie et la volonté de réduire leur empreinte carbone créent un risque sur le marché .	
Au cours de la phase d'acquisition (due diligence), les risques physiques aigus et chroniques sont évalués au moyen d'une analyse de risque spécifique basée sur les outils disponibles en matière de risques climatiques et sur un cadre organisé visant à améliorer la qualité des informations utilisées dans le processus de prise de décision.	

La section 'Environnement', incluse dans ce document, décrit comment le groupe gère les risques liés à l'atténuation du changement climatique. Il décrit plus spécifiquement les procédures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) associées à l'intensité énergétique du portefeuille. Conformément à sa stratégie ESG, Cofinimmo entend poursuivre une politique de financement durable, décrite dans le chapitre 'Gestion des ressources financières' (voir pages 87-99).

Enfin, la gestion des questions ESG, y compris les risques et opportunités liés au changement climatique, fait partie intégrante de la structure de gouvernance globale, le Head of ESG rendant directement compte au CEO. Pour plus de détails sur la structure de gouvernance de Cofinimmo et l'engagement de la société à surveiller les risques ESG et climatiques à tous les niveaux de sa structure, voir la 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' à la page 204.





► Maison de repos et de soins Ohana - Juprelle (BE)

Protocole GES : Comprendre les émissions de Cofinimmo

Cofinimmo rapporte ses émissions liées aux scopes 1, 2 et 3 de manière consolidée depuis 2010, en utilisant le protocole GES comme norme de référence pour mesurer, gérer et rapporter ses émissions.

Comme indiqué, Cofinimmo opte pour une approche de contrôle opérationnel ainsi qu'une approche comptable de marché pour les émissions liées au scope 2. Le groupe utilise une approche globale du bâtiment pour le carbone, ce qui signifie que les émissions provenant de la consommation d'énergie opérationnelle et des espaces contrôlés par les propriétaires et les locataires sont incluses dans l'inventaire des GES et dans les limites des objectifs. Cela permet à la société de faire une distinction entre le portefeuille géré directement et celui qui ne l'est pas. Alors que le premier comprend des émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2) liées à l'énergie, le portefeuille géré indirectement ne comprend que des émissions indirectes (scope 3 – catégorie 13).

Au total, Cofinimmo aligne son reporting sur trois normes : le protocole GES, l'EPRA sBPR et les standards GRI. Ce travail d'alignement est non seulement utile au niveau de l'entreprise mais

aussi dans le but d'harmoniser le niveau de comptabilité carbone afin qu'il soit équivalent au niveau financier.

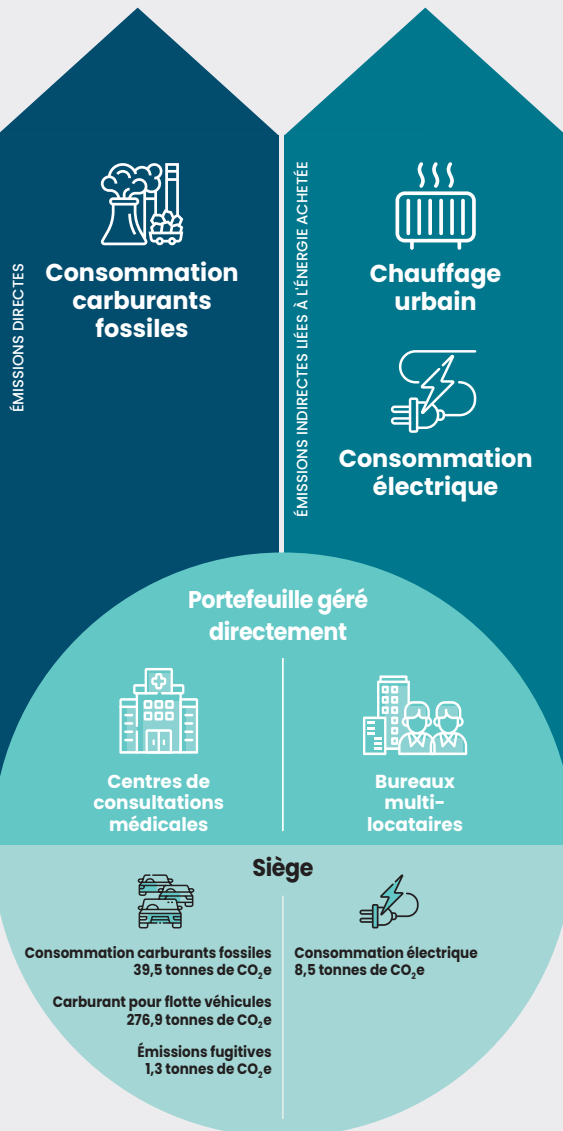
La comptabilité carbone évolue au même rythme que la recherche sur les émissions de GES et leur évaluation. Le protocole GES constitue une référence essentielle pour la normalisation de la comptabilisation du carbone en vue d'une plus grande transparence. Une plus grande transparence permettrait d'accroître la sensibilisation aux moyens de contribuer positivement à la réduction des émissions.

Cofinimmo déclare qu'il n'y a pas eu de changements significatifs dans la position ESG du groupe depuis le précédent rapport des données d'émissions. L'entreprise n'a subi aucun changement structurel et la méthodologie de comptabilisation des émissions n'a pas été modifiée au cours de l'année de déclaration.

► Les émissions de GES du groupe en 2023

SCOPE 1 ÉMISSIONS DIRECTES DU PORTEFEUILLE GÉRÉ DIRECTEMENT

3.006 tonnes de CO₂e

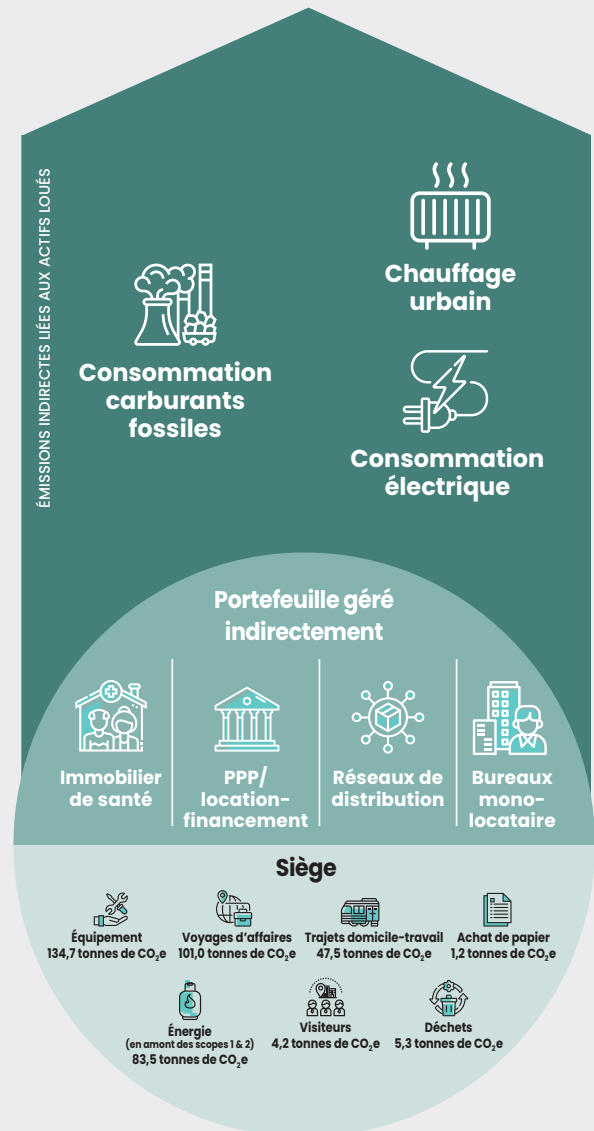


SCOPE 2 ÉMISSIONS INDIRECTES DU PORTEFEUILLE GÉRÉ DIRECTEMENT

3.835 tonnes de CO₂e
liées à la localisation
388 tonnes de CO₂e
liées au marché

SCOPE 3 ÉMISSIONS INDIRECTES DU PORTEFEUILLE GÉRÉ INDIRECTEMENT

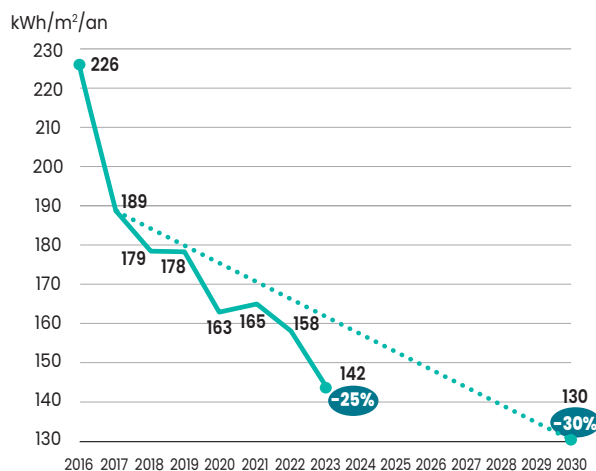
44.497 tonnes de CO₂e
de carbone opérationnel
25.650 tonnes de CO₂e
de carbone incorporé



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

Le graphique montre une réduction de 25 % de l'intensité énergétique moyenne au cours des six dernières années, tous scopes confondus.

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



► Bilan carbone des sièges de Cofinimmo en Belgique et à l'étranger

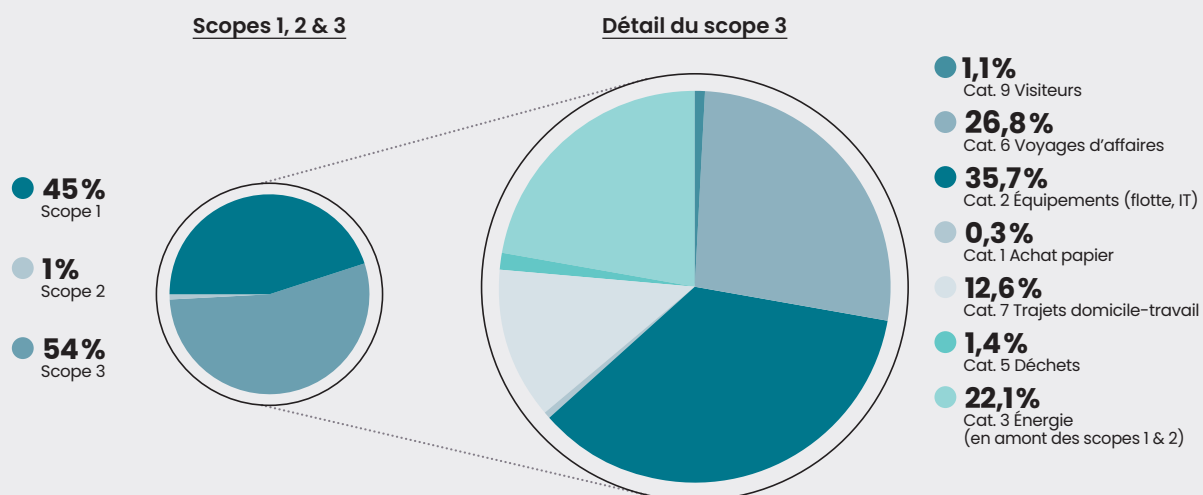
Le bilan carbone total du siège est analysé depuis 2009 et comprend les émissions directes et indirectes liées à l'infrastructure et à la mobilité, ainsi que les émissions indirectes liées aux déchets et aux équipements.

L'empreinte carbone par FTE s'élève à 4,7 tonnes de CO₂e/FTE, soit une réduction de 32% par rapport à 2009. L'augmentation des chiffres 2023 par rapport à 2022 est liée au fait que Cofinimmo a également pris en compte les émissions des sièges en dehors de la Belgique pour avoir une vue plus globale. Si on fait la comparaison Like-for-Like de 2023 par rapport à 2022, l'empreinte totale reste plus ou moins stable à

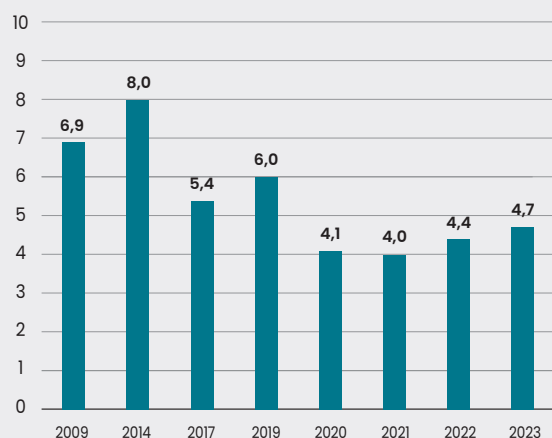
694,8 tonnes de CO₂e (+30% par rapport à 2009 et +1% par rapport à 2022). L'empreinte carbone par FTE diminue à 4,6 tonnes de CO₂e/FTE, soit une réduction de 33% par rapport à 2009.

Une politique de mobilité verte ('Bike for all') est mise en place afin de continuer à réduire les émissions liées à la mobilité, ce qui contribue directement à l'objectif de réduction des émissions de GES des scopes 1 et 2 de 50% pour 2030, et ce, par rapport à 2018, et de mesurer et réduire les émissions de scope 3, comme exigé par le Science Based Targets initiative pour les PME. Cofinimmo va plus loin et a fixé un objectif d'intensité énergétique pour les scopes 1-2-3 combinés, voir projet 30³.

Sièges de Cofinimmo - Empreinte par scope en 2023 (% d'émissions en tonnes CO₂e)



Intensité des émissions de GES des sièges (tCO₂e/FTE)



L'intensité des émissions de GES des sièges est exprimée en FTE afin de tenir compte des impacts relatifs des émissions liées à la mobilité.

Depuis 2023, Cofinimmo prend également en compte les sièges en dehors de la Belgique, en plus du siège.

S'engager à agir sur le changement climatique

Selon l'Agence européenne pour l'environnement, en 2021 le secteur immobilier était responsable d'environ 35 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'énergie en Europe. Cela comprend les émissions incorporées et opérationnelles. Au-delà du carbone, les émissions fugitives de GES fluorés constituent également une source importante et croissante d'émissions pour le secteur du bâtiment, provenant principalement des équipements de réfrigération et de conditionnement d'air. Avec un portefeuille de plus de 2,5 millions m², Cofinimmo est consciente de son impact carbone et de son potentiel à contribuer à limiter le réchauffement climatique. Face à ce constat, Cofinimmo vise à réduire les émissions de GES de ses immeubles et s'efforce de leur assurer une performance énergétique optimale.

En 2020, Cofinimmo est devenue membre de la Belgian Alliance for Climate Action, une initiative conjointe de The Shift et du WWF. Il s'agit d'une plateforme ouverte aux organisations belges, quels que soient leur taille ou leur secteur d'activité, qui veulent réduire leurs émissions de GES, augmenter leurs ambitions climatiques et se baser sur le concept de science-based targets pour atteindre leurs objectifs en matière de climat. Au total, près de 100 organisations en Belgique ont déjà rejoint l'alliance, s'engageant ainsi à aligner leurs activités sur les objectifs de l'Accord de Paris, à savoir : limiter la hausse de la température mondiale bien en-dessous de 2°C, et poursuivre les efforts pour la limiter à 1,5°C. Le WWF, co-fondateur du Science Based Targets initiative, apportera son expertise aux membres de l'alliance en termes de définition des objectifs et fera également le lien avec d'autres alliances climatiques dans le monde.

Pour limiter le risque financier lié à l'action climatique, Cofinimmo applique une approche à sept niveaux :

- politique d'acquisition à l'horizon 2030 avec une intensité énergétique moyenne cible sur le portefeuille acquis ;
- projets de rénovation visant une intensité énergétique maximale cible, compte tenu de la rentabilité économique et des contraintes techniques ;

- travaux de maintenance pour réduire l'intensité énergétique du portefeuille existant de 10 % en moyenne ;
- gestion opérationnelle en collaboration avec les fournisseurs pour améliorer la performance énergétique des actifs existants ;
- dialogue proactif avec les locataires ;
- cadre de financement durable basé sur une liste d'actifs verts et sociaux éligibles ;
- appliquer la politique ESG.

Environ 4.700 entreprises dans le monde ont des objectifs validés par le SBTi. L'objectif pour 2030 a été fixé et une évaluation est réalisée annuellement pour s'assurer que les engagements sont respectés. Cofinimmo travaille également activement à la définition de ses objectifs pour 2050. Plusieurs objectifs intermédiaires seront fixés pour s'assurer que les objectifs seront atteints à l'horizon 2050, voire plus tôt. Dans cette optique, Cofinimmo participe au test pilote de l'initiative Science Based Targets (SBTi) pour le développement du Buildings Science-Based Target-Setting Guidance and Tool.

Cofinimmo vise à neutraliser les émissions résiduelles et/ou à les atténuer au-delà de la chaîne de valeur en les compensant et/ou en éliminant à long terme. Toutefois, le groupe se concentre d'abord sur la réduction de l'énergie à court terme. Bien que la compensation ne fasse pas encore partie du plan d'action du groupe, en 2023, des crédits carbone ont été demandés pour un projet. Même si Cofinimmo estime que la réglementation sur la tarification du carbone est un levier important pour réduire les émissions de GES, le groupe n'envisage pas pour l'heure de fixer un prix interne pour le carbone.

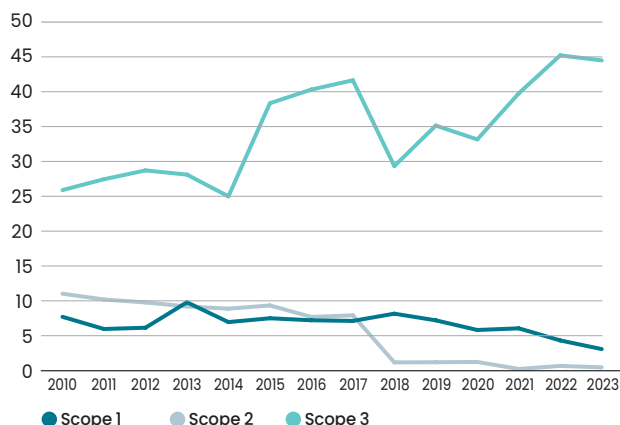
Plan d'action carbone opérationnel pour les actifs permanents

En 2023, Cofinimmo a poursuivi la mise en œuvre du projet 30° visant à réduire l'intensité énergétique, dans le cadre d'une feuille de route 'net zéro' pour contribuer à la transition vers un système à faible émission de carbone. Cette feuille de route comprend certaines actions qui concernent les deux secteurs stratégiques, comme par exemple lors des rénovations, ce qui est au cœur de la stratégie faible en carbone de Cofinimmo. Un exemple de produit à faible émission de carbone est le Montoyer 10 à Bruxelles, qui a reçu une certification CO₂-neutral Silver. Dans l'ensemble du portefeuille, l'amélioration de la disponibilité des données relatives à la consommation d'énergie réelle est un pilier de l'action. Cofinimmo s'engage à atteindre cet objectif par l'installation systématique de compteurs relevables à distance et l'établissement d'un partenariat avec les parties prenantes qui souhaitent participer à la réduction de l'intensité énergétique.

En raison des activités locatives de Cofinimmo, l'objectif principal de réduction des émissions de GES se situe dans le scope 3, plus précisément la consommation d'énergie des locataires, que Cofinimmo rapporte depuis 2010 et qui représente plus de 95 % de ses émissions totales (à l'exclusion du carbone incorporé initial).

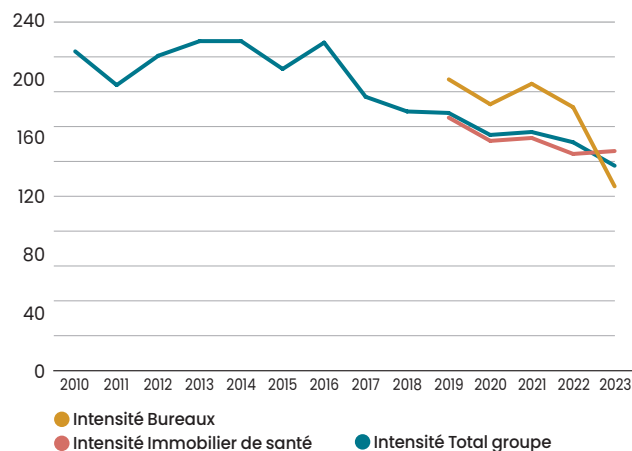
Afin de prendre en compte les risques politiques associés aux trajectoires de décarbonisation vers une économie nette zéro, Cofinimmo a opté pour le scénario CRREM 1,5° au niveau des actifs d'ici à 2050 afin de répondre aux normes les plus élevées. Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) constitue les principales norme et initiative mondiales pour la décarbonisation opérationnelle des actifs immobiliers, les objectifs et les trajectoires en termes d'intensité de GES par type de propriété et par pays pour les objectifs de réchauffement climatique de 1,5°C et 2°C.

Émissions totales de GES liées à la consommation d'énergie du portefeuille (scopes 1, 2 et 3 en tonnes CO₂e)



Émissions de GES du groupe (scopes 1 + 2) divisées par 5,5 depuis 2010. Réduction des émissions de GES du groupe (scopes 1 + 2) de 30% entre 2022 et 2023. L'augmentation en scope 3 s'explique par une augmentation de couverture de données. La diminution du scope 2 entre 2017 et 2018 s'explique par un changement de méthodologie (lié à la localisation vers lié au marché).

Intensité énergétique finale du portefeuille (en kWh/m²/an)



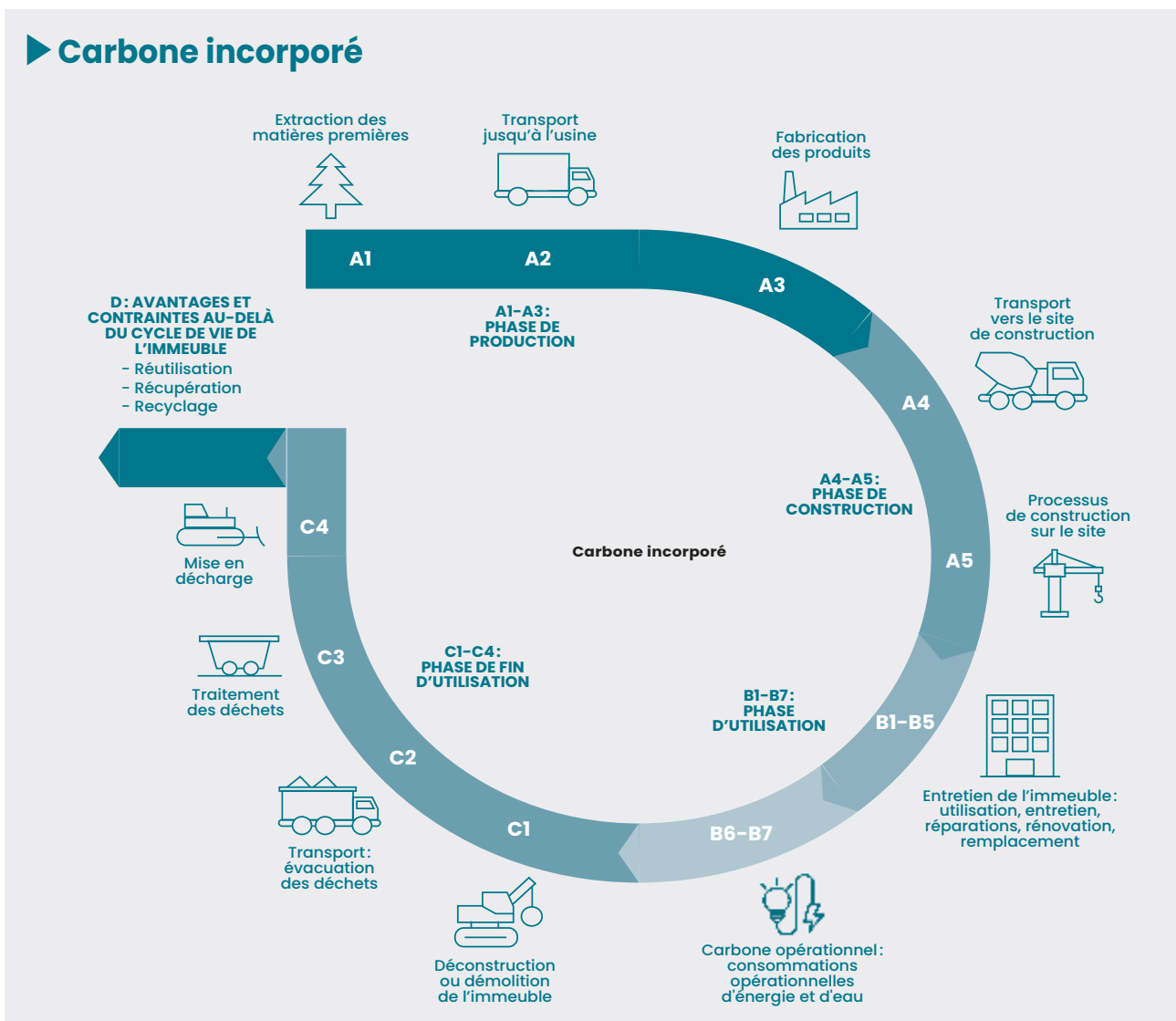
Cofinimmo a réussi à réduire son intensité énergétique de 10% entre 2022 et 2023. En 2023, 90% de la consommation d'énergie provient de données réelles. Réduction de l'intensité énergétique du groupe de 35% depuis 2010. Objectif final de 130 kWh/m²/an pour l'intensité énergétique pour 2030.

Plan d'action sur le carbone incorporé pour les projets de développement

Le rapport sur l'efficacité des ressources et le changement climatique publié en 2020 par le panel international des ressources (International Resource Panel – IRP) et le rapport sur les écarts d'émissions de gaz à effet de serre publié en 2019 par le service Environnement de l'ONU concluent que les émissions de carbone liées à l'utilisation de matériaux dans la construction représenteraient environ 10 % des émissions annuelles totales de gaz à effet de serre dans le monde (Source: Ramboll Study: 21% de carbone incorporé pour 41 % d'émissions de carbone tout au long du cycle de vie (WLC – Whole Life Carbon)).

L'analyse du cycle de vie (ACV) est une méthodologie qui évalue les impacts environnementaux liés aux différentes étapes du cycle de vie d'un immeuble. Dans le cadre d'un nouveau développement, une telle analyse permet de comprendre quelle étape et quel matériau sont les plus dommageables pour l'environnement. En outre, une ACV reprend non seulement le carbone

opérationnel mais aussi le carbone incorporé et aide à prendre des décisions en matière de conception. Vouloir réduire les émissions de carbone opérationnel pourraient signifier que davantage de matériaux seront nécessaires lors de la rénovation, par exemple pour l'isolation. Les matériaux supplémentaires utilisés entraîneront une augmentation des émissions de carbone incorporé, mais ces émissions seront compensées pendant la durée de vie de l'actif par une diminution des émissions de carbone opérationnel. Le carbone incorporé constitue actuellement un défi majeur puisque, ces dernières années, l'attention s'est principalement portée sur la réduction du carbone opérationnel lié à la consommation énergétique du bâtiment. En 2023, les émissions de GES liées à la livraison de dix projets s'élevaient à 25.650 tonnes de CO₂e. La quantification des émissions de GES de ces projets réalisés fait partie du plan de gestion, de développement et de construction de bâtiments 'zéro carbone net'.



► Le saviez-vous ?

Lors de la rénovation du Centre administratif flamand (VAC) à Malines, siège de l'Agence publique flamande des déchets (OVAM), Cofinimmo a collaboré avec l'entrepreneur Tectum pour créer une toiture 100% recyclable. Il s'agit d'un projet ambitieux visant à moderniser et à rendre plus durable l'immeuble de bureaux, en mettant l'accent sur la réutilisation et le recyclage des matériaux démolis. Fait non négligeable, le bureau a continué à fonctionner pendant les travaux de rénovation.

Le toit d'origine du VAC Mechelen, en PVC lesté, a dû être entièrement démolé. Le défi consistait à réutiliser le plus de matériaux possible et à veiller à ce que l'immeuble de bureaux reste opérationnel pendant la rénovation, ce qui n'était pas une mince affaire.

Tous les matériaux de démolition ont été soigneusement triés sur place et éliminés séparément. Des certificats officiels ont été délivrés par des entreprises de recyclage spécialisées.

- Ballast : le gravier qui a servi de ballast a été soigneusement aspiré et enlevé en vrac par camion. Sur un site éloigné, le gravier a été lavé en vue d'une utilisation ultérieure ailleurs.
- Toiture : le matériel de couverture en PVC a été éliminé par RoofCollect, le partenaire de Cofinimmo, et a été broyé pour être utilisé comme nouvelle matière première.
- Isolation : l'isolation PIR d'origine a été inspectée en collaboration avec Buildwise et sa valeur d'isolation actuelle, son indice de résistance au feu, sa résistance à la compression, etc. ont été vérifiés. En fonction de ces résultats, il sera décidé à quelles fins l'ancienne isolation pourra être réutilisée.
- Les capuchons muraux en aluminium ont également été démontés et enlevés séparément pour être recyclés.

La nouvelle toiture sera dotée d'une isolation en EPS, qui peut être facilement recyclée et réutilisée lorsque la toiture sera démolie. En outre, un nouveau système de toiture sera installé, qui sera entièrement fixé mécaniquement afin de pouvoir être récupéré à une date ultérieure.

Plan d'action contre les risques physiques

Les efforts de décarbonation de Cofinimmo contribuent à atténuer les risques climatiques transitoires. Néanmoins, Cofinimmo doit encore prendre en compte les risques climatiques liés à l'augmentation des températures qui s'accompagne d'événements météorologiques plus extrêmes, tels que de fortes pluies et des vagues de chaleur, qui pourraient poser des risques physiques à ses bâtiments. Ces mêmes risques physiques sont évalués lors de la phase d'acquisition (due diligence) afin d'améliorer la qualité des informations utilisées dans le processus décisionnel.

Depuis 2022, Cofinimmo travaille avec MSCI pour effectuer une analyse détaillée du risque climatique physique de son portefeuille de soins de santé et de bureaux. L'analyse comprend l'exposition aux risques naturels tels que la chaleur extrême, les inondations fluviales et côtières, les tempêtes et les incendies de forêt en utilisant plusieurs scénarios. Cofinimmo a choisi le scénario 5° | SSP5-8.5 du GIEC comme pire scénario pour 2100. L'évaluation trimestrielle détaillée montre les risques physiques auxquels ses actifs sont exposés en fonction de leur localisation géographique.

Les risques identifiés sont classés par ordre de priorité et les biens sont classés en fonction de leur vulnérabilité. Sur base des premières études seulement quelques bâtiments pourraient être concernés. Les résultats sont utilisés pour définir une feuille de route de résilience aux risques climatiques qui prévoit des mesures d'adaptation applicables à l'exposition aux risques spécifiques. En 2023, Cofinimmo a engagé un consultant externe pour développer des plans d'action pour un projet pilote portant sur trois bâtiments. La mission comprend des visites sur place afin d'étudier en détail les risques et les plans d'adaptation spécifiques aux bâtiments. Cette approche est conforme aux critères de la Taxonomie de l'UE pour contribuer à l'objectif d'adaptation au climat, qui exige une évaluation solide des risques climatiques et des vulnérabilités, y compris une évaluation des solutions d'adaptation.



► Immeuble de bureaux Belliard 40 – Bruxelles CBD (BE)

Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition

En sa qualité de société immobilière, et grâce à sa cotation en bourse, Cofinimmo permet au plus grand nombre d'investir dans l'immobilier de manière indirecte. Consciente de l'impact de ses activités, elle entretient un dialogue régulier avec ses parties prenantes, et ce, à chaque étape du cycle de vie d'un immeuble.

Cofinimmo reste en contact avec le voisinage et les autorités, et ce, à quelque étape du projet que ce soit, et plus particulièrement lors de la phase d'étude préliminaire. Au stade de la délivrance du permis, une enquête publique est obligatoire pour toute nouvelle construction. C'est ainsi que dès la conception et la demande de permis, Cofinimmo organise des réunions de concertation réunissant, entre autres, les riverains, l'administration et les commerçants. Le but étant de trouver un équilibre entre les intérêts de chacun en mettant notamment dans la balance, l'importance du respect des zones naturelles protégées, de la conservation du patrimoine, de la circulation dans le quartier, de l'activité des commerçants, du bien-être des habitants, etc. Elle tient également compte des besoins des futurs occupants et d'un niveau de rentabilité suffisant pour rémunérer son investissement. En cas de remarque, une réunion est organisée par les autorités locales pour discuter des solutions et, au besoin, Cofinimmo proposera de modifier le projet.

Pendant les appels d'offres et la construction, Cofinimmo signale les travaux susceptibles de causer des nuisances. Conformément au certificat ISO 14001, Cofinimmo répertorie le nombre de plaintes. Lorsqu'un problème survient, Cofinimmo tente de trouver des alternatives pour satisfaire les intérêts des différentes parties. En cas de nuisance, il est par exemple courant de reprogrammer des travaux bruyants en dehors des heures d'occupation. Cofinimmo a mis en place des pratiques de gestion pour maintenir de bonnes relations avec les voisins à toutes les phases du projet. La méthode 'faire-planifier-contrôler-agir' (Do-plan-check-act), faisant partie intégrante de la certification ISO 14001 pour la gestion de projet, garantit une amélioration continue des processus et de leur mise en œuvre. Dans la phase d'exploitation des immeubles, Cofinimmo rencontre régulièrement ses clients pour évaluer leurs besoins et leurs niveaux de satisfaction.

Cofinimmo attache également beaucoup d'importance à la motivation et à l'engagement de chacun de ses employés et collaborateurs en valorisant notamment une communication transparente et proactive, une culture de responsabilisation grâce à laquelle les membres du personnel contribuent à la définition des objectifs de l'entreprise afin de les atteindre ensemble dans un esprit de feedback ouvert. Cela se fait en partie par le biais du coaching et de formations individuelles ou d'équipe. En tant qu'employeur responsable, Cofinimmo est attentive au bien-être de son personnel. Elle encourage une alimentation saine, l'exercice physique et un bon équilibre entre vie privée et vie professionnelle. Elle soutient également le bien-être de la

société en donnant aux employés la possibilité d'assumer des responsabilités et des activités socialement pertinentes, telles que les journées de volontariat lancées en 2023.

Dans certains cas, Cofinimmo interagit avec ses parties prenantes de manière plurielle : un banquier peut, par exemple, être à la fois un fournisseur de capitaux mais aussi un locataire d'immeuble, voire un riverain du quartier.

Chaque département de Cofinimmo est responsable d'identifier et d'interagir avec ses propres parties prenantes. Via le code de bonne conduite, des lignes directrices sont données à chaque collaborateur. Le département communication est là pour guider et assister, le cas échéant, chaque département dans son dialogue avec ses parties prenantes.

Cofinimmo s'efforce d'améliorer les échanges avec chacun sur les sujets matériels liés à ses activités et d'en tenir compte dans son processus de décision. Elle est aussi convaincue que l'implication des parties prenantes est essentielle pour innover et lui garantir un succès à long terme.

Mais quelles sont les principales parties prenantes de Cofinimmo ?



► Immeuble de bureaux Arts 47 - Bruxelles CBD (BE)

Les actionnaires et investisseurs

Les actionnaires privés ou institutionnels, les institutions financières

Étant une société cotée en bourse, Cofinimmo se doit de dialoguer de manière transparente avec l'ensemble de ses investisseurs et de leur garantir un même degré d'information. Une section ESG est d'ailleurs intégrée dans les présentations trimestrielles.

Les personnes principalement en charge de ce dialogue sont tout d'abord les membres du comité exécutif et, plus spécifiquement, le CEO et le CFO, épaulés par les départements de relations avec les investisseurs, communication externe, financier et ESG.

En 2023, Cofinimmo a participé tout au long de l'année à plus d'une vingtaine de roadshows, conférences et autres événements rassemblant la société et des investisseurs. Lors de ces roadshows/conférences, elle a pu rencontrer plus de 150 investisseurs institutionnels et répondre à leurs questions sur la stratégie de la société.

Les clients et les occupants

Les opérateurs de sites d'immobilier de santé, les commerçants, les services publics, les locataires de bureaux et les autres occupants

Selon le secteur d'activité, le premier contact que le client a avec Cofinimmo s'établit par le biais de l'équipe M&A ou des responsables commerciaux. L'objectif des collaborateurs commerciaux est d'arriver à répondre au mieux aux besoins exprimés par le client avant la prise en location d'une surface, tandis que celui des property managers est de s'assurer du confort et de la satisfaction du client tout au long de sa période d'occupation de l'immeuble. Au besoin, l'équipe de project management est disponible pour réaliser des travaux d'aménagement locatif, voire pour enclencher des chantiers plus structurels dans le cas de l'immobilier de santé.

Dans le secteur de l'immobilier de santé, le client reçoit la visite des property managers de Cofinimmo ou de leur représentant. Ces visites constituent un élément fondamental du système de gestion des biens immobiliers, lié aux systèmes de gestion des données et aux tableaux de bord centralisés. Dans certains pays, Cofinimmo a signé des contrats de sous-traitance pour la gestion technique des immeubles parce que les immeubles sont dispersés géographiquement. Chaque immeuble est visité au moins une fois par an afin d'instaurer un dialogue proactif avec l'opérateur. En Finlande, par exemple, Cofinimmo a également conclu des contrats de sous-traitance avec un gestionnaire immobilier local. Les principales raisons étant les connaissances locales nécessaires et l'absence de bureaux Cofinimmo en Finlande. Le nombre de visites varie de une par mois à une tous les six mois selon l'actif et le type de contrat.

Dans le secteur des bureaux, le client rencontre un collaborateur de Cofinimmo physiquement, au minimum une fois par an. En réalité, les contacts peuvent être trimestriels, voire plus fréquents si l'on inclut les conversations téléphoniques et les emails. Le client peut également contacter la société via le service desk accessible 24 h/24 et 7 j/7. En 2023, le service desk a répondu à 7.439 demandes de clients.

En janvier 2024, Cofinimmo a mené une enquête de satisfaction sur l'année 2023 auprès de ses locataires. Outre le niveau de satisfaction lié aux caractéristiques du bâtiment, aux contacts avec le propriétaire, à l'entretien et à la gestion des travaux, l'objectif de cette enquête était, entre autres, de mieux comprendre le niveau de satisfaction générale des locataires par rapport à la performance des immeubles qu'ils occupent. Par cette enquête, Cofinimmo souhaitait renforcer le dialogue avec les locataires de tous les secteurs, afin de comprendre leurs priorités en termes de gestion des immeubles, et ce, dans une perspective ESG.

En utilisant un Net Promoter Score (NPS), les résultats ont montré que les locataires sont plutôt promoteurs de Cofinimmo avec un score NPS de +4 et un taux de réponse de 36 %. Au total, 78 % des personnes ayant répondu à l'enquête sont satisfaites de la relation propriétaire-locataire. Les aspects ESG les plus importants sont garantir la sécurité des occupants, réduire l'intensité énergétique du portefeuille ainsi que l'accessibilité pour tous. Les résultats feront partie d'un plan d'action ciblé pour s'assurer que le retour des locataires soit inclus dans la stratégie globale de la société. Afin de comprendre l'évolution du degré de satisfaction des locataires, mais aussi l'évolution de leurs besoins et priorités en termes d'ESG et au-delà, Cofinimmo prévoit de mener la même enquête tous les deux ans.

Afin de remercier les locataires d'avoir participé à l'enquête de satisfaction, Cofinimmo a fait un don de 10 EUR par questionnaire complété au CICR (Comité international de la Croix-Rouge).

Les collaborateurs

Grâce à la taille de l'entreprise, qui compte aujourd'hui 154 collaborateurs fixes, les contacts avec le responsable des ressources humaines et avec les membres du comité exécutif sont fréquents. Des réunions d'information et des séances de consultation informelle sont organisées régulièrement pour permettre aux collaborateurs de dialoguer avec les membres du comité exécutif.

Les évaluations des performances individuelles sont l'occasion de discuter de manière plus formelle des attentes, du rôle et des objectifs de chaque collaborateur au sein de la société. Fin 2021, Cofinimmo est passée à un système de 'performance preview', grâce auquel les employés sont habilités à proposer leurs propres contributions afin d'atteindre ensemble les objectifs stratégiques de l'entreprise. Le système de deux consultations par an est abandonné au profit d'un système de feedback permanent, basé sur des entretiens réguliers. Grâce à ce nouveau système, les employés et leur manager travaillent main dans la main pour garantir la réussite de leur équipe.

En 2022, après la soumission d'une enquête visant à définir les traits de personnalité des employés de Cofinimmo, la société a mis en place un groupe de travail où des employés de plusieurs départements et leurs managers ont travaillé ensemble pour extraire un dénominateur commun de valeurs, reflétant des normes éthiques élevées. Celles-ci ont défini les valeurs

communes suivantes : 'we care, we connect, we commit' (nous nous soucions les uns des autres, nous nous connectons les uns aux autres, nous nous engageons les uns envers les autres).

Bien que le droit de liberté syndicale et de négociation collective soit offert aux employés de Cofinimmo, par le biais d'élections sociales obligatoires qui se déroulent tous les quatre ans, aucune représentation syndicale n'a été mise en place jusqu'à présent, faute de candidats.

Indépendamment de l'absence de syndicat, Cofinimmo s'engage bien évidemment à gérer les réorganisations de manière responsable. Pour les modifications opérationnelles qui touchent plusieurs personnes, la législation prévoit en outre une période minimale de préavis de six semaines. Ces dernières années, aucune réorganisation collective entraînant des pertes d'emploi n'a eu lieu au sein du groupe.

Les fournisseurs de biens et de services

Les développeurs, les entrepreneurs, les prestataires de services, les facility managers, les agents immobiliers, les avocats, les consultants

Cofinimmo travaille avec moins de 2.000 fournisseurs. Il s'agit principalement des entrepreneurs en charge du (re)développement des immeubles, et des sociétés qui réalisent les entretiens réguliers des immeubles (maintenance technique, fourniture d'énergie, nettoyage, etc.). Les 98 principaux fournisseurs de rang 1 dont les dépenses annuelles sont supérieures à 250.000 EUR représentent 84 % des dépenses totales en 2023.

Les interactions avec l'ensemble des fournisseurs de biens et de services sont multiples. Dès la conception de l'immeuble en (re)développement, Cofinimmo organise des réunions avec les architectes et, le cas échéant, les entrepreneurs. Par la suite, en phase de construction, des réunions de chantier hebdomadaires sont tenues. Celles-ci permettent d'évaluer l'avancement des travaux, de trancher certains points en fonction des aléas rencontrés et de s'assurer que la sécurité de l'ensemble des intervenants est garantie.

En phase d'exploitation, Cofinimmo rencontre mensuellement les sociétés en charge de l'entretien des installations techniques des immeubles dont elle assure l'exploitation. Ces réunions permettent, entre autres, de discuter de la meilleure façon d'assurer le confort des occupants et la sécurité des techniciens, d'effectuer l'entretien des installations et de limiter les consommations en énergie.

Comme décrit ci-dessus, Cofinimmo vérifie que les gestionnaires immobiliers internes et externes ainsi que les autres fournisseurs externes directs respectent bien les exigences ESG reprises dans le code de conduite des fournisseurs, et ce, par le biais de contrôles effectués par des tiers (tels que des auditeurs techniques et des coordinateurs de santé et de sécurité) et par des réunions régulières avec les employés de Cofinimmo.

Les autorités de contrôle

L'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la Banque Nationale, les réviseurs, les communes, les régions, l'état fédéral

En tant que société belge cotée en bourse, Cofinimmo contribue à la vie économique des pays où elle est active, notamment par le paiement de taxes et d'impôts.

Elle entretient de nombreuses relations avec les autorités publiques qui la contrôlent afin d'assurer un juste paiement des taxes et une transparence des informations financières publiées. Ces contacts sont entretenus avec l'équipe financière mais également avec les équipes opérationnelles. Les échanges avec les autorités se font de manière ponctuelle : lors des demandes de permis de construction, d'urbanisme ou d'environnement, lors de la validation des informations financières publiées, lors des audits des états financiers, etc.

Les médias, les analystes financiers

Au travers des 42 communiqués de presse et des rapports financiers semestriel et annuel qu'elle a publiés en 2023, Cofinimmo a touché l'ensemble du monde financier intéressé par ses activités. Toutes ces informations sont disponibles en trois langues (français, néerlandais et anglais) sur son site internet. Cofinimmo publie également les communiqués relatifs à ses opérations en Allemagne, en Espagne, en Italie et en Finlande respectivement en allemand, en espagnol, en italien, en finnois et en suédois. Pour suivre la volatilité et l'impact des médias sociaux, Cofinimmo est active sur X (Twitter), LinkedIn et depuis mai 2023 sur Instagram. Au total, ceci représente 13.927 followers. En 2023, Cofinimmo a publié 118 posts sur LinkedIn, 42 posts sur X et 49 posts sur Instagram.

Enfin, Cofinimmo a renouvelé sa participation à plusieurs notations et benchmarks ESG, notamment GRESB, S&P Corporate Sustainability Assessment, Carbon Disclosure Project et EPRA sBPR, se maintenant ainsi parmi les meilleures sociétés immobilières.

'The Shift est le point de contact national pour le World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) et le UN Global Compact (UNGC). Plus de 560 organisations de divers secteurs sont membres de ce réseau : des entreprises, des ONG, des associations, des universités, des instances publiques et d'autres acteurs clés de la société.'

La société civile, les communautés locales

Les riverains, les associations civiles, etc.

Cofinimmo est attentive à son impact sur la société civile. Pour être à l'écoute de celle-ci, elle prend régulièrement part à des conférences en lien avec ses activités, répond à des interviews de journalistes ou accepte d'aider des étudiants dans le cadre de

travaux universitaires. Elle est également membre d'associations comme, par exemple, The Shift où se mélangent entreprises et ONG. Ces forums sont l'occasion de réfléchir sur l'amélioration potentielle de sa politique de développement durable.

Parties prenantes : attentes et réponses

Parties prenantes	Attentes	Réponses
LES ACTIONNAIRES ET INVESTISSEURS les actionnaires privés ou institutionnels, les institutions financières	- La préservation du capital investi; - Un profil de risque modéré; - La mise à disposition d'une information financière transparente; - Une relation à long terme; - Un investissement socialement responsable; - Le remboursement de la dette et le paiement des intérêts.	- Une politique d'investissement claire dans trois secteurs d'activité: l'immobilier de santé, les réseaux de distribution et PPP et les bureaux; - La recherche de revenus sur le long terme; - Une information financière transparente, contrôlée par le commissaire réviseur et encadrée par la réglementation et l'Autorité des Services et Marchés Financiers: rapport annuel, participations à des salons d'investisseurs, assemblée générale, etc.; - L'application intégrale de la charte de gouvernance d'entreprise.
LES CLIENTS ET LES OCCUPANTS les opérateurs de sites d'immobilier de santé, les commerçants, les services publics, les locataires de bureaux et les autres occupants	- Un immeuble correspondant aux besoins propres de leurs activités; - La capacité d'innover pour répondre à l'évolution de ces besoins; - Un loyer conforme à leur potentiel économique et des informations transparentes sur leurs droits avant signature d'un contrat; - La maîtrise des charges locatives; - Un propriétaire de confiance, stable; - Des immeubles durables qui garantissent la sécurité et le confort.	- Une équipe de professionnels actifs dans différents métiers de l'immobilier: délégués commerciaux pour bien comprendre les besoins des clients, project managers pour s'assurer de la qualité de construction des immeubles, property managers pour garantir la gestion efficace des immeubles en exploitation et la maîtrise des charges; - Une offre commerciale avec des clauses claires et transparentes.
LES COLLABORATEURS	- Des conditions de travail agréables; - Un traitement équitable; - Une grille salariale garantie, stable et attractive; - Un plan de développement des compétences (formation, perspectives de carrière, etc.); - Un management imprégné de fortes valeurs éthiques, du sens du leadership et de l'écoute.	- Un code de bonne conduite; - Des conditions salariales garantissant un niveau de vie équitable, approprié et confortable et une évolution salariale protégeant le personnel contre l'augmentation du coût de la vie; - Un système de dialogue permanent entre un collaborateur et son manager visant une entraide maximale afin de contribuer avec succès aux objectifs de l'entreprise; - Concertation sur les tâches, leur exécution et l'ambiance de travail, visant à améliorer la qualité du travail par la conclusion d'accords; - Liberté d'association et de négociation collective protégée par des élections obligatoires et possibilités d'interaction régulière entre les collègues et la direction; - Gestion responsable de réorganisation (lorsqu'elle se produit); - L'accès à des formations; - Des enquêtes d'engagement régulières auprès des collaborateurs.
LES FOURNISSEURS DE BIENS ET DE SERVICES les développeurs, les entrepreneurs, les prestataires de services, les facility managers, les agents immobiliers, les avocats, les consultants	- Des opportunités de collaboration; - Le respect des bons de commande et contrats signés: prix des produits et services, délais de paiement, etc.; - Une relation commerciale saine et équilibrée; - Le respect du personnel des fournisseurs.	- Un code de conduite pour fournisseurs; - Des cahiers des charges et des règles d'appel d'offres clairs; - Une réception contradictoire des produits et services livrés; - Le paiement des prix convenus dans les délais établis; - Une ouverture au dialogue en cas de litige; - Un code de bonne conduite qui inclut les relations avec les fournisseurs; - L'engagement à réduire les risques sociaux dans sa chaîne d'approvisionnement.
LES AUTORITÉS DE CONTRÔLE l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la Banque Nationale, les réviseurs, les communes, les régions, l'état fédéral	- Le respect des lois et règlements en vigueur, en particulier en matière d'urbanisme et d'environnement; - Un dialogue ouvert par l'intermédiaire des associations professionnelles; - Le respect de l'aménagement de l'espace public.	- Des publications financières et communiqués de presse qui répondent aux exigences réglementaires; - La transmission en temps et en heure des informations sur les opérations effectuées afin de permettre à l'autorité de contrôle de les analyser sereinement; - Le suivi des réglementations en vigueur, des procédures et formulaires demandés par les autorités.
LES MÉDIAS, LES ANALYSTES FINANCIERS	La diffusion d'informations fiables, précises et dans les temps.	- Des rapports annuels, communiqués de presse et autres publications; - La participation à des interviews, tables rondes, débats, roadshows; - Des conférences de presse; - Des notations et benchmarks ESG.
LA SOCIÉTÉ CIVILE, LES COMMUNAUTÉS LOCALES les riverains, les associations civiles, etc.	- Une réponse aux besoins immobiliers réels de la société; - Une contribution au bien-être des citoyens; - L'amélioration de la qualité de vie et de l'harmonie de la ville; - Le paiement des taxes.	- L'investissement dans des secteurs qui représentent une demande et répondent à un défi de société présent et futur (immobilier de santé, PPP); - Le respect du voisinage lors de la rénovation d'immeubles ou de nouveaux développements; - Des initiatives citoyennes soutenues par les collaborateurs de Cofinimmo.



Environnement

La politique environnementale de Cofinimmo est disponible sur le site Internet de la société : www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes.

Organisme / Institution	Dernières notations / certifications	Notation initiale	Évolution		
 GRESB®	2023 Green Star Un score de 77% (la moyenne des pairs étant de 75%)	45% 2014	70% 2021	70% 2022	77% 2023
 CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	2023 B (sur une échelle allant de A à D-) Moyenne régionale européenne B Moyenne sectorielle services financiers B-	C 2013	B 2021	B 2022	B 2023
 BREEAM®	2023 BREEAM - Good à Excellent (11 sites) HQE - Excellent (1 site) BREEAM In-Use - Good à Excellent (14 sites) ActiveScore - Gold (1 site)	1 site 2010	15 sites 2021	20 sites 2022	27 sites 2023

9,8 t CO₂e/MEUR

Intensité des émissions de GES pour les scopes 1 et 2 ramenée au résultat immobilier

-9,7%

Évolution des émissions de GES pour les scopes 1, 2 et 3

-3,2%

Évolution de la consommation d'électricité

12,7 kg CO₂e/m²

Intensité des émissions de GES liée à la consommation d'énergie du portefeuille pour les scopes 1 et 2

138,2 t CO₂e/MEUR

Intensité des émissions de GES pour les scopes 1, 2 et 3 ramenée au résultat immobilier

-11,5%

Évolution de la consommation de combustibles

142 kWh/m²/an

Intensité énergétique

23,9 kg CO₂e/m²

Intensité des émissions de GES liée à la consommation d'énergie du portefeuille pour les scopes 1, 2 et 3

Réduire l'intensité énergétique du portefeuille

Selon l'Agence Européenne pour l'Environnement, en 2021, le secteur de l'immobilier était responsable d'environ 35% des émissions de gaz à effet de serre (GES) en Europe. Face à ce constat, Cofinimmo souhaite limiter les émissions qui résultent de l'exploitation des immeubles de son portefeuille, et tend à obtenir des performances énergétiques optimales pour ceux-ci.



En octobre 2023, la Commission européenne a adopté les deux dernières propositions complétant son paquet de mesures Fit for 55 visant à réduire ses émissions de GES d'au moins 55 % d'ici à

2030 (par rapport aux niveaux de 1990). Construire et rénover d'une manière économe en énergie et en ressources est l'une des politiques porteuses de grands changements, celle-ci permettra de transformer l'économie de l'UE pour un avenir durable. Cofinimmo publie les données énergétiques de son portefeuille depuis 2010, ce qui permet d'établir des points de référence et un plan de transition pour réduire l'intensité énergétique du portefeuille en surveillant la consommation énergétique, en prévenant les besoins en énergie et en augmentant la part des énergies renouvelables.



Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'est engagée depuis plus de 15 ans dans une stratégie ESG globale, convaincue qu'il est possible de viser une société neutre en carbone d'ici à 2050, tout en garantissant les intérêts de toutes ses parties prenantes.

Son projet 30³ s'inscrit dans cette démarche et contribue directement à son objectif de réduction des émissions de GES, validé par le Science Based Targets initiative (SBTi). L'objectif de ce projet ambitieux est de diminuer, d'ici à 2030, l'intensité énergétique de 30 % (par rapport au niveau de 2017) pour atteindre le niveau de 130 kWh/m²/an. Pour atteindre cet objectif, une approche à 360 degrés, qui prend en compte l'ensemble du cycle de vie des immeubles ainsi que les scopes 1, 2 et 3, est appliquée.

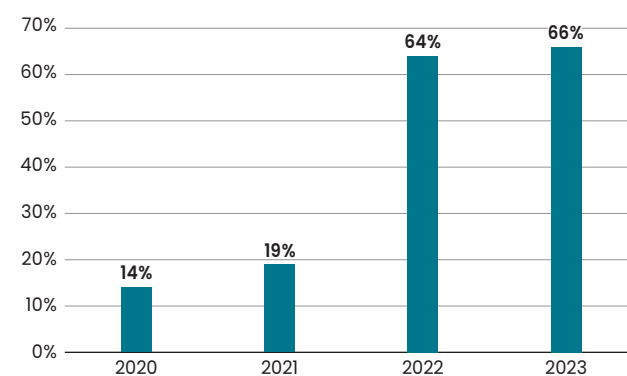
Ce projet d'entreprise concerne à la fois les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux et toutes les activités directement gérées au sein de l'entreprise qui s'y rapportent, telles que les ventes et les acquisitions, le développement, la gestion de la construction et la gestion immobilière au quotidien.

Près de 4.700 entreprises dans le monde ont un objectif validé suivant le SBTi. L'objectif à l'horizon 2030 est actuellement défini et une évaluation est effectuée chaque année afin de garantir que les engagements pris soient tenus. Cofinimmo travaille en outre activement à l'élaboration de ses objectifs pour 2050. Pour ce faire, plusieurs étapes intermédiaires seront définies afin de permettre la réalisation de ces objectifs d'ici à 2050, voire avant.

Surveiller

Réduire l'intensité énergétique commence par une meilleure connaissance du patrimoine immobilier. Dans cette optique, Cofinimmo enregistre progressivement, et de manière plus optimale, la consommation des équipements des bâtiments. Le plan d'action, mis en place depuis 2013 dans le secteur des bureaux multi-locataires, est finalisé depuis 2018. Ces immeubles sont désormais équipés de compteurs relevables à distance, qui connectent les équipements au logiciel de comptabilité énergétique. Certains opérateurs du portefeuille d'immobilier de santé ont fait la même démarche et enregistrent leurs consommations de manière automatique. Cette même approche générale est en cours de développement pour les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux mono-locataires avec comme objectif d'équiper 75 % du portefeuille dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux avec des enregistrements automatiques de la consommation. En 2023, un système de surveillance est installé pour 66 % du secteur de l'immobilier de santé et 67 % du secteur des bureaux. La poursuite de la numérisation et de la mise à disposition des données énergétiques en tant que données publiques devrait aider à surmonter le défi que représente le suivi précis des émissions au niveau du bâtiment.

Relevés automatiques de la consommation pour les portefeuilles immobilier de santé et bureaux (en %)



Cofinimmo est convaincue que propriétaires et locataires ont un intérêt commun à réduire l'impact environnemental d'un espace loué. La maîtrise des consommations privatives étant réalisée par les occupants eux-mêmes, Cofinimmo sensibilise ses locataires par un accord de collaboration durable qui permet de partager des données de consommation et de mettre en place des initiatives pour les réduire. Cet accord est formalisé le cas échéant par une clause verte, une charte verte (green charter), une procuration ou un simple échange par e-mail pour les baux existants.

Depuis 2020, une clause verte est intégrée dans chaque nouveau bail. Cette clause comprend un accord de collaboration de bonne foi pour améliorer la performance environnementale des locaux loués et pour partager toutes les données et informations pertinentes relatives à l'utilisation de l'énergie et de l'eau. Toutes les données de consommation de l'ensemble des espaces communs gérés par Cofinimmo, ainsi que les consommations privatives fournies volontairement par les différents locataires, sont rassemblées dans le logiciel de comptabilité énergétique. Au 31.12.2023, 80 locataires ont accepté un accord de collaboration durable permettant ainsi à ce que la consommation énergétique soit connue pour 75 % du portefeuille. Tous les résultats relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de GES sont disponibles dans le chapitre 'Indicateurs de performance EPRA' (voir pages 334-353).

Prévenir

Quelle est la meilleure manière de participer activement aux efforts mondiaux de réduction des émissions de GES dans le secteur immobilier ? Il s'agit de prévenir les besoins en énergie par des projets de développement (3,2 % de la superficie totale en 2023). Cofinimmo s'efforce donc d'aller le plus loin possible en matière d'intensité énergétique, souvent au-delà des obligations légales pour adopter une politique 'zéro émission' à l'horizon 2050 au niveau des bâtiments, et ce, dans les limites de la rentabilité économique recherchée. En fonction des secteurs, l'approche pour réduire les consommations diffère mais la réflexion générale est d'exclure le recours aux combustibles fossiles. Pour le secteur de l'immobilier de santé, l'intervention de Cofinimmo se concentre sur la sensibilisation des locataires. Pour les bureaux, Cofinimmo est souvent impliquée dans la gestion quotidienne d'une majorité d'immeubles. Cette situation permet d'exercer une influence sur les consommations dès l'occupation de l'immeuble.

Dans le portefeuille sous contrôle opérationnel, les leviers d'initiatives en termes de réduction des émissions vont au-delà des rénovations.

En 2023, la feuille de route 'net zéro' a été poursuivie en conduisant 57 audits énergétiques pour les actifs stratégiques au cours des trois dernières années, couvrant 13 % de la consommation totale d'énergie à la fin de 2023. Cette feuille de route permet de contribuer aux plans nationaux de décarbonation tels que le décret tertiaire en France et l'obligation d'information aux Pays-Bas. En 2023, la consommation énergétique portant sur l'année

5,0%
Rénovation du portefeuille (hors nouvelles constructions, extensions et acquisitions) pour 2028

130 kWh/m²/an
Intensité énergétique tous secteurs confondus pour 2030

85%
Surfaces couvertes par un accord de collaboration durable entre Cofinimmo et le locataire (secteurs immobilier de santé et des bureaux) pour 2024

civile 2022 pour 70 % des immeubles a été saisie sur la plateforme officielle française Operat. L'ambition démontrée en matière de durabilité, combinée au degré élevé de transparence, a conduit à l'approbation de la feuille de route aux Pays-Bas par les autorités responsables de l'environnement. Cofinimmo a ainsi pu garantir la participation du portefeuille immobilier de santé néerlandais pour la période 2023-2026, au cours de laquelle une réduction de 20 % est visée sur la consommation énergétique finale.

Les mesures d'efficacité énergétique suivantes ont été principalement mises en œuvre dans le portefeuille au cours des trois dernières années :

- amélioration du système de gestion de la régulation dans 15 bâtiments ;
- installation d'équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation à haut rendement dans 15 bâtiments ;
- isolation des murs et/ou du toit dans 6 bâtiments ;
- remplacement des fenêtres dans 13 bâtiments.

La gestion opérationnelle en collaboration avec les sociétés de maintenance technique a pour but d'améliorer la performance énergétique des bâtiments de manière proactive.

Sources renouvelables

Bien que la réduction et la prévention de la consommation d'énergie soient toujours nécessaires, l'objectif mondial est également d'accroître la part d'énergie renouvelable. Cofinimmo a signé un contrat de fourniture d'électricité provenant de sources renouvelables pour les surfaces sous contrôle opérationnel dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux. Cette électricité de sources renouvelables est produite hors site et les émissions de GES liées à ce contrat sont donc réduites à zéro.

Dans le même temps, l'Europe est confrontée à des vagues de chaleur plus fréquentes qui nécessitent des systèmes de refroidissement durables et efficaces dans les bâtiments.

Comment l'énergie solaire peut-elle apporter une solution de refroidissement pendant les vagues de chaleur ? Lorsque le soleil brille le plus fort pendant les vagues de chaleur, l'énergie solaire peut alimenter les systèmes de refroidissement, réduisant ainsi la pression sur le réseau et les coûts énergétiques. Les locataires et l'environnement y gagnent ! Selon la feuille de route approuvée par les autorités pour le portefeuille immobilier de santé néerlandais, des panneaux photovoltaïques seront installés dans 27 bâtiments d'ici à la fin de 2026. En 2023, 11 établissements du portefeuille immobilier de santé en Finlande ont été équipés de panneaux photovoltaïques, ce qui représente plus de 900 panneaux et une production totale d'énergie de 377 kWp. À titre d'exemple, le centre médical de Vaasa est le premier hôpital Mehiläinen en Finlande à être équipé de panneaux photovoltaïques. Ces panneaux contribueront à réduire les émissions de

GES du bâtiment. L'électricité ainsi produite sera presque entièrement utilisée pour compenser la consommation énergétique du complexe, qui est également limitée grâce à un éclairage LED, aux systèmes de ventilation mécanique d'alimentation et d'évacuation d'air, ainsi qu'à la récupération de chaleur et aux compteurs relevables à distance. Au 31.12.2023, des panneaux photovoltaïques installés dans 59 immeubles du portefeuille produisent ensemble 3.965 MWh par an.

De même, lors de la réalisation de projets de construction, de rénovation et d'extension, Cofinimmo met l'accent sur l'installation de panneaux photovoltaïques. Au 31.12.2023, 28 % des projets en cours sont conçus pour contenir des panneaux photovoltaïques couvrant 21 % des besoins énergétiques (525 MWh de production estimée).

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



Surveiller la consommation d'eau

Selon les chercheurs du MIT, d'ici à 2050, 52% de la population mondiale, estimée aujourd'hui à 9,7 milliards de personnes, vivra dans des régions en situation de stress hydrique. Le programme environnemental des Nations Unies estime en outre que l'environnement bâti est responsable de 20% de la consommation d'eau. Les données relatives à la consommation d'eau, telles que rapportées par le secteur immobilier, sont toutefois bien souvent limitées dans leur portée, leur exactitude et leurs détails. Vu l'importance de la consommation d'eau observée dans le secteur de l'immobilier de santé, Cofinimmo souhaite agir et mettre en place des actions ciblées pour assurer une gestion durable du cycle de l'eau.

En effet, la gestion de l'eau, et plus spécifiquement l'accès à l'eau potable, n'est plus le seul défi des pays en développement. Le changement climatique impacte la variabilité du cycle de l'eau et ses extrêmes, et ce, partout dans le monde. Des phénomènes très concrets se sont manifestés en Europe ces dernières années, où les étés ont été marqués par une combinaison de sécheresses importantes et d'inondations très violentes.

Une situation qui appelle des actions politiques afin d'instaurer des réglementations en matière de réutilisation de l'eau, du traitement des eaux usées et de l'aménagement du territoire. Au-delà de la réglementation, les certifications de type durable comme BREEAM portent également une attention toute particulière à ces aspects, tant du point de vue de la responsabilité environnementale que du point de vue de la santé. Ces évolutions impactent la construction et la gestion du portefeuille et nécessitent la mise en place d'aménagements spécifiques. Encourager la réutilisation de l'eau par exemple ne pourra pas se faire sans l'installation de réservoirs d'eau. Mais l'action du groupe ne se limite pas à la mise en place d'équipements spécifiques.

Mesurer et agir

Depuis la mise en place des compteurs relevables à distance, Cofinimmo ne s'est pas limitée aux énergies mais a parallèlement équipé les compteurs d'eau des immeubles d'une connexion à distance. Ces compteurs ne permettent pas seulement de mesurer la consommation d'eau mais d'agir directement lorsqu'un écart est constaté. En effet, des algorithmes simples permettent de détecter des anomalies dans la consommation d'eau. Dès le lendemain, une alarme est envoyée au responsable de l'immeuble afin d'analyser la source du problème. Le paradoxe de la facture de consommation d'eau, que ce soit en immobilier de santé ou dans les bureaux, est que le montant est faible en cas d'utilisation normale. Ces montants peuvent toutefois augmenter exponentiellement en cas de fuite. En effet, une goutte peut très vite représenter des milliers de litres d'eau perdus.

Que faire pour minimiser la consommation d'eau ?

Le processus de réduction de la consommation d'eau se déroule non seulement à l'intérieur du bâtiment, mais aussi à l'extérieur.

Dans les bâtiments, limiter la consommation d'eau passe par l'installation d'appareils et la modification des comportements.

720 litres/m²

Consommation d'eau par superficie

66%

Immeubles équipés de compteurs d'eau relevables à distance (secteurs immobilier de santé et bureaux)

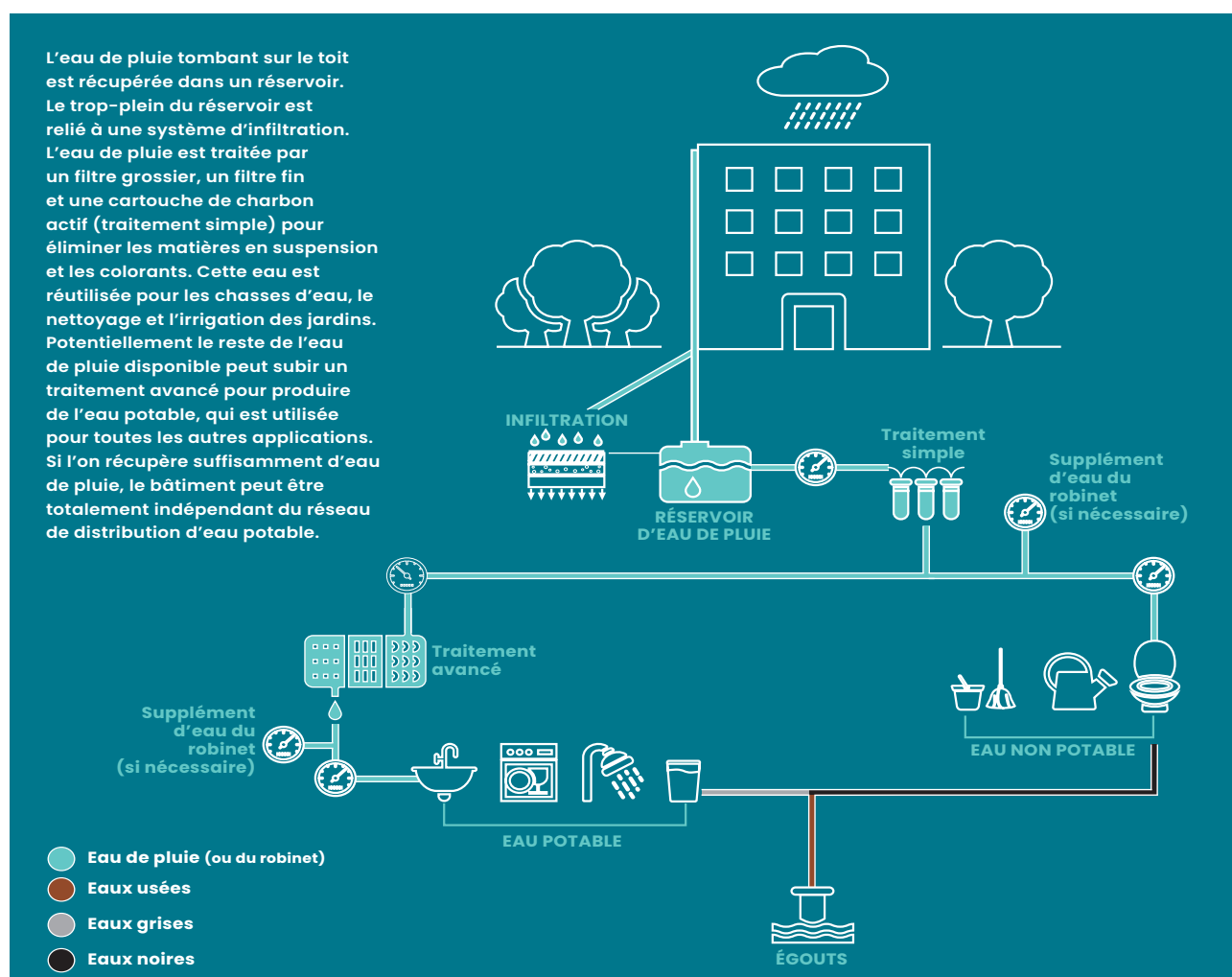
En ce qui concerne les premiers, il existe des installations spécifiques pour les différents types d'utilisation de l'eau (par exemple, les appareils sanitaires, y compris les toilettes, les robinets, les douches et les cuisines). Par exemple, les équipements sanitaires à faible débit sont aujourd'hui une pratique courante pour limiter la consommation de la chasse d'eau, tandis que d'autres types d'installations, comme les toilettes sèches, sont des installations tournées vers l'avenir. Le respect des exigences d'hygiène applicables est de la plus haute importance, y compris en ce qui concerne les installations sanitaires et donc le droit humain à l'eau (faisant partie intégrante de la politique des droits de l'homme).

Outre les appareils, il est important de reconnaître que toutes ces mesures d'économie d'eau ne fonctionnent pas indépendamment d'un aspect essentiel, à savoir le comportement humain. Les recherches universitaires montrent qu'il est possible d'influencer le comportement humain pour réduire la consommation d'eau. Il est très intéressant de noter que des rapports personnalisés basés sur des données relatives à la consommation d'eau réelle des locataires peuvent encourager la préservation de l'eau. En effet, le fait de montrer aux locataires les écarts observés en fonction de leur type de comportement suscite un sentiment de malaise, ce qui déclenche une volonté de préserver l'eau. Les locataires peuvent en effet éprouver une dissonance cognitive entre les informations reçues et la façon dont ils se considèrent ou dont ils souhaitent que les autres les considèrent. Reste à déterminer si de tels changements de comportement sont seulement temporaires ou pérennes.

Dans les années à venir, la gestion de l'eau à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments devra changer radicalement pour s'adapter aux risques physiques liés au changement climatique. Il est donc essentiel que les entreprises, en particulier celles du secteur immobilier, se préparent à l'avenir.

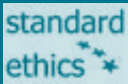
Par définition, une économie circulaire est conçue pour être restauratrice ou régénératrice. Appliqués à l'eau, les principes circulaires permettent de récupérer l'eau et de la réutiliser dans le système à différentes fins, et offrent ainsi une solution possible à la pénurie d'eau.

Les entreprises, comme Cofinimmo, qui réfléchissent déjà aux nouvelles tendances sociales et les intègrent dans leur stratégie auront une longueur d'avance sur celles qui optent pour une approche plus attentiste.



Social

Les politiques sociales de Cofinimmo sont disponibles sur le site Internet de la société : www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes.

Organisme / Institution	Dernières notations / certifications	Notation initiale	Évolution		
	2023 EE+ (Very strong) (sur une échelle allant de F à EEE) SE Belgian Index & SE Best in Class Index	 2015	 2021	 2022	 2023
	2021 0,75 score GDI ¹ 3 ^e place en Belgique Moyenne mondiale 0,59	 2018 ¹	 2019	 2020	 2021
	2023 Equileap 63 % (No. 1 en Belgique en matière d'égalité des sexes)	 2019	 2021	 2022	 2023
	2023 Gold (sur une échelle allant de Standard à Platinum)	 2012	 2021	 2022	 2023
	2023 Certification obtenue pour la Belgique et l'Allemagne	 2023			

1. Pas de score GDI disponible en 2018 au classement mondial (sur 600 sociétés).



Sécurité des occupants

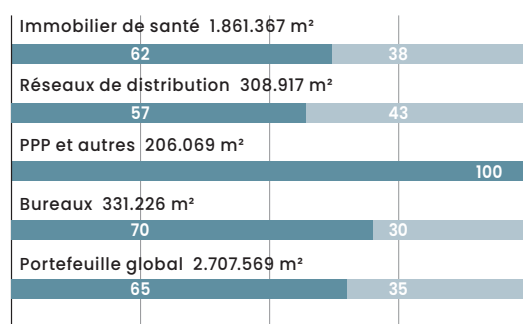
L'impact de l'immobilier sur l'environnement extérieur est de plus en plus maîtrisé. Mais qu'en est-il de son impact sur l'environnement intérieur ? Selon la publication de 'Emerging Trends in Real Estate®, Europe 2024' par PWC & Urban Land Institute, depuis le début de l'année 2023, l'environnement interne est le facteur dont l'importance a le plus augmenté pour les occupants et les utilisateurs finaux et devrait encore s'accroître au cours des cinq prochaines années.

Dans la société actuelle, garantir la sécurité dans un immeuble ne correspond qu'à une partie des attentes. Les bâtiments doivent non seulement répondre aux besoins fonctionnels des utilisateurs mais également contribuer à leur santé. Cette évolution est soutenue par de nouveaux labels et benchmarks. Il est donc essentiel que les immeubles proposés par Cofinimmo soient en adéquation avec ces nouvelles attentes.

Caractéristiques de l'immeuble

Les choix en matière de construction ainsi que la qualité de la maintenance ont un impact sur la sécurité des occupants. La présence de matériaux dangereux non contrôlés, le non-respect des normes de sécurité et l'impact d'un réglage inadéquat des installations d'air conditionné sur la qualité de l'air intérieur peuvent avoir des conséquences sur leur santé.

Maîtrise de l'amiante dans les immeubles loués (en %)



- Pas de traces d'amiante
- Traces d'amiante encapsulées

Cofinimmo analyse systématiquement l'ensemble des éléments susceptibles d'avoir un impact sur la santé publique, conformément aux connaissances actuelles et à la législation en vigueur au moment de la conception, et ce, au plus tard à la date de délivrance du permis d'urbanisme. Dans le cadre des procédures d'acquisition et d'investissement, le processus de 'due diligence' reprend la présence d'amiante, la pollution du sol, les éléments de lutte et de protection contre les incendies. Pour le portefeuille sous contrôle opérationnel, outre des plans d'évacuation clairs, le groupe organise chaque année des exercices d'évacuation pour les locataires. Dans le secteur de l'immobilier de santé, les contrôles de conformité concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite font partie du processus de 'due diligence' et sont régis par l'autorisation d'exploitation des bâtiments. En 2023, 100 % des projets ont subi un audit ayant trait à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

Le risque de présence d'amiante pour les immeubles plus anciens du patrimoine est suivi de près, sur base de l'existence d'une politique interne de gestion des risques liés à l'amiante et d'une formation interne à cette politique. L'amiante présente dans les immeubles est encapsulée dans les matériaux. En cas de dégradation, ces matériaux sont enlevés suivant les prescriptions légales qui assurent la sécurité des personnes.

Outre les réglementations, les certifications durables telles que BREEAM abordent également ces questions sociales. Dans la foulée de la certification visée pour 22 projets en cours au 31.12.2023, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau, le confort visuel ou la lumière du jour, ainsi que le confort thermique et acoustique font partie des critères de conception des nouvelles constructions.

Aménagements internes et externes

L'impact de la nature sur la santé physique ou mentale n'est plus à démontrer, que ce soit par la qualité de l'environnement dans lequel nous vivons (présence d'espaces verts et d'aménagements paysagers), la qualité de l'air que nous respirons ou encore la biodiversité. C'est pourquoi Cofinimmo cherche toujours à offrir des espaces verts à ses occupants et porte une attention particulière à la biodiversité lorsqu'elle initie un nouveau projet, que ce soit dans le secteur de l'immobilier de santé ou des bureaux. De même, l'environnement a un impact positif sur la lutte contre l'isolement dans le secteur des soins de santé. Dans le projet Fundis (Rotterdam, Pays-Bas), la présence d'un dentiste et d'une pharmacie facilitent les visites des membres de la famille car ceux-ci peuvent combiner les visites de leurs proches avec ces services.

100%

du portefeuille géré directement font l'objet d'un suivi amiante.

94%

du portefeuille géré directement font l'objet d'un audit incendie.

Aucune infraction pouvant avoir un impact pénal ou sanitaire pour l'occupant n'a été constatée lors des audits incendie et des suivis amiante dans le portefeuille géré directement.

Relations responsables au sein de la chaîne logistique

Leader dans l'immobilier de santé européen, acteur majeur dans l'immobilier des bureaux en Belgique et cotée en bourse, Cofinimmo fait tout naturellement preuve de transparence et d'éthique dans la conduite de ses activités vis-à-vis de ses parties prenantes. Elle condamne bien évidemment toute pratique douteuse ou punissable par la loi (corruption, blanchiment d'argent, travail au noir, dumping social, etc.) ou encore contraire aux principes de développement durable, de traitement équitable, d'égalité des chances et de respect d'autrui.

Ces principes de fonctionnement sont valables pour tous les secteurs dans lesquels Cofinimmo est active et dans tous les pays où elle est implantée.

Double engagement

Cofinimmo veille toujours à traiter ses fournisseurs de façon équitable lors des négociations d'achat, et accorde également une importance toute particulière à la sécurité de leur personnel. La continuité d'une relation commerciale ne peut en effet exister qu'au travers du respect de toutes les parties et de la compréhension de leurs préoccupations et objectifs respectifs. L'externalisation des activités de construction et de maintenance allant de pair avec un contrôle rigoureux de ces sous-traitances. Veiller à ce que tous les fournisseurs de l'entreprise respectent sa politique environnementale est considéré comme la meilleure pratique du marché.

Cofinimmo a formalisé son engagement en matière environnementale, sociale et de gouvernance par la publication d'un code de conduite pour les fournisseurs et attend de ses fournisseurs qu'ils s'engagent à respecter les principes et les normes énoncés dans ce code. Chaque chef de projet et chaque property manager est responsable de l'application de ce même code de conduite dans le cadre de ses relations avec ses fournisseurs. Le code de conduite pour fournisseurs comprend un engagement envers le Pacte Mondial des Nations Unies, dont les dix principes sont dérivés de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, de la Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, de la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement et de la Convention des Nations Unies contre la corruption. À travers ses valeurs et ses activités, Cofinimmo cherche à se montrer à la hauteur de ses responsabilités fondamentales en matière de droits de l'homme, d'emploi, d'environnement et applique une tolérance zéro en matière de corruption.

Dans le cadre d'appels d'offres, Cofinimmo décrit clairement les responsabilités de chacun dans les cahiers des charges et contrats. L'enregistrement des intervenants sur chantier est en outre obligatoire dans tous les pays où Cofinimmo est active. Il n'y a eu aucun accident avec conséquence fatale sur les chantiers de Cofinimmo en 2023.

Sécurité sur les chantiers

Dans le cadre de rénovations lourdes, Cofinimmo dispose de collaborateurs formés à la coordination de la sécurité qui établissent et vérifient, chantier après chantier, les risques et les mesures de prévention à appliquer. Cofinimmo fait également appel à des coordinateurs de sécurité externes en fonction de la charge de travail. La coordination de sécurité prévoit une initiation à la sécurité sur chantier pour chaque ouvrier, ainsi qu'un suivi régulier du respect des consignes de sécurité. Elle fait partie de l'agenda des réunions de chantiers hebdomadaires. Une directive européenne prévoit l'application de ces mesures dans tous les pays où Cofinimmo est active.

Dans le cadre de la maintenance du patrimoine, Cofinimmo équipe les immeubles de systèmes de sécurité afin de garantir l'intégrité physique des fournisseurs (nacelles et points d'ancrage pour les équipes de nettoyage des vitres par exemple). Les prestations des sous-traitants font l'objet de contrats-cadres qui doivent permettre de développer un partenariat mutuellement avantageux.

O

Aucun cas de détournement de fonds n'a été identifié.

Aucun cas de malversations dans le cadre d'appel d'offres n'a été identifié.

'Cofinimmo attend de ses fournisseurs qu'ils s'engagent à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour respecter les engagements énoncés.'

Des employés de tous horizons, formés et en bonne santé

Le succès de toute organisation repose non seulement sur une vision capable de susciter l'inspiration mais aussi sur les personnes qui lui donnent vie. Celles-ci doivent avoir la possibilité d'exploiter au mieux leurs talents pour faire de cette vision une réalité. Une démarche soutenue pleinement par sa stratégie en matière de capital humain. Cofinimmo apporte une réelle plus-value dans la société, ce qui fait la fierté de ses collaborateurs, bien conscients de contribuer, tous autant qu'ils sont, à la réussite du groupe. Le groupe croit que la diversité, le respect et l'égalité de ses employés sont essentielles, et que des perspectives et des expériences différentes viennent enrichir les processus décisionnels. Une diversité que ses processus d'entreprise veillent à favoriser. Pour développer son activité, Cofinimmo investit dans ses employés. Elle les aide à maximiser leur potentiel en investissant dans leur développement, que ce soit par des initiatives en matière de développement personnel ou de coaching. La sécurité, le bien-être et la résilience de ses employés sont également essentiels, et Cofinimmo y investit activement par le biais d'initiatives diverses.

I. Respect des différences et de la diversité culturelle

La diversité du personnel au sein de la politique de diversité de Cofinimmo se reflète par des initiatives en matière de recrutement, de gestion du personnel et de communication (voir page 209 de ce document). Le responsable des ressources humaines et de la communication interne est chargé de la mise en œuvre des objectifs DEI (diversité, équité et inclusion).

Que ce soit en interne ou vis-à-vis de tous les acteurs avec qui elle traite, Cofinimmo adopte depuis longtemps déjà un haut niveau d'éthique, un préalable indispensable à la diversité, à la non-discrimination et au respect des individus, des institutions et des lois. Il s'agit de :

- code de bonne conduite ;
- valeurs partagées et soutenues : we care, we connect, we commit (en français : nous nous soucions les uns des autres, nous nous connectons les uns aux autres, nous nous engageons les uns envers les autres) ;
- culture ouverte et transparente de feedback et de feedforward basée sur la confiance et l'entraide pour réussir ensemble ;
- droit et encouragement à l'expression de soi, à l'information et au développement personnel de tous les collaborateurs pour grandir de concert avec les activités de l'entreprise.

80%**Femmes/hommes****Rapport de rémunération entre les genres au niveau des collaborateurs.****100%****des employés perçoivent au minimum le salaire de subsistance.**

'Cofinimmo est convaincue que la diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) est une force, et favorise l'égalité des chances qui est une valeur fondamentale de la démocratie.'

La politique de diversité et les indicateurs clés font partie intégrante de la déclaration de gouvernance d'entreprise (voir pages 206-212).

Principes généraux de recrutement et de sélection

À tous les stades de la procédure de sélection, Cofinimmo a pour objectif de vérifier l'adéquation des candidats pour le poste et l'entreprise ainsi que leur motivation, sans autre considération pouvant être qualifiée de discriminatoire.

Au cours des entretiens de sélection, Cofinimmo s'engage à n'exprimer aucune évaluation, aucun jugement ni aucune critique, et à ne poser aucune question aux candidats qui pourraient être considérés comme discriminatoires ou vexatoires, compte tenu des valeurs, des choix personnels et familiaux, et du mode de vie de ceux-ci.

Soucieuse de la réussite et du bien-être de ses collaborateurs, Cofinimmo se garde d'engager des personnes qui pourraient ne pas atteindre les niveaux de réussite ou de bien-être voulus. Afin d'éviter les erreurs de casting lors du recrutement de nouveaux collaborateurs, Cofinimmo peut objectiver la procédure de sélection, en recourant à des épreuves d'évaluation non discriminatoires qui mesurent les capacités, les caractéristiques comportementales, les préférences et les motivations personnelles, afin d'assurer la meilleure adéquation possible entre le salarié et les exigences de la fonction ainsi que la culture d'entreprise. Si Cofinimmo fait appel à un opérateur externe pour cette évaluation, elle vérifie que celui-ci dispose des compétences, des méthodes et des outils de sélection adaptés aux exigences du poste, et que les personnes chargées de l'évaluation des candidats adhèrent au principe de non-discrimination.

Information sur les emplois vacants et la sous-traitance

Lorsque Cofinimmo publie des annonces afin de porter ses emplois vacants à la connaissance du public, le contenu de celles-ci ne comporte aucun terme, aucune référence ni aucun critère de type discriminatoire. Si Cofinimmo fait appel à des intermédiaires, des professionnels du recrutement et de la sélection, elle s'assure au préalable que ceux-ci adhèrent au principe de non-discrimination et le mettent en pratique à tous les stades de la procédure.

Inclusion

Cofinimmo exprime la volonté de considérer de manière égale le recrutement d'une personne à mobilité réduite ou porteuse d'un autre handicap pour un poste au contenu compatible avec ce même handicap. Elle procédera à tout aménagement raisonnable des accès à ses locaux et au poste de travail pour favoriser la réussite et le bien-être du collaborateur à mobilité réduite ou porteur d'un autre handicap. En 2023, aucune personne à mobilité réduite ou porteuse d'un autre handicap n'est employée dans le groupe.

Accueil et intégration

Quels que soient le poste occupé et son niveau hiérarchique, Cofinimmo applique un programme d'accueil (incluant une formation sur les risques liés à la gouvernance) pour que chaque nouveau collaborateur puisse s'intégrer rapidement et harmonieusement dans l'entreprise.

De la même manière, tous les collaborateurs qui quittent Cofinimmo, indépendamment de leur fonction et de leur niveau hiérarchique, sont invités à exprimer librement les raisons de leur décision à leur manager et/ou au département des ressources humaines lors d'un entretien de départ.

Information et outils de travail

Cofinimmo estime indispensable que tous ses collaborateurs, sans distinction, disposent des informations nécessaires pour exercer leur mission, comprendre celle de leurs responsables et collègues, et être au fait des évolutions de l'entreprise.

Le règlement de travail de l'entreprise est mis à disposition de tous les collaborateurs sur l'intranet, et la société organise régulièrement des réunions d'information où tous les collaborateurs ou une partie de ceux-ci sont conviés, et ont la possibilité d'intervenir en fonction des thèmes abordés. En 2023, la politique relative au droit à la déconnexion a été publiée et envoyée à tous les employés. Cette politique décrit les modalités du droit d'être indisponible en dehors des heures de travail, c'est-à-dire de se déconnecter des ressources numériques, y compris des appareils de communication, sans crainte de représailles.

Cofinimmo offre à ses collaborateurs les outils, les procédures et les méthodes de travail les plus modernes et les mieux adaptés pour qu'ils puissent réussir dans leur fonction avec un niveau de confort et de bien-être optimal.

Cofinimmo s'assure régulièrement que les collaborateurs exerçant une fonction de management continuent de maîtriser leur fonction et qu'ils continuent de l'exercer dans l'esprit des principes d'égalité et de diversité au sein de Cofinimmo.

Respect des règlements

Les pratiques discriminatoires, les propos homophobes, xénophobes ou racistes, que ce soit en interne ou vis-à-vis d'interlocuteurs externes à Cofinimmo, sont proscrits et font l'objet de sanctions. Il en va de même pour la connexion, dans le cadre du travail, à des sites Internet xénophobes ou racistes, ou pour l'utilisation de propos discriminatoires ou vexatoires dans les courriers électroniques.

La personne de confiance désignée au sein de Cofinimmo est attentive à la bonne application des principes d'égalité et de diversité, et établit une fois par an un rapport synthétique des cas traités de manière anonyme et confidentielle. En 2023, aucun cas formel de discrimination ou de harcèlement n'a été rapporté.

Un mécanisme de réclamation concernant la liberté d'association et la négociation collective, en ce compris des canaux confidentiels tels que la personne de confiance, est disponible. Les procédures sont communiquées à tous les employés sur une base régulière et lors de leur intégration.

Politique de rémunération

L'enveloppe salariale que Cofinimmo propose à ses collaborateurs est fixée sur base de critères identiques pour chacun, et tient compte d'une classification objective des fonctions. Elle comprend, entre autres, un plan de prévoyance, un plan de participation bénéficiaire et, depuis 2009, un bonus non récurrent lié

aux résultats de l'entreprise, comme éléments de rémunération variable pour les employés travaillant en Belgique.

La politique de rémunération comprend un mécanisme qui garantit que les objectifs de performance personnelle (y compris ESG) sont pris en compte chaque année lors des évaluations, avec des conséquences financières positives ou négatives. Des conséquences non financières peuvent également être appliquées, comme par exemple le fait de ne pas obtenir de promotion. Des exemples d'objectifs individuels en matière d'ESG sont définis par département. Pour la gestion de projet, il peut s'agir de l'obtention d'un certificat BREEAM pour un projet spécifique, pour la gestion immobilière, il s'agit d'atteindre un objectif de réduction de la consommation d'énergie pour un actif spécifique. Au moins un objectif ESG est obligatoire pour tous les employés. En 2023, des objectifs ESG ont été assignés à tous les employés.

Avec la problématique des routes embouteillées et de l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle, les collaborateurs expriment le besoin d'organiser leur temps de manière plus optimale. Afin de répondre à cette demande et de leur permettre de travailler de chez eux de manière efficace, Cofinimmo a mis en place une politique en matière d'informatique et de travail hybride. Elle fournit une infrastructure informatique appropriée et a ajouté un abonnement internet ou une indemnité dans l'enveloppe salariale.

En Belgique, ceci s'ajoute aux autres avantages extra-légaux dont les employés bénéficient déjà tels qu'une voiture de société, le programme 'bike for all', une assurance groupe, une assurance hospitalisation et frais ambulatoires, des titres-repas et des éco-chèques, un smartphone, un ordinateur portable, un plan d'options, etc. Étant donné que les législations diffèrent d'un pays à l'autre, une série d'avantages a également été mise en place dans les autres pays où le groupe opère, conformément aux pratiques locales de référence. Des régimes complémentaires en matière de pension, de décès, d'invalidité et de soins médicaux sont le dénominateur commun dans toutes les filiales du groupe.

Cofinimmo attache de l'importance au bien-être physique de ses collaborateurs et leur offre la possibilité de se soumettre à des examens médicaux préventifs réguliers. En outre, elle prend des initiatives pour promouvoir l'activité physique grâce à une salle de fitness libre d'accès et une alimentation saine grâce à la distribution au siège de fruits frais et de soupe.

Dans la recherche de profils hautement qualifiés, Cofinimmo puise dans le même vivier que les autres entreprises du BEL20. La plupart d'entre elles sont cependant de taille nettement plus importante, alors que Cofinimmo est plus proche de la taille d'une PME. À côté d'une culture dynamique et de valeurs partagées, Cofinimmo est donc très attentive aux rémunérations alternatives afin de fidéliser ses collaborateurs.

II. Formation des collaborateurs

Dans une vision à moyen terme, Cofinimmo favorise le développement professionnel et personnel de chaque collaborateur, et ce, à chaque moment de sa carrière. À plus long terme, elle veille à assurer une fin de carrière à la fois riche en défis et libre de soucis futurs.

Cofinimmo y parvient grâce à une offre de formations étendue, combinant les formations sur le lieu de travail, les cours de formations plus traditionnels (en ligne ou autre) et les formations sociales, telles que le coaching et le mentorat. Elles sont proposées sur une base large, afin que les collaborateurs puissent atteindre leur plein potentiel.

Investir dans ses collaborateurs permet à Cofinimmo de bénéficier d'une augmentation de leur efficacité, de leur engagement et surtout d'atteindre ses objectifs d'excellence.

Le label Investors In People (IiP)

En 2006, Cofinimmo faisait partie des quelques rares sociétés (moins de dix) en Région de Bruxelles-Capitale ayant obtenu ce précieux label extrêmement répandu dans le monde, surtout dans les pays anglo-saxons ou encore en Flandre, mais beaucoup moins en Wallonie.

Depuis l'obtention de son label, l'entreprise est parvenue à le renouveler tous les trois ans, ce qui démontre que l'entreprise investit dans et qu'elle est à l'écoute de ses collaborateurs. Une telle accréditation permet aussi d'attirer de nouveaux talents, sensibles à la démarche durable.

5 jours

de formation par employé par an

6.787 heures

cumulées de formation payante

100%

collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations

100%

collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations ESG

2%

collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations universitaires en 2023

100%

collaborateurs bénéficiant d'un entretien périodique de fonctionnement

'Le capital humain représente un atout décisif pour Cofinimmo, pour la qualité des services qu'elle offre à ses clients, mais aussi pour ses performances économiques et sociales.'

En 2018, Cofinimmo a obtenu le renouvellement de son label Gold pour trois ans. En 2021, le niveau Gold de ce label a été reconfirmé temporairement après un examen rapide en période COVID. En 2022, une enquête approfondie a eu lieu, avec des entretiens détaillés. Au total, 71 % du personnel a participé. Le résultat a été la confirmation du label Gold pour une nouvelle période de trois ans. Dans le monde, seuls 16 % des organisations ont vu leur label renouvelé. Il s'agit d'une reconnaissance positive de l'engagement et de la passion de l'entreprise à responsabiliser les personnes et à leur offrir un environnement professionnel attrayant.

Accréditation Great Place to Work®

Dans sa quête incessante d'une culture du travail qui donne la priorité à l'engagement et à la motivation de son personnel, Cofinimmo reconnaît le rôle essentiel qu'elle joue à la fois dans le bien-être individuel et dans les performances globales de l'entreprise.

Cofinimmo prend activement le pouls de son organisation par le biais d'enquêtes d'engagement régulières, traduisant un retour d'information inestimable en plans d'action qui entraînent des changements positifs. Cette année, marquant une étape importante, l'entreprise a participé pour la première fois à l'enquête Great Place to Work® en décembre 2023. Cette évaluation complète permet de connaître les sentiments des employés à l'égard de leurs dirigeants, de leurs rôles et de leurs collègues, en se concentrant sur les piliers que sont la confiance, la camaraderie et la fierté.

Le taux de participation exceptionnel de 78% atteste qu'une majorité significative du personnel considère Cofinimmo comme une entreprise où il fait bon travailler. Ce résultat témoigne du dévouement et de l'engagement de son équipe à tous les niveaux de l'organisation.

Mais le voyage ne s'arrête pas là. Animé par un engagement inébranlable en faveur de l'amélioration continue, le groupe met en œuvre de manière proactive des actions stratégiques afin d'encore améliorer son environnement de travail. En favorisant une culture de collaboration, de confiance et de fierté, la société vise à créer un environnement où chaque individu s'épanouit et contribue au succès collectif du groupe.

La politique de formation continue des collaborateurs et managers

Cofinimmo offre à tous ses collaborateurs, sans discrimination aucune, les mêmes possibilités de se former et de se développer.

Ce qui l'anime, c'est la volonté que chacun soit, à tout moment, prêt pour une nouvelle fonction au sein de la société ou ailleurs mais aussi que ses compétences soient en ligne avec les exigences du marché. Cofinimmo privilégie toujours la promotion interne quand celle-ci est possible.

Six domaines de formation sont ainsi favorisés : les formations sur la conformité, les compétences techniques liées au métier, les formations ESG, les compétences liées aux langues, à l'IT, et le développement personnel. En 2023, les cours des langues sont restés un domaine majeur avec un tiers des employés inscrits. Ceci s'explique par l'internationalisation de la société et le besoin de chacun de pouvoir s'exprimer dans une langue commune. Des groupes de conversation ont d'ailleurs été lancés en 2022 afin de permettre aux collaborateurs intéressés de mettre leurs acquis en pratique. Ces groupes concernent le français, le néerlandais, l'allemand, l'anglais et l'espagnol.

Le choix des formations se fait d'un commun accord entre l'employé, son manager et le département des ressources humaines. Il tient compte des avancées de la concurrence ou du secteur, des besoins de développement des équipes, des nouvelles tendances mais également du potentiel pour assumer une fonction hiérarchique plus importante. Notons par exemple, le programme de sensibilisation des employés à la cybersécurité qui propose un système de simulation de phishing automatisé et prévoit des sessions de formation régulières, suivies par plus de 90% des employés.

Les managers (en place ou potentiels) ont bénéficié de trajets (individuels et/ou en groupe) de développement en leadership et en people management, les familiarisant aux différents aspects, bien spécifiques, de cette fonction. Outre des connaissances approfondies, celle-ci exige des comportements et des approches générant motivation et engagement de la part des membres de leur équipe.

L'ensemble de ces opportunités est offert de manière équitable, quel que soit le pays où le collaborateur exerce ses fonctions.

Cofinimmo fait également appel à des partenaires et institutions externes pour la formation et le développement. Tous les programmes de formation sont évalués par des mécanismes de feedback internes et externes.

Valeurs d'entreprise

Au cours de l'année 2022, Cofinimmo a renouvelé ses valeurs. 'We care, we connect and we commit' sont les trois valeurs de l'entreprise et le fondement de sa culture d'entreprise. Une description détaillée des trois valeurs de Cofinimmo est disponible sur le site web de l'entreprise : www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes.

Ces valeurs guident les collaborateurs dans les interactions quotidiennes qu'ils mènent avec leurs collègues, clients et parties prenantes. Elles sont nées d'une analyse culturelle au cours de laquelle le personnel du groupe a exprimé ses croyances, convictions et motivations personnelles. Le résultat a permis de définir les comportements essentiels pour réaliser l'objectif commercial de Cofinimmo.



Nous nous préoccupons sincèrement des personnes, des parties prenantes et de la planète.



Nous nous soutenons les uns les autres et travaillons ensemble pour aller plus loin.



Nous sommes flexibles, déterminés à créer de la valeur et à obtenir des résultats.

'La bonne santé d'une entreprise passe en grande partie par le maintien de collaborateurs motivés et productifs.'

III. Sécurité et bien-être des collaborateurs

Recruter de bons profils, c'est bien. Leur donner l'envie de rester, c'est mieux. En effet, la génération actuelle de travailleurs affirme pour une grande majorité être avant tout attachée à l'épanouissement sur son lieu de travail.

Depuis toujours, Cofinimmo prend une série de dispositions qui favorisent le bien-être de ses collaborateurs en encourageant l'exercice de leur fonction dans les meilleures conditions possibles.

Intégration

Dès son arrivée, le nouvel employé reçoit un dossier d'accueil reprenant toutes les mesures pratiques et les normes de sécurité sur le lieu de travail. Les collaborateurs sont accueillis individuellement par le responsable des ressources humaines, d'une part, et par les membres du comité exécutif, d'autre part.

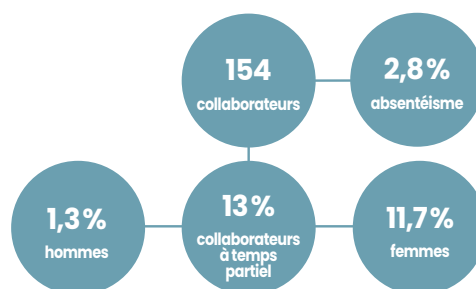
Des réunions d'information, ouvertes à l'ensemble des collaborateurs, sont organisées régulièrement et permettent de discuter avec les membres du comité exécutif.

Informar les collaborateurs implique également les actions suivantes :

- disposer de canaux d'information physiques et numériques ;
- organiser des moments d'interaction entre les collaborateurs ;
- informer les collaborateurs de leurs droits mais aussi de leurs devoirs en matière de sécurité.



► Jessi Bex – Community Manager



Résilience

Cofinimmo est attentive au bien-être mental et au phénomène du stress au travail. Nous menons des enquêtes ad hoc dans les départements pour mesurer ces aspects de manière objective, anonyme et professionnelle. L'augmentation de cette réalité, très fréquente dans le monde de l'entreprise, peut avoir des conséquences pénibles pouvant mener certaines personnes jusqu'au burn-out. Ce type d'affection engendre une absence prolongée de la personne touchée. Pour l'employeur, cela mène à une désorganisation et à un surcoût. En 2023, le taux d'absentéisme total était de 2,8 %, ce qui est notablement mieux comparé aux valeurs de référence.

En fonction des pays où Cofinimmo opère, des avantages tels qu'un service de garde d'enfants malades à domicile ou des bons de garde d'enfants existent. L'objectif est de donner aux parents la possibilité d'harmoniser leur vie professionnelle et leur vie privée, d'envoyer un garde d'enfant malade qualifié pour une mission de courte durée, en attendant que les parents aient trouvé une autre solution, et de garder l'enfant dans son environnement familial. Les frais de garde d'enfants engagés dans le cadre de ce programme sont entièrement pris en charge par Cofinimmo.

Cette flexibilité dans l'organisation de la vie professionnelle, qui est offerte à tous les collaborateurs, est particulièrement utilisée par les femmes, et se développe auprès des collaborateurs masculins. La flexibilité dans l'organisation du travail au sein de Cofinimmo se reflète premièrement par le travail à temps partiel accordé à un collaborateur sur dix, en majorité aux femmes mais aussi aux hommes qui le souhaitent. Un équilibre entre vie professionnelle et vie privée étant essentiel au bien-être professionnel des collaborateurs, des horaires flexibles ont également été mis en place afin de permettre aux collaborateurs d'adapter leur horaire en fonction d'éventuelles contraintes ou obligations. Il est ainsi possible pour chaque collaborateur, en fonction de ses besoins à un moment spécifique de sa carrière, d'obtenir une réduction du temps de travail à court terme et/ou à long terme pour s'occuper d'un proche et/ou pour des raisons académiques. En 2023, 13 % des employés avaient un horaire flexible suivant 15 horaires différents en Belgique.



Gouvernance

La politique de gouvernance de Cofinimmo est disponible sur le site Internet de la société: www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes.

Organisme / Institution	Dernières notations / certifications	Notation initiale	Évolution		
	2023 AA' (sur une échelle allant de CCC à AAA)	 2013	 2021	 2022	 2023
	2023 C Prime (sur une échelle allant de D- à A+) Moyenne du secteur immobilier D+	 2013	 2021	 2022	 2023
	2023 54 Moyenne du secteur immobilier 29	 2019	 2021	 2022	 2023
	2023 56% (Robust) Performance ESG de Cofinimmo (performance moyenne du secteur) Environnement: 58% (41%), Social: 50% (34%), Gouvernance: 64% (47%)	 2019	 2021	 2022	 2023
	2023 Solactive Europe Corporate Social Responsibility Index	 2018	 2021	 2022	 2023

1. Déclaration de non-responsabilité: l'utilisation par Cofinimmo de toutes les données MSCI ESG Research LLC ou ses filiales (MSCI) et l'utilisation des logos, des marques commerciales, des marques de service de MSCI ou des noms d'index, ne constituent aucunement le sponsoring, l'approbation, la recommandation ou la promotion de Cofinimmo par MSCI. Les services et données MSCI sont la propriété de MSCI ou de ses fournisseurs d'information et sont fournis tels quels et sans garantie. Les noms et logos MSCI sont des images de marque ou des marques de service de MSCI.

Valeur économique générée et distribuée en 2023 (x 1.000 EUR)

Valeur économique générée

+ 356.955

Clients

- 39.922

Fournisseurs de biens et de services

+ 317.033

Valeur générée

Valeur économique distribuée

- 30.665

Personnel

- 161.900

Actionnaires

- 40.808

Dépenses financières

- 8.844

Secteur public

- 242.217

Valeur distribuée

+ 74.816

Valeur économique retenue dans le groupe

10,06 EUR

Retour sur investissement du capital humain



► Immeuble de bureaux Guimard 10-12 - Bruxelles CBD (BE)

Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux

Afin de pouvoir assumer ses responsabilités et poursuivre ses activités, Cofinimmo doit être attentive à son niveau de rentabilité.

Lien entre finances et stratégie ESG

La profitabilité permet de mesurer l'efficacité de la société ainsi que la valeur que les clients voient dans les produits et services de Cofinimmo. Elle est un facteur déterminant pour l'allocation des ressources et la protection des investissements dont dépendent la croissance de l'entreprise et la poursuite de ses prestations de service. En l'absence de bénéfices suffisants et d'une base financière stable, Cofinimmo ne serait pas en mesure de remplir pleinement ses rôles financier et sociétal. Les instruments financiers durables sont devenus un moyen de survivre, et non de croître. Le rapport annuel sur les indicateurs du portefeuille green & social se trouve dans le chapitre 'Gestion des ressources financières' aux pages 93 à 99.

Engagement clair grâce à des politiques externes

La transparence est un moteur de bonne gouvernance. C'est pourquoi Cofinimmo a décidé de revoir ses politiques externes en 2022. Suite à cette révision, certaines politiques ont été mises à jour et de nouvelles politiques ont été introduites (comme la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent). La prochaine étape consiste à faire vivre ces politiques grâce à des procédures internes et des sessions de formation pour tous les collaborateurs (en 2023, 89 % des employés ont été formés à la lutte contre la corruption). En 2023, Cofinimmo a également renforcé ses procédures de gestion éthique des données au-delà du niveau de conformité par un programme de formation en cybersécurité et par l'introduction d'une politique en

matière d'IA (intelligence artificielle). L'objectif de cette politique est de s'assurer que toutes les parties utilisent les outils d'IA de manière sécurisée, responsable et confidentielle. La politique décrit les exigences que les parties doivent respecter lorsqu'elles utilisent des outils d'intelligence artificielle, y compris l'évaluation des risques de sécurité et la protection des informations.

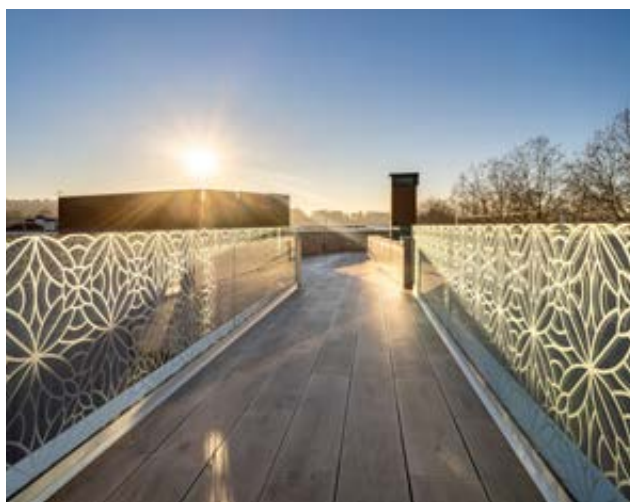
Facteurs de risque ESG pertinents

Les priorités concernant les risques ESG sont établies en fonction de ce qui doit être fait en vertu des réglementations belge et européenne, des opportunités commerciales et de l'impact financier sur l'entreprise, en tenant compte de la probabilité et de l'impact de chaque risque identifié. Le comité exécutif, le Head of ESG, l'auditeur interne, les locataires et les fournisseurs sont inclus dans l'évaluation.

Au niveau du groupe, Cofinimmo est consciente qu'un immeuble moins énergivore se traduit par des coûts d'exploitation plus avantageux pour les occupants. Des charges financières moins élevées permettent de commercialiser les immeubles plus rapidement, ce qui les rend plus attractifs. Pour compenser la fluctuation des prix de l'énergie, Cofinimmo prend progressivement différentes mesures :

- un contrôle plus intelligent de la consommation d'énergie (par le biais d'un système de comptabilité énergétique dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux, et d'un suivi étroit de la maintenance dans le portefeuille géré directement) afin de réduire les coûts de cette consommation ;
- révision régulière des contrats de fourniture d'énergie dans le portefeuille géré directement ;
- la mise en œuvre progressive de la production d'énergie renouvelable (principalement des panneaux solaires photovoltaïques).

Au niveau des actifs, l'évaluation des risques est réalisée pour les bâtiments existants dans le cadre de la procédure ISO 14001 et est revue chaque année. L'évaluation des risques est mise à jour/suivie en fonction du type d'actif (immobilier de santé, bureaux, ...) et du niveau de contrôle opérationnel. Les risques environnementaux analysés sont la pollution des sols, l'amiante



► Maison de repos et de soins - Oleiros (Galice - ES)

'La transparence étant un moteur de bonne gouvernance, la déclaration de développement durable de Cofinimmo fait l'objet d'une assurance externe depuis 2013.'

et la performance énergétique, entre autres. Au cours des trois dernières années, le groupe a effectué certaines évaluations des risques environnementaux et sociaux des actifs des secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux. Les points étudiés étaient les suivants :

- les risques liés à la sécurité des bâtiments et à la réglementation dans l'ensemble du portefeuille ;
- le climat, les inondations, l'efficacité énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et l'accessibilité dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux (81% du portefeuille) ;
- les terrains contaminés, la qualité de l'environnement intérieur, la gestion des déchets et de l'eau dans le portefeuille géré directement (10% du portefeuille) ;
- l'accès aux soins de santé dans le secteur de l'immobilier de santé (69% du portefeuille).

Conformité du reporting

Cofinimmo a adopté les indicateurs de performance préconisés par l'European Public Real Estate Association (EPRA). Ces 28 indicateurs correspondent à 21 normes GRI tirées du Global Reporting Initiative (GRI) et donnent une image claire des performances de l'entreprise d'une année à l'autre.

Suite à l'approbation finale du Conseil de l'Union européenne, l'application de la directive sur le rapport de durabilité des entreprises (CSRD) deviendra obligatoire pour Cofinimmo pour le reporting de 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 rapport standardisé et continuera, comme il l'a fait sur une base volontaire, à fournir des informations sur la durabilité certifiées par des tiers.

► Committed more than ever to caring, living, working in a sustainable way

Bel ESG et Top SBTi 1.5° ESG Bond Issuer

En 2023, Cofinimmo a été sélectionnée par Euronext pour faire partie des 'Top SBTi 1.5° ESG Bond issuers' et a été incluse dans le nouvel indice BEL ESG d'Euronext.

BEL ESG
by EURONEXT

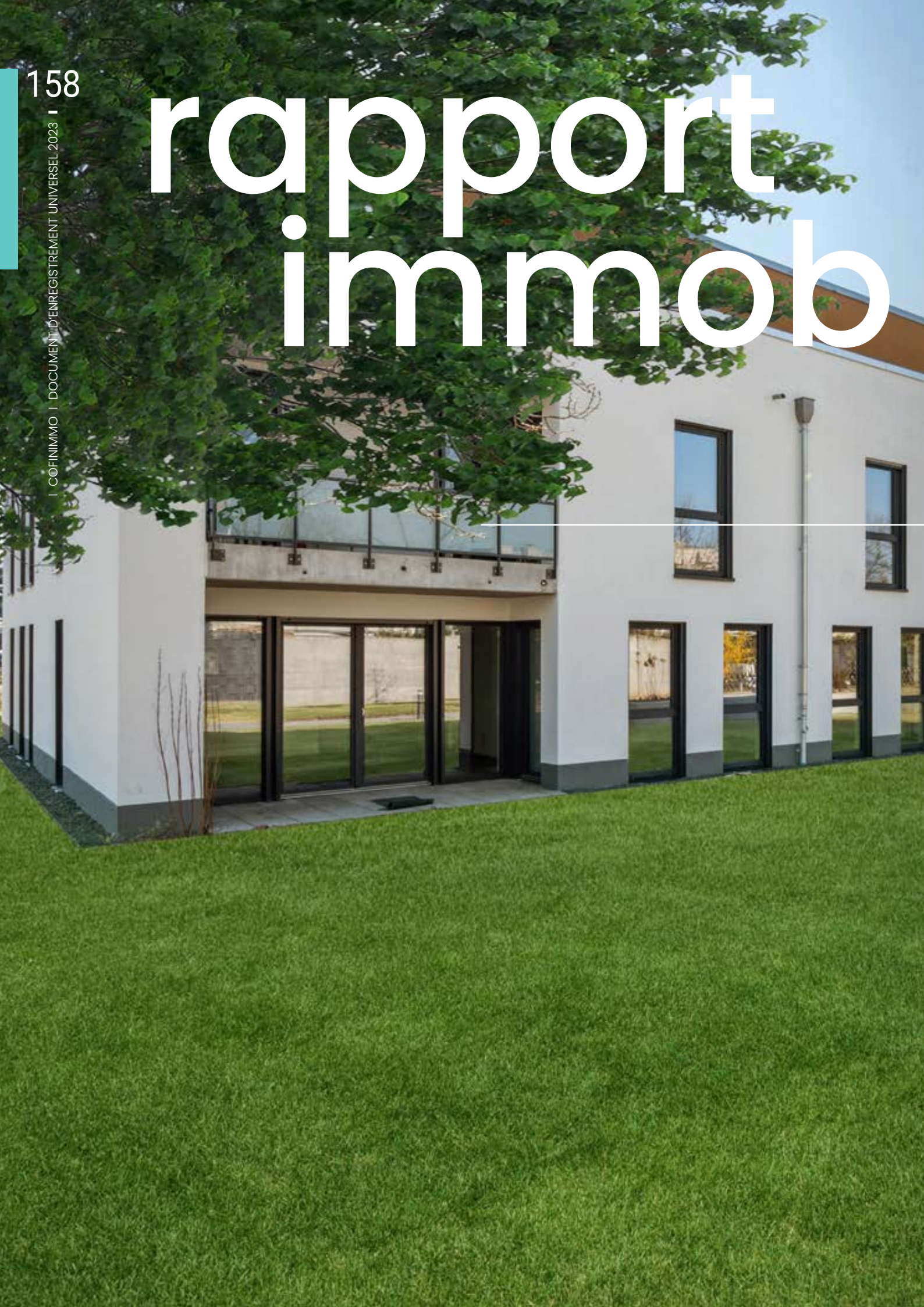
Financial Times 500 Europe's Climate Leaders 2023

En 2023, Cofinimmo fut le seul acteur immobilier à être inclus dans la liste des 500 Europe's Climate Leaders établie par le Financial Times et Statista. Ce label est accordé aux entreprises européennes qui ont le mieux réussi à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre, et ce, par rapport à leur chiffre d'affaires.



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

rapport immob



ilier

Sommaire

Portefeuille immobilier consolidé	160
Commentaires sur le marché	172
Rapport des experts évaluateurs indépendants	178

Portefeuille immobilier consolidé

Les actifs faisant partie des portefeuilles durables sont marqués dans ce rapport par .

Aperçu du portefeuille immobilier consolidé par secteur au 31.12.2023

Secteur	Prix d'acquisition (x 1.000.000 EUR)	Valeur assurée ¹ (x 1.000.000 EUR)	Juste valeur (x 1.000.000 EUR)	Rendement locatif brut	Valeur locative estimée ² (x 1.000 EUR)
Immobilier de santé	4.300	1.474	4.666	5,6%	254.172
Bureaux	1.056	1.011	1.102	6,4%	55.411
Immobilier de réseaux de distribution	411	61	463	6,9%	29.974
TOTAL	5.768	2.547	6.231	5,8%	339.556

Aperçu du top 10 des immeubles du portefeuille consolidé au 31.12.2023

Immeuble	Adresse	Année de construction/ dernière rénovation	Année d'acquisition	Superficie (en m²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR) ³	Taux d'occupation ⁴	Part du portefeuille consolidé en juste valeur
 Belliard 40 Bruxelles	Rue Belliard, 40 1000 Bruxelles	2018	2001	20.323	6.019	99%	2,1%
 Port 86C Bruxelles	Avenue du Port, 86C 1000 Bruxelles	2014	2020	16.725	4.551	100%	1,5%
Arts 19H Bruxelles	Avenue des Arts, 19H 1000 Bruxelles	2020	1996	9.186	2.483	100%	1,0%
 CMCR Lyon Massues Lyon	Rue Docteur Edmond Locard, 92 69005 Lyon	1960 (2018)	2023	35.039	2.859	100%	0,9%
Tervuren 270-272 Bruxelles	Avenue de Tervuren, 270-272 1150 Bruxelles	1976 (2013)	1997	19.580	3.970	92%	0,9%
 Guimard 10-12 Bruxelles	Rue Guimard, 10-12 1000 Bruxelles	1980 (2015)	2004	10.410	2.898	100%	0,9%
Grefrather Strasse 90-116 Viersen	Erich-Sanders-Weg, 4-16 41749 Viersen	2023	2023	16.441	2.442	100%	0,8%
 Damiaao Tremelo	Pater Damiaanstraat, 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20.274	3.091	100%	0,8%
Ippocrate 18 Milan	Via Ippocrate, 18 20161 Milan	2005	2021	15.444	2.876	100%	0,8%
Meeûs 23 Bruxelles	Square de Meeûs, 23 1000 Bruxelles	2010	2006	8.807	2.359	88%	0,7%
Autres				2.329.271	321.301	99%	89,6%
Total immeubles de placement				2.474.588	354.849	98%	99,3%
TOTAL DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ				2.501.500	354.849	98%	100%

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

2. La détermination de la Valeur Locative Estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble, des données financières (EBITDAR) du locataire (si disponibles) et, pour les actifs de santé, du nombre de lits.

3. Les loyers contractuels et la valeur locative estimée sont deux concepts différents, l'un découlant des contrats, l'autre étant fournie à dire d'experts. L'existence d'un écart entre les deux concepts est normale. En l'occurrence, l'écart de 2023 provient notamment du fait que certaines indexations (notamment celles de fin 2023) n'ont pas totalement été reflétées dans les valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants, qui par ailleurs ne sont pas tenus par la valeur des loyers contractuels.

4. Le taux d'occupation est calculé comme suit: loyers contractuels/(loyers contractuels + Valeur Locative Estimée sur les espaces inoccupés).

La situation locative des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement pour lesquels les locataires bénéficient d'une option d'achat à la fin du contrat de location et des immeubles détenus par des entreprises associées et co-entreprises est décrite ci-dessous :

Inventaire des immeubles hors immeubles de placement

Immeuble	Superficie (en m ²)	Loyers contractuels ¹ (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation ²	Locataire
PPP comptabilisé en créance de location-financement				
Palais de Justice - Anvers	72.132	1.665	100%	Régie des Bâtiments
Caserne de pompiers - Anvers	23.323	213	100%	Ville d'Anvers
Commissariat de police - Zone HEKLA	3.800	789	100%	Police Fédérale
Différents sites de l'Université Libre de Bruxelles - Bruxelles (Ixelles)	22.902	3.076	100%	Université Libre de Bruxelles
Prison - Leuze-en-Hainaut	28.316	755	100%	Régie des Bâtiments
Immobilier de santé comptabilisé en créance de location-financement				
Hôpital SSR - Chalon-sur-Saône	9.269	1.150	100%	Croix-Rouge française
Maison de repos et de soins Sierra de la Nieves - Malaga	4.117	328	100%	DomusVi
Maison de repos et de soins Rosario - Madrid	4.773	177	100%	DomusVi
Maison de repos et de soins Monte Alto - Cadix	5.698	134	100%	DomusVi
Maison de repos et de soins Costa d'en Blanes - Majorque	5.422	503	100%	DomusVi
Maison de repos et de soins Ciudad de Mostoles - Madrid	8.545	797	100%	DomusVi
Maison de repos et de soins Capdepera - Majorque	5.477	402	100%	DomusVi
Maison de repos et de soins Can Carbonell - Majorque	5.570	829	100%	DomusVi
Complexe de soins Home Vogelzang - Louvain	6.725	795	100%	VZW Home Vogelzang
Actifs détenus par des entreprises associées et co-entreprises				
4 actifs en cours de développement + 1 projet portés par 6 sociétés - Allemagne	-	-	-	Schönes Leben Gruppe
19 sites Aldea - Belgique	71.000	5.943	80%	Curavi, Orpea ³ , Vivalto

1. Il s'agit de la part des loyers non cédés, qui varie de 4 % à 100 % selon les immeubles.

2. Le taux d'occupation est calculé comme suit : loyers contractuels / (loyers contractuels + valeur locative estimée sur les espaces inoccupés).

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

► Centre de consultations médicales - Sittard (NL)



Le tableau ci-dessous reprend :

- les immeubles dont Cofinimmo perçoit les loyers ;
- les immeubles dont les loyers ont été partiellement ou entièrement cédés à un tiers et dont Cofinimmo conserve la propriété et la valeur résiduelle¹ ;
- les différents projets et rénovations en cours de réalisation.

Il ne reprend pas les immeubles qui sont détenus par des filiales du groupe mises en équivalence.

Tous les immeubles du portefeuille immobilier consolidé sont détenus par Cofinimmo SA, sauf ceux indiqués par un astérisque, qui sont détenus, partiellement ou entièrement, par une de ses filiales (voir Note 40).

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B³ Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
IMMOBILIER DE SANTÉ		1.839.522	261.372	99,4%	262.989
Belgique		611.727	96.892	100,0%	96.892
Opérateur: Armonea		192.315	28.065	100,0%	28.065
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3.775	534	100,0%	534
DAGERAAD - ANVERS	2013	5.020	1.043	100,0%	1.043
DE HOVENIER - RUMBEKE*	2011 (2016)	5.079	922	100,0%	922
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6.878	958	100,0%	958
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5.408	864	100,0%	864
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6.836	947	100,0%	947
DOUCE QUIÉTUDE - AYE	2007	4.635	555	100,0%	555
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13.568	1.725	100,0%	1.725
HEMELRIJCK - MOL	2009	9.362	1.259	100,0%	1.259
HENRI DUNANT - EVERE	2014	8.570	1.484	100,0%	1.484
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2.751	440	100,0%	440
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2011)	3.279	568	100,0%	568
HOME CASTEL - JETTE	2005	5.893	609	100,0%	609
LA CLAIRIÈRE - WARNETON*	1998	2.533	329	100,0%	329
LAARVELD - GEEL (+ résidences-services)*	2006 (2009)	6.400	1.173	100,0%	1.173
LAKENDAL - ALOST*	2014	7.894	996	100,0%	996
LE MÉNIL - BRAINE-L'ALLEUD	1991	5.430	729	100,0%	729
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4.519	680	100,0%	680
L'ORCHIDÉE - ITTRE	2003 (2011)	3.634	710	100,0%	710
L'ORÉE DU BOIS - WARNETON	2004	5.387	712	100,0%	712
MARTINAS - MERCHTEM	2017	7.435	1.156	100,0%	1.156
MATHELIN - MESSANCY	2004	6.392	1.470	100,0%	1.470
MILLEGEM - RANST	2009 (2016)	9.592	1.173	100,0%	1.173
NOORDDUIN - COXYDE	2015	6.440	1.037	100,0%	1.037
PLOEGDRIES - LOMMEL	2018	6.991	795	100,0%	795
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12.039	811	100,0%	811
'T SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	8.648	1.182	100,0%	1.182
TILLEN - UCCLE	2015	4.960	1.296	100,0%	1.296
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8.044	1.237	100,0%	1.237
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4.923	670	100,0%	670
Opérateur: Aspria		7.196	3.168	100,0%	3.168
LA RASANTE - WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT (SOMBRE 56)	2004 (2012)	7.196	3.168	100,0%	3.168
Opérateur: Calidus		6.063	910	100,0%	910
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6.063	910	100,0%	910
Opérateur: Care-Ion		79.644	14.000	100,0%	14.000
CHANT DES OISEAUX - BASSENGE	2019	3.345	578	100,0%	578
CLOS DE LA QUIÉTUDE - EVERE	1997 (2012)	7.227	1.256	100,0%	1.256
CLOS REGINA - ANDERLECHT	2010	5.772	983	100,0%	983
DE BLOKEN - WELLEN	2008	7.564	1.285	100,0%	1.285
DE GERSTJENS - ALOST	2015	6.252	1.227	100,0%	1.227

1. Pour ces immeubles, la rubrique 'Loyers contractuels' reprend la reconstitution des loyers cédés et escomptés et, le cas échéant, la part des loyers non cédés (voir Note 22).

2. Le taux d'occupation est calculé comme suit : loyers contractuels / (loyers contractuels + Valeur Locative Estimée sur les espaces inoccupés).

3. La détermination de la Valeur Locative Estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble, des données financières (EBITDAR) du locataire (si disponibles) et, pour les actifs de santé, du nombre de lits.

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B³ Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
 LE DOUX REPOS - NEUPRÉ	2011	6.875	1.110	100,0%	1.110
 MAISON NEO - ROCOURT	2023	10.032	1.500	100,0%	1.500
 MONTEREY - SAINT-GILLES	2020	5.105	1.156	100,0%	1.156
 PAALEYCK - KAPPELLE-OP-DEN-BOS	2016	3.744	788	100,0%	788
 RÉSIDENCE DU NIL - WALHAIN	1996	5.040	701	100,0%	701
 RÉSIDENCE WÉGIMONT - SOUMAGNE	2018	4.339	925	100,0%	925
 SENIOR'S FLATEL - SCHAERBEEK	1972	7.491	1.048	100,0%	1.048
 SERENITAS PALACE - GRÂCE-HOLLOGNE	2019	6.858	1.445	100,0%	1.445
Opérateur: Clariane (Korian)		160.192	24.865	100,0%	24.865
 ARCUS - BERCHEM-SAINTE-AGATHE	2008 (2009)	10.719	2.191	100,0%	2.191
 BETHANIE - SAINT-SERVAIS	2005	4.780	602	100,0%	602
 BLOEMENHOF - OUDENBURG	2023	4.429	509	100,0%	509
 CLOS DE LA RIVELAINE - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE*	2021	5.458	842	100,0%	842
 DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20.274	3.091	100,0%	3.091
 DE PASTORIJ - DENDERHOUTEM	2013	8.089	952	100,0%	952
 LA CAMBRE - WATERMAEL-BOITSFORT	1982	13.023	2.317	100,0%	2.317
 OHANA - JUPRELLE	2023	6.781	863	100,0%	863
 NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	2.438	469	100,0%	469
 PALOKE - MOLENBEEK-SAINT-JEAN	2001	11.262	1.608	100,0%	1.608
 PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11.035	1.672	100,0%	1.672
 PROGRÈS - LA LOUVIÈRE*	2000	4.852	606	100,0%	606
 ROMANA - LAEKEN	1995	4.375	1.055	100,0%	1.055
 SEIGNEURIE DU VAL - MOUSCRON	1995 (2008)	6.797	1.387	100,0%	1.387
 SENIORENRESIDENTIE - KEERBERGEN (ZONNEWEELDE)	1998 (2012)	6.106	917	100,0%	917
 VAN ZANDE - MOLENBEEK-SAINT-JEAN	2008	3.463	500	100,0%	500
 VLASHOF - STEKENE	2016	6.774	1.106	100,0%	1.106
 ZONNEWEELDE - RIJMENAM	2002 (2019)	15.327	2.413	100,0%	2.413
 ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	14.210	1.767	100,0%	1.767
Opérateur: Fedasil		8.148	1.333	100,0%	1.333
 SEBRECHTS - MOLENBEEK-SAIN-JEAN	1992	8.148	1.333	100,0%	1.333
Opérateur: LNA Santé (Le Noble Âge)		6.435	1.445	100,0%	1.445
 PARKSIDE - LAEKEN	1990 (2013)	6.435	1.445	100,0%	1.445
Opérateur: Orélia		60.325	7.581	100,0%	7.581
 LES JARDINS D'AMELINE - OUPEYE*	2017	10.438	1.450	100,0%	1.450
 DILHOME - DILBEEK	2010	5.170	879	100,0%	879
 EDEN PARK - ALOST	2008	4.212	428	100,0%	428
 KEIHEUVEL - BALEN	2019	6.746	983	100,0%	983
 LA COLLINE - ORROIR*	1993 (2010)	5.777	222	100,0%	222
 PUTHOF - BORGLOON	2018	11.333	1.388	100,0%	1.388
 SERRENHOF - SINT-TRUIDEN	2020	8.038	1.041	100,0%	1.041
 TEN BERGE - BELSELE	2000	3.045	440	100,0%	440
 VILLA BATAVIA - GRIMBERGEN*	2023	5.566	750	100,0%	750
Opérateur: Orpea¹ Belgique		49.545	8.652	100,0%	8.652
 GRAY COURONNE - IXELLES*	2014	7.042	983	100,0%	983
 ADRET - GOSSELIES	1980	4.800	574	100,0%	574
 LINTHOUT - SCHAERBEEK	1992	2.837	586	100,0%	586
 LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8.314	1.811	100,0%	1.811
 PAUL DELVAUX - WATERMAEL-BOITSFORT*	2014	6.283	1.029	100,0%	1.029
 PRINCE ROYAL - IXELLES*	2015	6.242	1.384	100,0%	1.384
 RINSDELLE - ETTERBEEK	2001	3.054	684	100,0%	684
 TOP SENIOR - TUBIZE	1989 (2011)	3.570	450	100,0%	450
 VORDENSTEIN - SCHOTEN*	2014	7.403	1.152	100,0%	1.152
Opérateur: t Hofke		7.061	1.023	100,0%	1.023
 SAUVEGARDE - RUISBROEK	2016	7.061	1.023	100,0%	1.023
Opérateur: Vivalto		8.033	1.721	100,0%	1.721
 VIVALYS - BRUXELLES	1983 (2018)	8.033	1.721	100,0%	1.721
Opérateur: Vlietoever		3.435	720	100,0%	720
 VLIETOEVER - BORNEM	2012	3.435	720	100,0%	720

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

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B³ Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: Vulpia		18.841	2.737	100,0%	2.737
 CHARTREUSE - LIÈGE*	2015	11.013	1.454	100,0%	1.454
CLOS BIZET - ANDERLECHT	2017	7.828	1.282	100,0%	1.282
Opérateur: Zwaluw		4.494	672	100,0%	672
ZWALUW - GALMAARDEN	2002	4.494	672	100,0%	672
France		305.725	41.414	99,6%	41.564
Opérateur: Clariane (Korian)		151.410	20.659	100,0%	20.659
ASTRÉE - SAINT-ÉTIENNE*	2006	3.936	475	100,0%	475
BROCÉLIANDE - CAEN*	2003	4.914	936	100,0%	936
BRUYÈRES - LETRA*	2009	5.374	675	100,0%	675
 CANAL DE L'OURCQ - PARIS*	1980 (2004)	4.550	1.023	100,0%	1.023
 CLAUDE DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3.591	407	100,0%	407
 DOMAINES DE VONTES - ESVRES-SUR-INDRE*	1967 (2015)	8.209	702	100,0%	702
ESTRAN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8.750	769	100,0%	769
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	3.388	315	100,0%	315
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6.338	864	100,0%	864
 L'ERMITAGE - LOUVIERS*	2007	4.013	539	100,0%	539
LA VERNÈDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3.789	580	100,0%	580
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4.510	642	100,0%	642
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3.000	303	100,0%	303
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4.208	527	100,0%	527
 LES DEUX MERS - SARZEAU (AUTOMNE)*	1994	2.482	464	100,0%	464
 LES FAUVETTES - VILLARS-LES-DOBES (AUTOMNE)*	1992	2.889	450	100,0%	450
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3.069	547	100,0%	547
 LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4.373	797	100,0%	797
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTIVILLIERS*	2008	4.572	576	100,0%	576
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3.348	493	100,0%	493
LES LUBÉRONS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990 (2016)	6.414	709	100,0%	709
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990	4.130	520	100,0%	520
 MEUNIÈRES - LUNEL*	1988	4.275	790	100,0%	790
MONTTRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5.364	664	100,0%	664
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROI*	2004 (2010)	6.496	1.361	100,0%	1.361
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6.201	944	100,0%	944
 ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5.986	605	100,0%	605
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6.274	848	100,0%	848
 VILLA DES REMES - REIMS (AUTOMNE)*	1990	3.552	678	100,0%	678
VILLA EYRAS - HYÈRES*	1991	7.636	737	100,0%	737
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5.779	722	100,0%	722
Opérateur: Colisée Patrimoine Groupe		6.344	918	100,0%	918
 BLEU D'AZUR - CANNES LA BOCCA*	2004	3.114	466	100,0%	466
 CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*	1950 (2016)	3.230	452	100,0%	452
Opérateur: Croix-Rouge Française		87.127	10.161	100,0%	10.161
 CMCR LYON MASSUES - LYON*	1960 (2018)	35.039	2.859	100,0%	2.859
CMPR BEL AIR - LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE*	1985 (2012)	12.927	1.617	100,0%	1.617
CRF RICHELIEU - LA ROCHELLE*	2004 (2010)	9.659	1.060	100,0%	1.060
HE MARGENCY - MARGENCY*	1998 (2004)	11.648	2.199	100,0%	2.199
SSR BOIS-GUILLAUME - BOIS-GUILLAUME*	2000 (2019)	8.344	1.069	100,0%	1.069
SSR SAINT-ALBAN - SAINT-ALBAN-LEYSSE*	2014	9.511	1.357	100,0%	1.357
Opérateur: DomusVi		29.851	4.115	100,0%	4.115
JARDINS D'ÉLODIE - LE HAVRE*	2010	6.283	1.144	100,0%	1.144
 LA VALLÉE D'AUGE - DOZULÉ*	2003 (2018)	3.529	577	100,0%	577
 LE GRAND JARDIN - SAP EN AUGE*	1992 (2017)	2.112	243	100,0%	243
 LE TILLEUL - CHANTELOUP LES VIGNES*	2007 (2018)	6.319	895	100,0%	895
 LES ONDINES - GRANDCAMP MAISY*	2004 (2019)	2.841	382	100,0%	382
 NOUVEL AZUR - SAINT PIERRE DU REGARD*	2013	4.063	297	100,0%	297
RESIDENCE DES REGATIERS - VILLERS-SUR-MER*	2023	4.704	578	100,0%	578
Opérateur: Orpea¹ France		25.990	5.341	100,0%	5.341
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2.559	512	100,0%	512
CLINIQUE DE LA POINTE - REVIN (WALDECK ROUSSEAU)*	2022	5.627	858	100,0%	858

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

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B³ Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
 HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2.512	454	100,0%	454
 LA JONCHÈRE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3.731	757	100,0%	757
 LA LOVIERE - LOUVIERS (LA RAVINE)*	1968 (2009)	3.600	723	100,0%	723
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3.697	532	100,0%	532
 MUSICIENS - PARIS*	2004 (2020)	4.264	1.505	100,0%	1.505
Opérateur: Philogeris		2.803	220	100,0%	220
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2.803	220	100,0%	220
Vide France		2200	0	0,0%	150
 CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2.200	0	0,0%	150
Pays-Bas		200.694	31.023	99,1%	31.312
Actifs loués directement à des professionnels de soins de santé		48.774	7.174	98,1%	7.313
 BIJLMERDREEF 1169 - AMSTERDAM*	2000 (2013)	2.469	492	100,0%	492
BIRDAARDERSTRAATWEG 70-70A - DOKKUM*	1980 (2015)	15.693	1.144	97,8%	1.169
 BURGEMEESTER MAGNEESTRAAT 12 - BERGEIJK*	1991 (2020)	2.946	478	91,8%	521
 DODEWAARDLAAN 5-15 - TIEL*	2009	3.951	563	100,0%	563
FRANCIJNTJE DE KADTLAAN 44 - VLAARDINGEN*	2019	1.320	309	100,0%	309
 FRANS ERENSSTRAAT 12 - SITTARD*	2023	1.681	283	100,0%	283
 KONINGIN MAXIMALAAN 30 - UITHOORN*	2013	3.223	757	100,0%	757
 KORTE MUIDERWEG 2-2A WEESP*	1991 (2019)	2.569	462	100,0%	462
 MOERGESTELSEWEG 22-26 - OISTERWIJK*	2008	1.561	266	94,4%	281
 MOERGESTELSEWEG 32 - OISTERWIJK*	2007	1.768	325	97,9%	332
 MOERGESTELSEWEG 34 - OISTERWIJK*	2002	1.625	247	93,6%	264
 OOSTERKERKSTRAAT 1 - LEIDEN*	2012	1.813	305	100,0%	305
OOSTERSTRAAT 1 - BAARN*	1963 (2011)	1.423	233	100,0%	233
ORANJEPLEIN 2A-H - GOIRLE*	2013	1.854	353	100,0%	353
 PRINSENHOEVEN 20-48 - TILBURG*	2011	2.257	469	93,8%	500
 TORENZICHT 26 - EEMNES*	2011	1.055	208	100,0%	208
 ZOOMWIJCKPLEIN 9-13-15 - OUD BEIJERLAND*	2018	1.566	278	100,0%	278
Opérateur: Algemene Stichting Voor Zorg en dienstverlening (Stichting ASVZ)		1.409	216	100,0%	216
 GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1.409	216	100,0%	216
Opérateur: Amphia		0	829	100,0%	829
MOLENGRACHT 20 - BREDA (AMPHIA)*	2016	0	829	100,0%	829
Opérateur: Bergman Clinics		14.529	2.620	100,0%	2.620
BRAILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013 (2019)	2.133	307	100,0%	307
BRAILLELAAN 10 - RIJSWIJK*	2020	3.917	713	100,0%	713
RIJKSWEWEG 69-69A - NAARDEN*	2010	5.821	1.254	100,0%	1.254
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2.658	346	100,0%	346
Opérateur: DC Klinieken		3.152	534	100,0%	534
 KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1.181	248	100,0%	248
 LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1.971	286	100,0%	286
Opérateur: Domus Magnus		3.342	1.254	100,0%	1.254
 LAURIERSGRACHT 49-65 - AMSTERDAM*	1968 (2010)	3.342	1.254	100,0%	1.254
Opérateur: Fundis		18.531	2.151	100,0%	2.151
 BRECHTZIJDE 20 - ZOETERMEER*	1997 (2008)	9.059	699	100,0%	699
 VAN BEETHOVENLAAN 60 - ROTTERDAM*	1966 (2022)	9.472	1.453	100,0%	1.453
Opérateur: Gemiva		3.873	629	100,0%	629
 CASTORSTRAAT 1-91 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	3.873	629	100,0%	629
Opérateurs: Het Baken, Estea & Hof van Blom		5.182	735	100,0%	735
 HOF VAN BLOM 5-7 - HATTEM*	2021	5.182	735	100,0%	735
Opérateur: Groupe DomusVi		5.465	1.056	100,0%	1.056
 KLOOSTERSTRAAT 11B5-11C5 - BAVEL*	2017	2.142	431	100,0%	431
RIJKSSTRAATWEG 150 - TWELLO*	2016	3.323	625	100,0%	625
Opérateur: Sevagram		14.700	1.385	100,0%	1.385
 HENRI DUNANTSTRAAT 3 - HEERLEN (DE PLATAAN)*	2017	14.700	1.385	100,0%	1.385
Opérateur: Stichting Attent Zorg en Behandeling		1.795	259	100,0%	259
 KASTANJEHOF 2 - VELP*	2012	1.795	259	100,0%	259

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B³ Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: Stichting Gezondheidszorg Eindhoven		2.237	424	100,0%	424
TILBURGSEWEG-WEST 100 - EINDHOVEN*	2015	2.237	424	100,0%	424
Opérateur: Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg (HWW)		4.841	859	100,0%	859
CHRISTOFFEL PLANTIJNSTRAAT 3 - DEN HAAG *	1986 (2021)	4.841	859	100,0%	859
Opérateur: Stichting JP van den Bent		1.564	217	100,0%	217
HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1.564	217	100,0%	217
Opérateur: Stichting Leger des Heils		1.181	113	100,0%	113
NIEUWE STATIONSTRAAT 28 - EDE*	1985 (2007)	1.181	113	100,0%	113
Opérateur: Stichting Pantein		3.809	782	100,0%	782
DR. KOPSTRAAT 2 - BEUGEN*	2011	3.809	782	100,0%	782
Opérateur: Stichting Philadelphia Zorg		7.250	878	100,0%	878
BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2.000	218	100,0%	218
KONINGIN MAXIMA STRAAT 1-67 - LOPIK*	2015	2.883	300	100,0%	300
WIJNKOPERSTRAAT 90-94 - GORINCHEM*	2019	2.367	360	100,0%	360
Opérateur: Stichting Rijnstate		3.591	524	100,0%	524
MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3.591	524	100,0%	524
Opérateur: Stichting Saffier		8.694	1.384	100,0%	1.384
FLORIS ARNTZENIUSPLEIN 61-65 - DEN HAAG*	2004	8.694	1.384	100,0%	1.384
Opérateur: Stichting Siza		2.598	401	100,0%	401
ARNHEMSESTRAATWEG 5-7 - VELP*	2015	2.598	401	100,0%	401
Opérateurs: Stichting Sozorg & Groupe DomusVi		3.074	600	100,0%	600
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3.074	600	100,0%	600
Opérateur: Stichting tanteLouise		16.652	2.607	100,0%	2.607
VEILINGDREEF 6 - BERGEN OP ZOOM*	2010	16.652	2.607	100,0%	2.607
Opérateur: Stichting Tergooi		5.535	1.500	100,0%	1.500
LAAN VAN TERGOOI 8 - HILVERSUM*	2023	5.535	1.500	100,0%	1.500
Opérateur: Stichting Zorgaccent		15.029	1.227	89,1%	1.378
DAHLIASTRAAT 1 - NIJVERDAL*	2006	4.063	373	100,0%	373
REGGEWEG - HELLENDOORN*	1974 (2010)	10.966	854	85,0%	1.004
Opérateur: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		3.887	667	100,0%	667
VAN ASSELTLAAN 2 - ERMELO (ARCADE NW) *	2014	3.887	667	100,0%	667
Allemagne		400.958	48.536	97,6%	49.713
Opérateur: Alloheim		22.264	2.686	100,0%	2.686
AUF DER ALTEN BAHN 10 - BICKENBACH*	2011	6.638	812	100,0%	812
BACHSTELZENRING 3 - NIEBÜLL*	1997	6.289	581	100,0%	581
RAIFFEISENSTRAßE 2 - ESSENHEIM I*	2007	5.903	820	100,0%	820
WACKERNHEIMER STRAßE 42 - ESSENHEIM II*	2014	3.434	473	100,0%	473
Opérateur: Aspria		18.836	5.387	100,0%	5.387
HOFWEG 40 - HANNOVER (MASCHSEE)*	2012	7.800	2.611	100,0%	2.611
RUDOLF-VON-BENNIGSEN-UFER 83 - HAMBURG (UHLENHORST)*	2009	11.036	2.776	100,0%	2.776
Opérateur: Azurit Rohr		39.801	4.399	99,7%	4.414
DR. SCHEIDERSTRASSE 29 - RIESA*	2018	6.538	945	100,0%	945
GAUßSTRASSE 5 - CHEMNITZ*	2004	7.751	824	100,0%	824
JOSEPH-KEHREIN-STRASSE 1-3 - MONTABAUER*	2003 (2015)	11.615	1.208	98,8%	1.223
RATZELSTRASSE 103 - LEIPZIG*	2022	7.180	819	100,0%	819
UNTERE AKTIENSTRASSE 2-4 - CHEMNITZ*	2007	6.717	603	100,0%	603
Opérateur: Clariane (Korian)		47.655	4.249	100,0%	4.249
AUF DER HUDE 60 - LÜNEBURG*	2004	6.100	734	100,0%	734
BERNHARD-WITTE-STRASSE 2 - WADERSLOH*	2015	4.963	517	100,0%	517
GRENZSTRASSE 12 - PFORZHEIM*	2006	8.589	870	100,0%	870
HIRSCHHALDE 1 - BAD DÜRRHEIM*	1890 (1992)	11.622	850	100,0%	850
RIESEBUSCH 2 - BAD SCHWARTAU*	1987	9.740	500	100,0%	500
TRINENKAMP 17 - GELSENKIRCHEN*	1998	6.641	778	100,0%	778
Opérateur: Curata		19.591	1.717	100,0%	1.717
BURG BINSFELD - NÖRVENICH*	1533 (1993)	8.146	964	100,0%	964
HÄHNER WEG 5 - REICHSHOF-DENKLINGEN*	1900 (1998)	7.604	667	100,0%	667
SCHLOßFREIHEIT 3 - NEUSTADT-GLEWE*	1997	3.841	86	100,0%	86

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B³ Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: Domus Cura		3.086	828	100,0%	828
SCHÖNE AUSSICHT 2 - NEUNKIRCHEN*	2009	3.086	828	100,0%	828
Opérateur: Incura		6.475	820	100,0%	820
FREIENSEHNERSTRASSE 9 - LINDENFELS*	1980 (2008)	6.475	820	100,0%	820
Opérateur: Kaiser Karl Klinik (Med Nation AG)		11.881	1.500	100,0%	1.500
GRAURHEINDORFER STRASSE 137 - BONN (KAISER KARL KLINIK)*	1995 (2013)	11.881	1.500	100,0%	1.500
Opérateur: M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege		4.602	650	100,0%	650
RESIDENZWEG 2 - CALAU*	2015	4.602	650	100,0%	650
Opérateur: Mohring Gruppe		10.513	980	100,0%	980
WESTSTRASSE 12-20 - BAD SASSENDORF*	1968 (2013)	10.513	980	100,0%	980
Opérateur: Newcare		2.940	413	100,0%	413
AM STEIN 20 - NEUSTADT-WESTERWALD*	2012	2.940	413	100,0%	413
Opérateur: Noventus (Novent)		4.691	495	100,0%	495
AM EXERZIERPLATZ 26 - NIENBURG*	1993 (1999)	4.691	495	100,0%	495
Opérateur: Oberberg		8.036	1.486	100,0%	1.486
AM SANDFELD 34 - KAARST*	2020	8.036	1.486	100,0%	1.486
Opérateur: Orpea¹ Allemagne		50.088	5.989	100,0%	5.989
AM KASTANIENPARK 2 & 24 - WIESMOOR*	1997 (2019)	4.926	578	100,0%	578
FOCKENBOLLWERKSTRASSE 31 - AURICH*	1994 (2020)	4.858	615	100,0%	615
KURPROMENADE 6-8 - BAD LANGENSALZA*	1998	13.471	1.271	100,0%	1.271
FREMERSBERGSTRASSE 113 - BADEN-BADEN (NEXUS KLINIK)*	1896 (2005)	4.706	934	100,0%	934
PROF.-KURT-SAUER-STRASSE 4 - BAD SCHÖNBORN*	1997 (2020)	17.450	1.988	100,0%	1.988
TANNENFELD 1 - BRUCHMUEHLBACH*	2010	4.677	602	100,0%	602
Opérateur: Schönes Leben		45.655	6.408	100,0%	6.408
ALTE HEERSTRASSE / GOLDAMMERWEG - KAARST*	2023	12.528	1.831	100,0%	1.831
AM WALLGRABEN 29 - JÜLICH*	2006 (2022)	5.944	774	100,0%	774
DÜSSELDORFER STRASSE - JÜLICH*	2022	8.602	1.103	100,0%	1.103
GREFRATHER STRASSE 106 - VIERSEN*	2023	2.140	258	100,0%	258
GREFRATHER STRASSE 90-116 - VIERSEN*	2023	16.441	2.442	100,0%	2.442
Opérateur: Stella Vitalis		88.031	10.528	100,0%	10.528
AM TANNENWALD 6 - SWISTTAL*	2018	5.081	638	100,0%	638
BAHNHOFSTRASSE 10 - HAAN*	2010	5.656	795	100,0%	795
BIRKSTRASSE 41 - LECK*	1999 (2000)	4.407	365	100,0%	365
BRESLAUER STRASSE 2 - WEIL AM RHEIN*	2015	5.789	647	100,0%	647
BRUNNENSTRASSE 6A - LUNDEN*	1999 (2002)	8.153	521	100,0%	521
BUCHAUWEG 22 - SCHAFFLUND*	1998 (2004)	3.881	467	100,0%	467
DORSTENER STRASSE 12 - BOCHUM*	2010	5.120	817	100,0%	817
EPPMANNSWEG 76 - GELSENKIRCHEN*	2017	5.074	591	100,0%	591
ESCHWEILER STRASSE 2 - ALSDORF*	2010	5.302	741	100,0%	741
FÖRSTEREIWEG 6 - ASCHEFFEL*	1991 (1997)	4.925	377	100,0%	377
GROßER GARTEN 1 - FRIEDRICHSTADT*	2017	5.590	645	100,0%	645
JUPITERSTRASSE 28 - DUISBURG-WALSUM*	2007	4.420	689	100,0%	689
KÖLNER STRASSE 54-56 - WEILERWIST*	2016	4.205	638	100,0%	638
OSTERENDE 5 - VIÖL*	2002	3.099	280	100,0%	280
OSTERFELD 3 - GOSLAR*	2014 (2015)	5.880	535	100,0%	535
OSTRING 100 - BOTTRUP*	2008	4.377	634	100,0%	634
SEESTRASSE 28-30 - ERFSTADT*	2008	7.072	1.145	100,0%	1.145
Vide Allemagne		16.813	0	0,0%	1.163
HERZOG-JULIUS-STRASSE 93 - BAD HARZBURG*	1870 (2010)	12.459	0	0,0%	743
LANGE STRASSE 5-7 - LANGELSHEIM*	2004	4.354	0	0,0%	420
Espagne		155.888	14.543	100,0%	14.543
Opérateur: Amavir		13.746	1.233	100,0%	1.233
CABARCENO 4 - SARRIGUREN*	2022	7.996	690	100,0%	690
MAYORAZGO 14 - VALLECAS*	2022	5.750	543	100,0%	543
Opérateur: Clece		34.411	4.169	100,0%	4.169
BARCELONA 11 - CASTELLÓN*	2022	4.056	483	100,0%	483
EMILIA PARDO BAZAN 116 - VIGO*	2021	5.373	521	100,0%	521

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

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B³ Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
 ERNESTO CHE GUEVARA 162 - OLEIROS*	2021	4.816	704	100,0%	704
JAUME II 57 - LERIDA*	2022	5.882	800	100,0%	800
MARIANO SANZ 39 - CARTAGENA*	2022	7.491	798	100,0%	798
MATERNITAT D'ELNA 1 - TARRAGONA*	2023	6.793	864	100,0%	864
Opérateur: DomusVi		68.107	5.887	100,0%	5.887
 ACCESO IV PLANT 41 - SAGUNT*	1985 (2001)	5.544	588	100,0%	588
AMAPOLA 38 - VALDEPENAS*	1998	5.677	220	100,0%	220
AMETLLER 6 - HOSPITALET DE LLOBREGAT*	2005	5.968	699	100,0%	699
 ANTEQUERA 8 - BARCELONE*	2002	4.370	623	100,0%	623
CASSERRES 1 - PUIG REIG*	1995 (2008)	6.794	865	100,0%	865
 FRANCISCO VITORIA 24 - VALLADOLID*	2013	9.246	685	100,0%	685
MARE DE DEU DEL COLL 22 - BARCELONE*	1997	7.300	848	100,0%	848
MEJORANA 100 - ALHAURIN DE LA TORRE*	1997 (2006)	6.107	261	100,0%	261
MORALEJA 1 - VILLARALBO*	2007	7.006	290	100,0%	290
 PARTIDA GRAO - ALPICAT*	1996 (2001)	3.964	578	100,0%	578
POLIGONO SANTA BARBARA - THARSIS*	1994 (2002)	6.131	231	100,0%	231
Opérateur: Emera		4.297	562	100,0%	562
VILLAROBLEDO 19 - MADRID*	2022	4.297	562	100,0%	562
Opérateur: Orpea¹ Espagne		10.627	966	100,0%	966
 CAPUCHINOS 85 - CASTELLÓN*	2020	6.100	487	100,0%	487
 ZABALBIDE - BILBAO*	2021	4.527	479	100,0%	479
Opérateur: Grupo Reifs		24.700	1.727	100,0%	1.727
 CONSTELACIÓN CORONA AUSTRAL 1 - UTRERA*	2004	7.067	624	100,0%	624
 MARTIN DE GAINZA 12 - ALCALÁ DE GUADÁIRA*	2004	7.870	508	100,0%	508
SAN LUCAR 20 - PUERTO SANTA MARIA*	2022	9.763	595	100,0%	595
Finlande		36.463	7.476	100,0%	7.476
Opérateur: Attendo		4.159	812	100,0%	812
 PUNAKIVENTIE 19 - HELSINKI*	2023	4.159	812	100,0%	812
Opérateur: Esperí Care		2.747	707	100,0%	707
HARRIKUJA 8 - VANTAA*	2021	2.747	707	100,0%	707
Opérateur: Familiar		1.448	340	100,0%	340
PAPPILANTIE 4 B - ASKOLA*	2019	726	172	100,0%	172
RAUTATIENKATU 4 - LITTI*	2019	722	168	100,0%	168
Opérateur: Ikifit		9.116	1.737	100,0%	1.737
BONETTIPOLKU 1 - TURKU*	2022	2.467	431	100,0%	431
 KAUPINKATU 2 - RAISIO*	2023	4.999	942	100,0%	942
TAIMITIE 3 - YLOJARVI*	2022	1.650	364	100,0%	364
Opérateur: Kepakoti		1.079	275	100,0%	275
FYNDVÄGEN 4 - SIPOO*	2020	1.079	275	100,0%	275
Opérateur: Medivida Hoiva		1.200	281	100,0%	281
HEINOLANTIE 506 B - LAHTI*	2020	1.200	281	100,0%	281
Opérateur: Mehiläinen		4.549	1.129	100,0%	1.129
 VAASANPUISTIKKO 22 - VAASA*	2021	4.549	1.129	100,0%	1.129
Opérateur: Nonna		10.822	1.899	100,0%	1.899
 AALLONMURTAJANKATU 3 - KUOPIO*	2023	4.212	787	100,0%	787
FLEMINGINKATU 9 - TURKU*	2022	3.741	697	100,0%	697
RIISTATIE 3B - ROVANIEMI*	2022	2.869	415	100,0%	415
Opérateur: Pilke Päiväkodit		590	126	100,0%	126
MANTTAALITIE 8 - LEMPÄÄLÄ*	2021	590	126	100,0%	126
Opérateur: Sefiko		753	171	100,0%	171
PORTTILANTIE 5 - TERVAKOSKI*	2019	753	171	100,0%	171
Irlande		41.976	5.654	100,0%	5.654
Opérateur: DomusVi		39.244	5.254	100,0%	5.254
 CAIRN HILL WESTMINSTER ROAD - CORNELSCOURT*	1999	1.742	490	100,0%	490
DRUMALEE - CAVAN*	2007	8.540	453	100,0%	453
 MALAHIDE ROAD - BALGRIFFIN*	2001	6.998	1.266	100,0%	1.266
 SEA ROAD - CASTLEBELLINGHAM*	2002	2.520	623	100,0%	623

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

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B³ Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
 STAMULLEN ROAD - GORMANSTON*	2000	10.367	736	100,0%	736
 STOCKHOLE LANE - CLOGHRAN*	2016	4.956	1.087	100,0%	1.087
THE CURRAGH - SUNCROFT*	2000	4.121	598	100,0%	598
Opérateur: Mowlam		2.732	400	100,0%	400
CASTLETROY - LIMERICK*	2008	2.732	400	100,0%	400
Italie		75.873	12.224	100,0%	12.224
Opérateur: Clariane (Korian)		24.640	4.511	100,0%	4.511
 CRESCITELLI 1 - MONZA*	1980 (1997)	9.196	1.635	100,0%	1.635
IPPOCRATE 18 - MILAN*	2005	15.444	2.876	100,0%	2.876
Opérateur: Codess Sociale		12.898	1.690	100,0%	1.690
BOCCACCIO 96 - PADOUE*	2000 (2012)	12.898	1.690	100,0%	1.690
Opérateur: Colisée Patrimoine Groupe		10.960	1.166	100,0%	1.166
MARIA TERESA FORNASIO 30 - BEINASCO*	2021	4.410	477	100,0%	477
VERBANO 289 - NOVARA*	2021	6.550	689	100,0%	689
Opérateur: Kos		27.375	4.856	100,0%	4.856
 DON LUIGI UBOLDI 40 - BOLLATE*	2003	7.210	1.158	100,0%	1.158
 SAN FAUSTINO 21 - MILAN*	2003	7.588	1.391	100,0%	1.391
 SAN FAUSTINO 27 - MILAN*	2003	12.577	2.307	100,0%	2.307
Royaume-Uni		10.218	3.611	100,0%	3.611
Opérateur: Country Court Care Homes		10.218	3.611	100,0%	3.611
 ELBA GATE - MILTON KEYNES*	2017	3.396	1.188	100,0%	1.188
 FERRARS ROAD 14 - HUNTINGDON*	2016	3.396	1.216	100,0%	1.216
PRINCES AVE - WELWYN GARDEN*	2018	3.426	1.208	100,0%	1.208
BUREAUX		287.653	58.132	93,8%	61.947
Bruxelles CBD		140.319	35.826	97,0%	36.945
ARTS 27*	1977 (2009)	3.734	1.066	97,9%	1.089
ARTS 46*	1966 (1998)	11.516	2.628	96,5%	2.724
ARTS 47-49*	1977 (2022)	7.283	1.752	94,7%	1.850
ARTS 19H*	2020	9.186	2.483	100,0%	2.483
AUDERGHEM 22-28*	2004	5.853	1.299	87,6%	1.483
 BELLIARD 40*	2018	20.323	6.019	98,6%	6.105
 GUIMARD 10-12*	1980 (2015)	10.410	2.898	100,0%	2.898
LIGNE 13*	2007	3.693	642	75,0%	857
LOI 34*	2001	6.882	1.381	97,8%	1.412
LOI 56*	2008	9.484	2.007	100,0%	2.007
LOI 227*	1976 (2009)	5.915	1.647	98,3%	1.676
LUXEMBOURG 40*	2007	7.522	1.636	100,0%	1.636
MEEÛS 23 (+ parking)*	2010	8.807	2.359	87,6%	2.693
 PORT 86C*	2014	16.725	4.551	100,0%	4.551
TRÔNE 98*	1986	5.757	1.345	99,1%	1.357
TRÔNE 100*	2020	7.229	2.113	99,5%	2.123
Bruxelles décentralisé		78.516	12.524	89,2%	14.040
BOURGET 40*	1998 (2020)	14.263	1.727	100,0%	1.728
BOURGET 42*	2001	25.746	4.352	90,9%	4.786
BOURGET 44*	2001	14.049	2.088	83,5%	2.502
BOURGET 50*	1998 (2021)	4.878	387	54,5%	710
TERVUEREN 270-272*	1976 (2013)	19.580	3.970	92,0%	4.315
Bruxelles périphérie		36.635	4.032	79,1%	5.097
PARK LANE (10 immeubles)*	2000	36.635	4.032	79,1%	5.097
Autres régions		32.183	5.750	98,0%	5.866
ALBERT 1 ^{er} 4 - CHARLEROI*	1967 (2005)	19.189	3.438	100,0%	3.438
AMCA - AVENUE BUILDING* - ANVERS	2010	9.403	1.648	94,0%	1.753
AMCA - LONDON TOWER (+ résidentiel)* - ANVERS	2010	3.591	664	98,4%	675

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B³ Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
IMMEUBLES DE BUREAUX FAISANT L'OBJET DE CESSION DE CRÉANCES		4.137	541	100,0%	541
Bruxelles décentralisé		4.137	541	100,0%	541
COLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4.137	541	100,0%	541
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION		308.917	34.769	99,8%	34.852
Pubstone		299.874	33.163	99,8%	33.245
Pubstone Belgique (651 immeubles)*		259.971	21.622	99,6%	21.704
Bruxelles		39.322	4.423	99,7%	4.439
Flandres		161.189	12.717	99,7%	12.753
Wallonie		59.460	4.481	99,3%	4.512
Pubstone Pays-Bas (202 immeubles)*		39.903	11.541	100,0%	11.541
Autres Belgique		9.043	1.606	100,0%	1.606
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9.043	1.606	100,0%	1.606
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION		2.440.229	354.815	98,5%	360.329
PROJETS ET RÉNOVATIONS IMMOBILIER DE SANTÉ		6.518			
Belgique		0			
NEW SITELLES - GENAPPE		0			
France		0			
VILLA BAUCIS - FONTAINEBLEAU*		0			
Pays-Bas		0			
RAADHUISSTRAAT 18-32 - HOOGERHEIDE*		0			
VOORSTRAAT 10 - VLIJMEN*		0			
Allemagne		6.518			
OSTLICHE RINGSTRASSE 12 - INGOLSTADT*		6.518			
Espagne		0			
ALLER B-2A - OVIEDO*		0			
CALLAO 13 - MAJORQUE*		0			
CLAVELES - MARACENA*		0			
DONANTES DE ÓRGANOS 16 - CÓRDOBA*		0			
GABRIEL MIRO 3 - DOS HERMANAS*		0			
ISLAS CANARIAS 98 - SANTA CRUZ DE TENERIFE*		0			
LIBERTAD - ELCHE*		0			
NOVELDA 26-28 - ALICANTE*		0			
PAU ALJAMAR 10 - TOMARES*		0			
PINADA 81-83 - MURCIA*		0			
RÍO ADRA - CASTELLÓN*		0			
VICENTE RISCO 18 - ORENSE*		0			
ZAMORA 43 - VALLADOLID*		0			
Finlande		0			
RIISTATIE 3C - ROVIANIEMI II (RATAMESTARINKATU 7)*		0			
PROJETS ET RÉNOVATIONS BUREAUX		27.841			
LOI 85*		3.735			
LOI 89*		3.188			
MONTOYER 10*		6.205			
STATIONSTRAAT 110 - MECHELEN*		14.713			

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B³ Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
PROJETS ET RÉNOVATIONS IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION		0			
TENREUKEN		0			
RÉSERVE FONCIÈRE IMMOBILIER DE SANTÉ		0	0		0
NOORDDUIN - COXYDE		0	0		0
ÖSTLICHE RINGSTRASSE 11 - INGOLSTADT*		0	0		0
SUR SEAUMONT - MARCHE-EN-FAMENNE		0	0		0
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM		0	0		0
RÉSERVE FONCIÈRE BUREAUX		0	34		34
Bruxelles CBD		0	31		31
DE LIGNE*			4		4
EGMONT I *			17		17
EGMONT II *			7		7
LOI 57*			0		0
LOUISE 140*			0		0
MONTOYER 14*			3		3
MONTOYER 40*			0		0
SCIENCE 41*			0		0
Bruxelles décentralisé		0	2		2
COCKX 8-10*			0		0
WOLUWE 34*			2		2
Autres régions		0	1		1
MECHELEN STATION - MALINES*			0		0
QUINTEN*			0		0
REGENT*			0		0
ROYAL HOUSE*			0		0
UITBREIDINGSTRAAT 2-8*			0		0
UITBREIDINGSTRAAT 10-16*			1		1
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT		2.474.588	354.849	98,5%	360.363
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE		26.912			
Belgique		11.595			
SOUVERAIN 36*	1998	8.310			
WOLUWE 62*	1988 (1997)	3.285			
France		15.317			
HÉLIO MARIN - HYÈRES*	1975	12.957			
VILLA NAPOLI - JURANÇON*	1950	2.360			
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ		2.501.500	354.849	98,5%	360.363

Commentaires sur le marché¹

Immobilier de santé

Au 31.12.2023, la juste valeur du portefeuille immobilier de santé consolidé de Cofinimmo représentait 75 % du portefeuille consolidé total de la société. Dans ce segment, Cofinimmo possède des biens pour près de 4,7 milliards EUR dans neuf pays, à savoir : la Belgique, la France, l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Espagne, la Finlande, l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni. Au total, Cofinimmo détient 316 actifs de santé présentant une capacité totale de près de 30.500 lits.

Le marché belge de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Belgique

Selon le Bureau fédéral du Plan, le pourcentage des 65 ans et plus en Belgique augmente et atteindra son maximum à 24,4 % de la population d'ici à 2040, soit environ 3,01 millions de personnes. La part des personnes de 80 ans et plus était de 5,5 % en 2023 et augmentera progressivement pour atteindre 8,4 % en 2040. Indépendamment de l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos et de soins est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au vieillissement de la population.

Selon les dernières estimations, la Belgique compte environ 1.500 maisons de repos et de soins offrant une capacité totale d'environ 150.000 lits.

On estime qu'une capacité globale de quelque 178.000 unités d'hébergement sera nécessaire d'ici à 2030 et d'environ 287.000 unités à l'horizon 2050. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne de 5.000 unités d'hébergement d'ici à 2050.

Les opérateurs publics représentent environ 30 % des lits, les privés quelque 35 % et ceux du secteur associatif à peu près 35 %. Parmi les principaux opérateurs privés, on peut citer Armonia, Vulpia, Clariane ou Anima Care.

Tendances du marché

Le volume de transactions, dans le secteur de la santé, sur l'année 2023 s'élevait à près de 0,3 milliard EUR, soit une diminution de 52 % par rapport à l'année précédente, et ce, dû à l'absence de transactions majeures dans ce segment de marché. Environ 81 % des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins. Les acteurs locaux (notamment les SIR, compagnies d'assurance) continuent à dominer ce marché. Cependant, des acteurs internationaux tels que La Française Real Estate ou encore Healthcare Activos sont entrés dans le marché à la fin de 2022.

Compte tenu des conditions de marché moins favorables et de la hausse des taux d'intérêt, les rendements prime pour les maisons de repos et de soins ont légèrement augmenté par rapport à 2022 pour s'établir entre 4,75 % et 5,25 % selon les régions.

Le marché français de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en France

Conséquence directe du baby-boom de l'après-guerre (de 1946 à 1976), la part des plus de 65 ans devrait inévitablement augmenter jusqu'en 2040. Selon l'INSEE, le pourcentage des 65 ans et plus en France augmente et culminera à 26,5 % de la population d'ici à 2040, ce qui représente 18,3 millions de personnes. La part des personnes de 75 ans et plus était de 10,4 % en 2023 et augmentera progressivement pour atteindre 14,9 % en 2040. Indépendamment de l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos et de soins est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au vieillissement de la population.

Compte tenu de la part croissante de seniors parmi la population française, le nombre total de personnes dépendantes qui était de 1,3 millions en 2017 passera à 2 millions d'ici à 2024, soit une augmentation de 54 %. Il est inutile de préciser que la part de personnes dépendantes augmente avec l'âge.

Selon les dernières statistiques disponibles, la France compte environ 7.350 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale d'environ 600.000 lits.

On estime qu'une capacité globale d'environ 700.000 unités d'hébergement sera nécessaire d'ici à 2030 et de quelque

900.000 unités à l'horizon 2045. Cela correspond à une croissance moyenne de 50 % des unités d'hébergement d'ici à 2045.

Les opérateurs publics représentent environ 45 % des lits, les privés quelque 24 % et ceux du secteur associatif à peu près 31 %.

Tendances du marché

Le volume des transactions sur l'année 2023 s'élevait à environ 700 millions EUR, soit une diminution de 45 % par rapport à 2022. Environ 30 % des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins. Des acteurs locaux dominaient ce marché, avec seulement deux acteurs majeurs représentant 45 % du volume total d'investissement en 2023.

En raison de la hausse des taux d'intérêt en Europe, les rendements prime pour le secteur de la santé ainsi que pour toutes les catégories d'actifs ont continué à augmenter en 2023.

Le rendement prime en région des maisons de repos et de soins, des cliniques 'SMR' et des cliniques 'MSO' a augmenté à respectivement 4,75 %, 5,00 % et 5,25 %.

D'importantes pressions inflationnistes ont affecté l'économie de l'UE au cours des deux dernières années et ont conduit la BCE à relever les taux d'intérêt depuis juillet 2022, bien que les taux soient restés stables depuis septembre 2023. Tout porte à croire que l'inflation a atteint son maximum, mais qu'elle tarde à redescendre au niveau normalisé attendu par la BCE. Le marché suggère que les taux d'intérêt ont probablement atteint leur maximum, mais il faut encore en avoir la confirmation dans les mois à venir.

La guerre en Ukraine ne montre aucun signe de fin et reste un risque pour les chaînes d'approvisionnement, les fournitures d'énergie et les prix dans toute l'Europe et au Royaume-Uni. Le

1. Tous les commentaires de marché ont été rédigés en anglais par Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers et Jones LangLaSalle.

conflit en cours en Israël et à Gaza est susceptible de créer une incertitude supplémentaire, notamment en ce qui concerne les prix du pétrole.

L'inflation a été forte mais plus limitée en France en 2023 (+ 4,9 %) comparé à 2022.

L'inflation continue d'impacter les revenus et les marges des opérateurs. Les loyers ont également été indexés de manière significative au cours de l'année 2023 en fonction de l'indexation actuelle.

Les investisseurs paneuropéens sont de plus en plus à la recherche d'opportunités qui offrent des rendements financiers mais qui répondent également aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'augmentation des coûts d'exploitation pour les opérateurs de maisons de repos et de soins est également pertinente pour les propriétaires et les investisseurs en termes de rentabilité des opérations et de garantie des loyers.

En outre, les propriétaires occupants et les investisseurs cherchent de plus en plus à obtenir des certifications (BREEAM, etc.) pour leurs nouveaux développements et déploient des indicateurs clés de performance concernant la gestion des déchets, la biodiversité, la gestion de l'eau, les risques climatiques (exposition et vulnérabilité), etc.

Le marché néerlandais de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs aux Pays-Bas

Selon le Centraal Bureau van de Statistiek (CBS), le pourcentage de personnes âgées de 65 ans et plus aux Pays-Bas augmente et passera de 3,6 millions en 2023 (20,2 % de la population) à 4,8 millions de personnes en 2040, soit 24,9 % de la population. La part des personnes âgées de 80 ans et plus était de 0,9 million à la fin de 2023 et augmentera progressivement pour atteindre 1,6 millions en 2040. Outre l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos et de soins est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au vieillissement de la population.

Compte tenu de la proportion croissante de personnes âgées dans la population néerlandaise, le nombre total de personnes âgées nécessitant des soins 24 heures sur 24 financés par le fonds gouvernemental Wlz passera d'environ 140.000 en 2021 à environ 330.000 en 2040, soit une augmentation de 135 %. Outre les personnes âgées nécessitant des soins 24 heures sur 24, on s'attend à une demande croissante de soins à domicile. Il va sans dire que la proportion de personnes dépendantes augmente avec l'âge (ActiZ).

Selon les dernières statistiques disponibles, les Pays-Bas comptent environ 2.800 maisons de repos et de soins, avec une capacité totale d'environ 130.000 lits¹. Aux Pays-Bas, plus de 122.000 personnes vivent dans une maison de repos. Dans le même temps, plus de 22.000 personnes recherchent activement une place en maison de repos. Quelque 12.000 personnes supplémentaires recherchent passivement une place en maison de repos (ActiZ.nl).

On estime que d'ici à 2025, une capacité totale d'environ 160.000 unités d'hébergement sera nécessaire pour les personnes ayant besoin de soins de longue durée, ce qui équivaut à 18.000 places supplémentaires par rapport à 2021. D'ici à 2040, on estime qu'environ 270.000 unités d'hébergement supplémentaires seront nécessaires. Cela représente une croissance annuelle moyenne de plus de 4 % des unités d'hébergement, soit 6.000 unités par an entre 2021 et 2040.

Tendances du marché

Le volume de transactions dans le secteur de la santé s'élevait à environ 460 millions EUR sur l'année 2023. Plus de 80 % des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins (privées). Une grande partie du volume d'investissement provient de fonds immobiliers institutionnels et privés néerlandais, même si la part des investisseurs internationaux (cotés et non cotés) a continué d'augmenter cette année.

Le rendement prime pour les maisons de repos et de soins se situe autour de 5 %

Le volume d'investissement dans l'immobilier de santé a fortement diminué en 2023. Malgré que la demande d'expansion des opérateurs et de bâtiments durabilité était élevée, le volume de transactions dans le secteur de la santé n'a pas réussi à dépasser 460 millions EUR. Les facteurs contribuant à cette situation sont l'incertitude sur le marché et des rendements initiaux plus élevés qui exercent une pression sur les projets de construction neuve et les attentes en matière de prix. L'offre de biens immobiliers existants dans le secteur de la santé est encore limitée, mais cette situation est appelée à changer compte tenu de l'important défi que représente l'investissement. Il est estimé que le volume d'investissement atteindra 550 millions EUR en 2024.

Le marché allemand de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Allemagne

Selon l'Office fédéral allemand de la statistique (Destatis), le pourcentage des 67 ans et plus en Allemagne augmente et atteindra son point maximum de 26 % de la population d'ici à 2037, ce qui représente 21,2 millions de personnes. La part des personnes de 80 ans et plus était de 7 % en 2022 et augmentera progressivement pour atteindre 11 % en 2050. Indépendamment de l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos et de soins est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au vieillissement de la population.

Compte tenu de la part croissante de séniors parmi la population allemande, le nombre total de personnes dépendantes qui était de 4,13 millions en 2019 passera à 5,37 millions d'ici à 2040, soit une augmentation de 30 %. Il va sans dire que la proportion de personnes dépendantes augmente avec l'âge.

Selon les dernières statistiques publiées par l'Office fédéral allemand de la statistique (Destatis) en 2021, l'Allemagne compte environ 16.000 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale d'environ 888.000 lits.

On estime qu'une capacité globale d'environ 157.000 unités d'hébergement sera nécessaire d'ici 2030. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne de 22.400 unités d'hébergement d'ici à 2030.

1. <https://www.zorgkaartnederland.nl/verzorghuis-en-verzorgingshuis>.

Les opérateurs publics représentent environ 5 % des lits, les privés quelque 42 % et ceux du secteur associatif à peu près 53 %.

Résidences-services

Selon les dernières statistiques de Pfllegmarkt.com publiées en 2022, l'Allemagne compte environ 380.000 résidences-services réparties sur 7.500 localisations, ce qui représente une croissance de 16 % depuis 2018.

Cliniques de réadaptation

Selon les dernières statistiques publiées par l'Office fédéral allemand de la statistique (Destatis) en 2022, l'Allemagne compte environ 1.100 cliniques de réadaptation présentant une capacité totale d'environ 162.000 lits.

Les opérateurs du secteur associatif occupent une position dominante avec quelque 8.500 établissements en 2021, ce qui correspond à 51 % du marché. Les établissements du secteur associatif sont suivis par les acteurs privés avec quelque 6.900 établissements. Les opérateurs du secteur public gèrent environ 730 établissements, ce qui représente la plus petite part du marché.

Tendances du marché

Le volume de transactions dans le secteur de la santé en 2023 avoisinait les 1 milliard EUR, soit une diminution de 57 % par rapport à l'année précédente. Environ 50 % du volume d'investissement concernent les maisons de repos et de soins. Les investisseurs internationaux dominent ce marché.

Le rendement prime pour les maisons de repos et de soins a augmenté à 5,1 %, ce qui correspond à une augmentation de 90 points de base depuis 2022.

Le rendement prime pour les cliniques a augmenté à 5,5 % - 6,0 %, ce qui correspond à 120 points de base de plus qu'en 2022, ce qui est toujours considérablement plus

Le marché espagnol de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Espagne

Selon l'INE, le pourcentage des 65 ans et plus en Espagne augmente et culminera à 30,4 % de la population d'ici à 2050, ce qui représente 16,1 millions de personnes. La part des personnes de 80 ans et plus était de 6,1 % en 2023 et augmentera progressivement pour atteindre 13 % en 2060. Indépendamment de l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos et de soins est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au vieillissement de la population.

Compte tenu de la part croissante de seniors parmi la population espagnole, le nombre total de personnes dépendantes (de plus de 64 ans) passera d'environ 10,3 millions en 2023 à 12,2 millions d'ici à 2030, soit une augmentation de 38 %. Il est inutile de préciser que la proportion de personnes dépendantes de soins augmente avec l'âge.

Selon notre propre base de données, l'Espagne compte environ 5.600 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale d'environ 395.000 lits. On estime que 151.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici à 2030 et quelque 221.000 unités à l'horizon 2035. Cela correspond à une croissance d'environ 56 % des unités d'hébergement d'ici à 2035.

Les places publiques représentent environ 38 % des lits, les places privées environ 62 %. De plus, les lits actuellement dans le pipeline représentent à peu près 7 % du parc global.

Tendances du marché

Le volume de transactions pour l'année 2023 s'élève à près de 9,9 milliards EUR, soit une baisse de 41 % par rapport

à l'année précédente. Environ 2 % des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins. Les investisseurs internationaux ont dominé ce marché.

Le rendement prime a augmenté à 5,50 %, soit une hausse de 100 points de base, mais qui reste nettement supérieur aux rendements des investissements générés par d'autres catégories d'actifs (par exemple, les logements étudiants et les actifs multifamiliaux).

Contexte économique

Nous prévoyons une croissance du PIB de 1,4 % cette année, contre une estimation de 2,4 % en 2023. Les données mensuelles suggèrent que la dynamique de croissance est restée solide vers la fin de l'année dernière, et nous pensons que l'économie espagnole a surpassé la zone euro au quatrième trimestre. Bien que les perspectives à court terme soient encore confrontées à des pressions extérieures, en raison des taux d'intérêt élevés et d'une Europe en récession, nous prévoyons que la croissance restera globalement stable au cours des prochains trimestres.

Nous prévoyons une inflation moyenne de 2,1 % cette année, contre 3,5 % en 2023, mais nous anticipons une forte volatilité au cours des prochains mois, notamment en raison de l'importante réévaluation des prix qui a généralement lieu en début d'année. La prolongation annoncée de certaines mesures de soutien fiscal est un facteur clé dans la baisse des perspectives d'inflation pour 2024, mais son approbation de justesse par le Congrès confirme notre opinion selon laquelle le bruit politique restera une constante au cours de ce mandat, ce qui pourrait affecter l'élaboration des politiques.

Le marché irlandais de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Irlande

La population âgée irlandaise devrait augmenter de manière significative à la fois en termes absolus et en termes de proportion de la population totale. Les chiffres du CSO (Central Statistics Office) montrent que la population âgée de 80 ans ou plus est passée de 128.000 en 2011 à 170.000 en 2022. En outre, cette cohorte devrait atteindre 525.005 personnes d'ici à 2050.

Selon l'équipe sectorielle de la Bank of Ireland, (Health Insights H1 Outlook H2 2023), la population irlandaise âgée de 65 ans et plus était de 638.000 en 2016, de 776.000 en 2022 et devrait atteindre 1.600.000 d'ici à 2051. La population de la cohorte des 80 ans et plus était de 149.000 personnes en 2016, elle est passée à 181.000 personnes en 2022 et devrait atteindre 549.000 personnes en 2051.

Le profil de la population irlandaise évolue : l'augmentation du nombre de personnes et l'allongement de l'espérance de vie accroissent la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus.

D'après un rapport produit par JPA Brenson Lawlor, Chartered Accountants au 30 septembre 2023, il y a actuellement environ 32.000 lits en maisons de repos et de soins enregistrés, dont environ 6.000 sont gérés par le HSE. D'après le dernier recensement de 2021, l'Irlande verra sa population de plus de 65 ans augmenter d'un million de personnes d'ici à 2031, ce qui nécessitera environ 11.300 nouveaux lits supplémentaires, portant le nombre total de lits en maisons de repos et de soins à 43.000 d'ici à 2031. Selon Nursing Home Ireland, l'Irlande a besoin de 1.000 lits supplémentaires par an au cours des dix prochaines années.

Au total, 31 maisons de repos et soins privées et bénévoles ont fermé entre le quatrième trimestre 2019 et le premier trimestre 2023, ce qui équivaut à une perte de approximativement 900 lits.

Les opérateurs publics et le secteur associatif représentent environ 20 % de l'ensemble des lits disponibles et les opérateurs privés quelque 80 %.

Tendances du marché

Le volume des transactions pour 2023 s'élevait à 2,1 milliards EUR et le volume total des transactions concernant le secteur de la santé s'élevait à 590 millions EUR en 2023, représentant 28 % de l'ensemble de l'activité d'investissements sur le marché irlandais. La grande majorité de cette activité transactionnelle fut générée par la vente du portefeuille Valley Healthcare, mais les autres transactions étaient réparties géographiquement dans tout le pays et comprenaient des bâtiments de soins communautaires améliorés, des locaux HSE (occupation par le propriétaire), des cliniques privées, la vente et les transactions sale & leaseback de diverses maisons de soins et de centres de soins primaires individuels.

De toutes les classes d'actifs, la santé est celle qui a le mieux résisté, l'appétit pour l'investissement et la demande à long terme restant forts. Alors que nous prévoyons quelques cessions en 2024, il y a un certain nombre de nouveaux entrants qui se tournent vers l'Irlande à la recherche de nouvelles opportunités.

Les rendements prime dans le secteur de la santé restent relativement stables, les transactions les plus récentes au 3^e et 4^e trimestre affichant des rendements mixtes de 5,2 %, nettement supérieurs aux rendements des investissements générés par d'autres classes d'actifs.

Bien que Mowlam soit le plus grand opérateur de maisons de repos en Irlande, environ un tiers des opérateurs de maisons de repos, en particulier les plus petits, sont confrontés à des difficultés commerciales. Si la hausse des coûts se poursuit et que la pression pour se conformer aux exigences de la HIQA en matière de soins aux résidents augmente, de nouvelles fermetures sont inévitables. En outre, la combinaison de ces fermetures et de nouveaux entrants à la recherche d'opportunités pourrait entraîner des changements dans le paysage des opérateurs au cours des 24 prochains mois.

Au troisième trimestre 2023, 3 maisons de repos et de soins d'un total de 83 lits ont fermé, tandis que 2 maisons de repos et de soins d'un total de 69 lits se sont enregistrées dans le cadre du programme Fair Deal. Il y a eu 16 fermetures de maisons de repos et de soins en 2023, soit une perte totale de 450 lits. 354 nouveaux lits ont été enregistrés, avec l'enregistrement total de 5 nouvelles maisons de repos et de soins en 2023. D'après le registre actuel de HIQA, 4 maisons de repos et de soins, totalisant 140 lits, ont fait part de leur intention de cesser leurs activités. Alors que les fermetures de maisons de repos et de soins sont remplacées par de nouveaux enregistrements, le nombre de fermetures de lits et d'ouvertures/enregistrements de nouveaux lits n'est pas équivalent et le besoin futur attendu de lits supplémentaires n'est pas satisfait.

Le marché finlandais de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Finlande

Selon Statistics Finland, le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus (environ 625.000 >74 ans en décembre 2023) devrait augmenter de près de 300.000 personnes d'ici à 2040 ; soit une croissance de 50 %. Le vieillissement rapide de la population finlandaise devrait être l'un des plus rapides de l'Union européenne au cours des 20 prochaines années. La croissance de la population restera lente jusqu'en 2035, et diminuera modérément par la suite.

Le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus devrait être d'environ 1,5 millions en 2040, ce qui représente une proportion de 27 % de la population. Indépendamment de l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos et de soins est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au

vieillesse de la population. La démographie et la croissance de la population sont les principaux moteurs de l'augmentation des besoins en matière de soins aux personnes âgées et d'établissements de santé.

La Finlande compte plus de 2.000 maisons de repos et de soins offrant ensemble une capacité totale de plus de 65.000 lits. Les maisons de repos et de soins ont accueilli environ 80.500 occupants en 2022.

Tendances du marché

Le marché immobilier finlandais s'est refroidi en 2023 et le volume des transactions est resté bien en deçà des volumes des dernières années, à des niveaux observés pour la dernière fois au début des années 2010. Le volume d'investissement total a atteint environ 2,3 milliards EUR en 2023, soit une baisse d'environ 68 % par rapport à 2022.

Le secteur de l'immobilier de santé a été le troisième type d'immobilier le plus échangé en termes de volume d'investissement en 2023, avec des investissements totaux d'environ 510 millions EUR. Les investissements dans ce secteur n'ayant représenté qu'un quart des investissements totaux en 2022. Cependant, 2022 a été une année record pour le secteur, puisque les investissements dans le secteur ont atteint près de 1,9 milliard EUR à l'approche de la réforme des services sociaux et de santé (Sote) en Finlande qui transfère les responsabilités des services de santé, des services sociaux et des services de secours de 309 municipalités à 22 régions plus importantes bénéficiant de protection sociale. La réforme est entrée en vigueur en janvier 2023. La plus grande transaction du secteur en 2023 a eu lieu au dernier trimestre de l'année, lorsqu'un investisseur institutionnel a acquis un portefeuille de 17 immeubles de soins auprès d'eQ Community Properties Fund. Le prix de la transaction s'élève à environ 100 millions EUR. Les biens ont une surface locative de près de 29.000 m². Ils sont situés dans la région d'Helsinki et dans les grandes villes régionales. Fin décembre 2023, le rendement prime du secteur des maisons de repos et de soins s'établit à près de 5,50 %, en hausse de 150 points de base depuis le premier trimestre 2022.

Bien que le marché transactionnel soit encore limité, le pipeline de transactions s'améliore et les points de vue des acheteurs et des vendeurs sur les prix actuels se sont rapprochés, bien que l'écart entre les points de vue sur les prix reste souvent un obstacle à la réalisation des transactions. Les rendements prime ont continué à augmenter dans tous les secteurs en 2023, tandis que les taux d'intérêt et les coûts de financement sont restés élevés. Avec le ralentissement de l'inflation, les taux d'intérêt devraient diminuer. Toutefois, le niveau stabilisé des taux d'intérêt devrait rester nettement supérieur aux taux proches de zéro enregistrés ces dernières années, ce qui devrait continuer à influencer sur les prix de l'immobilier dans un avenir proche. Le volume d'investissement devrait augmenter en 2024, avec une reprise progressive à partir du second semestre de l'année.

Les investisseurs mettent davantage l'accent sur les critères ESG des biens immobiliers afin d'atteindre leurs objectifs ESG et de se conformer à une réglementation croissante, ce qui affecte également la disponibilité et le coût du financement.

Le marché italien de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Italie

Selon l'Istat, le pourcentage de personnes âgées de 65 ans et plus en Italie a augmenté à 24,1 % en 2023 comparé à il y a 15 ans, où il était d'environ 15 %, et il atteindra probablement 34 % de la population en 2050. La part des personnes âgées de 80 ans et plus était de 7,6 % en 2023 et devrait plus que doubler d'ici

à 2060. Indépendamment de l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos et de soins est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au vieillissement de la population.

Selon le rapport 'Senior Living and Healthcare 2021' de Colliers EMEA, les caractéristiques du processus de vieillissement de la population italienne se traduisent par un 'besoin en soins de santé' croissant.

Compte tenu de la proportion croissante de personnes âgées dans la population italienne, le nombre total de personnes dépendantes passera de 3,9 millions en 2023 à 5 millions en 2030, soit une augmentation de 28 %. Il va sans dire que la part des personnes nécessitant des soins augmente avec l'âge.

Selon les dernières statistiques disponibles (Annuario Statistico del Servizio Sanitario Nazionale, publié par Ministero della Salute le 18.12.2020), l'Italie compte environ 7.500 maisons de repos et de soins, dont 83 % sont privées et 46 % sont réservées à l'assistance aux personnes âgées. Bien que le nombre total de lits ait augmenté de 26 % au cours des dix dernières années, le taux de couverture réel est faible, puisqu'il s'établit à 1,9 %. En effet, au niveau européen, l'Italie présente l'une des offres de lits les plus faibles.

On estime que d'ici à 2035, plus de 600.000 lits devront être ajoutés à l'offre actuelle, qui devrait donc plus que doubler.

Tendances du marché

Le volume des transactions sur l'année 2023 s'est élevé à près de 560 millions EUR, soit une augmentation de 44 % comparé à l'année précédente. La plupart des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins. Les acteurs locaux tels que KOS Group, Clariane¹ Group, Colisèe et Sereni Orizzonti ont dominé ce marché.

Les rendements prime (bruts) ont légèrement augmenté à 5,5 % - 6,0 %, ce qui est encore supérieur au rendement des investissements générés par d'autres classes d'actifs (par exemple, les bureaux, le résidentiel et la logistique).

En 2023, la demande de RSA se heurte à une réduction progressive du nombre d'agréments accordés par les systèmes de santé régionaux, dont l'apport économique a permis de supporter une part importante des coûts d'exploitation en imposant des tarifs réglementés. Malgré cela, les investisseurs continuent à s'intéresser à ce type de structures car il semble possible d'offrir des services résidentiels extrahospitaliers même sur le marché libre, en proposant des services supplémentaires qui justifient l'augmentation des tarifs.

Compte tenu de l'augmentation actuelle de la demande de soins de santé et de l'augmentation (potentielle) des besoins à venir, l'offre existante, qu'elle soit privée ou publique, ne semble pas suffisante pour répondre à ces besoins. Le segment des foyers de soins résidentiels (RSA) est l'un de ceux dans lesquels le secteur public investit de moins en moins, alors que les statistiques sociodémographiques montrent que les besoins vont augmenter de plus en plus, ce qui laisse une grande marge de manœuvre aux capitaux privés pour s'engager à l'avenir.

Le marché britannique de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs au Royaume-Uni

Selon le Bureau des statistiques nationales, la population de l'Angleterre et du Pays de Galles a continué à vieillir. On estime qu'en 2023 plus de 11 millions de personnes étaient âgées de plus de 65 ans. Un chiffre qui devrait augmenter de 10 % dans les cinq prochaines années et de 32 % d'ici à 2043 (soit 1,1 et 3,5 millions de personnes respectivement).

Le nombre de personnes âgées de 85 ans et plus était d'environ 1,8 million de personnes en 2023 et devrait passer à plus de 2,2 millions d'ici à 2030 (données ONS). Indépendamment de l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos et de soins est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au vieillissement de la population.

Selon les dernières statistiques disponibles, le Royaume-Uni compte environ 16.700 maisons de repos et de soins offrant une capacité totale d'environ 462.000 lits. Environ 70 % des maisons fournissent des soins résidentiels, les autres offrant principalement des soins infirmiers. On estime qu'environ 750.000 personnes sont employées dans les maisons de repos et de soins au Royaume-Uni, et qu'il existe un déficit de plus de 100.000 postes vacants non pourvus.

Selon les données publiées par l'ONS, on estime à 372.000 le nombre de résidents de maisons de repos et de soins entre le 1^{er} mars 2022 et le 28 février 2023, soit une augmentation de 3,1 % par rapport à l'année dernière (361.000), ce qui est statistiquement significatif. Le taux d'occupation des maisons de repos et de soins était de 80,5 % des lits enregistrés auprès de la Care Quality Commission (CQC), ce qui représente une augmentation statistiquement significative par rapport à l'année dernière (77,8 %). Le nombre de lits enregistrés auprès de la CQC (462.000) a diminué par rapport à l'année dernière (464.000).

Une étude entreprise par JLL en septembre 2020 a montré que 80.000 lits ont été retirés du secteur au cours de la dernière décennie avec la fermeture de 2.800 maisons de soins, qui sont généralement des maisons plus petites avec une taille moyenne de 28 lits. Bien qu'ils aient été remplacés par 82.000 nouveaux lits dans 1.500 maisons de soins, ce qui équivaut à environ 54 lits par maison, l'offre de lits de soins reste statique et ne suit pas le rythme ou l'échelle requis pour répondre aux changements démographiques.

Compte tenu de la part croissante de seniors parmi la population britannique, LaingBuisson (Care Home for Older People, 33^e édition) prévoit que, par rapport au niveau des besoins avant la pandémie de COVID-19 en 2020, l'Angleterre sera contrainte de satisfaire la demande de 17.000 personnes dépendantes supplémentaires, des personnes qui devraient toutes être hébergées dans des maisons de soins indépendantes, dans la mesure où l'offre publique continue de diminuer.

D'ici à 2030, 7 % de la population du Royaume-Uni aura plus de 75 ans, cette tranche d'âge étant six fois plus encline à recourir aux services d'un établissement de soins qu'une personne entre 65 et 74 ans. L'augmentation de la demande créera des opportunités d'investissement dans de nouvelles capacités. Il existe également des possibilités d'investissement dans le remplacement des anciennes maisons de repos et de soins non conformes.

Les opérateurs publics représentent environ 10,5 % des lits, les opérateurs du secteur associatif environ 13,2 % et les opérateurs privés environ 76,3 %. On estime que 45 % des résidents britanniques sont financés par le secteur privé, 47 % par le secteur social (y compris ceux qui paient des frais supplémentaires) et que les 8 % restants sont financés par le NHS.

Tendances du marché

Le marché de l'investissement s'est affaibli depuis le quatrième trimestre 2022, en particulier à la suite du mini-budget du 22 septembre. Lors de notre dernier examen en 2022, l'impact de cette situation n'était pas encore totalement visible. Toutefois, la tendance à long terme est désormais claire : les rendements ont augmenté mais sont restés sous les sommets historiques. Le principal moteur du Royaume-Uni reste le taux d'inflation élevé (bien qu'en baisse) qui reste supérieur aux taux observés dans la plupart des pays européens.

1. Précédemment connu sous le nom de Korian.

Nous prévoyons que les taux d'intérêt britanniques atteindront un plateau avant de redescendre potentiellement au troisième ou quatrième trimestre en 2024. La BCE a annoncé qu'elle pensait pouvoir commencer à réduire les taux dans la zone euro avant cette date, peut-être au deuxième trimestre 2024.

Le volume des ventes notables a été faible au cours des derniers mois. On estime que les volumes d'investissement au Royaume-Uni ont baissé d'environ 70 % cette année, soit la deuxième plus forte baisse de tous les pays européens (étude JLL).

De manière générale, les rendements ont augmenté d'environ 75 à 100 points de base depuis 2022.

En résumé, le marché a connu une évolution générale des rendements des actifs de soins de tous types au cours des 12 derniers mois. Avec une augmentation générale d'environ 75 à 100 points de base à travers les différents niveaux de soins de santé. Ce processus a été particulièrement marqué au début de l'année 2023, mais le marché continue de s'atténuer. C'est ce ralentissement général qui est à l'origine du changement de valeurs par rapport à 2022. En 2024, nous nous attendons à une stabilisation, voire à une reprise vers la fin de l'année.

Le marché des bureaux

Au 31.12.2023, la juste valeur du portefeuille de Cofinimmo dans le segment des bureaux représentait près de 18 % du portefeuille consolidé total de la société (1,1 milliard EUR sur 6,2 milliards EUR).

Le marché bruxellois des bureaux

Marché locatif/prise en occupation

Le marché des bureaux en Belgique a terminé l'année 2023 avec une prise en occupation totale de 570.000 m² (en ce compris les baux, extensions et achats pour occupation propre), ce qui représente une diminution d'environ 5 % par rapport au niveau d'activité observé l'année dernière (605.000 m²).

Le marché des bureaux à Bruxelles (y compris la périphérie) a enregistré une prise en occupation de 325.000 m², soit une augmentation de près de 2 % par rapport à l'an dernier. Quelque 314 transactions ont été réalisées, ce qui est légèrement moins qu'en 2022.

Au total, 505.000 m² de bureaux étaient en construction en 2023, dont près de 125.000 m² sont entrés sur le marché avant la fin de l'année et 60.000 m² ont été construits à titre spéculatif. Entre-temps, 54 % des projets en construction ont été pré-loués.

Grâce à cette tendance, l'impact des nouvelles livraisons sur le taux de vacance a été plus faible que prévu. Combiné à une tendance significative de reconversion des bureaux, à la fin de 2023, le marché bruxellois des bureaux a connu une baisse de son taux d'inoccupation avec une vacance locative moyenne de 7,4 %, ce qui représente une légère diminution par rapport au dernier trimestre de 2022.

Combiné au pipeline spéculatif actuellement en construction, le taux de vacance pourrait atteindre 8 % fin 2025.

Le taux de vacance est d'environ 5 % dans les quartiers centraux des affaires (CBD), et s'élève à environ 3,3 % dans le quartier Léopold, à 6,8 % dans le quartier Nord et à 5,0 % dans le Pentagone.

En revanche, le taux moyen de vacance dans les quartiers décentralisés et périphériques reste élevé, respectivement à 11,7 et 14,2 %.

Au 31.12.2023, le taux de vacance du portefeuille de bureaux de Cofinimmo était de 6,1 %, contre 7,4 % pour le marché global des bureaux bruxellois.

Les loyers des bureaux prime à Bruxelles ont augmenté à 375 EUR/ m²/an tout au long de 2023. La plupart des quartiers ont maintenu leurs loyers 'prime' au 4^e trimestre. D'ici fin 2024, les loyers 'prime' pourraient augmenter pour atteindre 400 EUR/m²/an.

Marché de l'investissement

Le marché belge des bureaux a enregistré un volume total d'investissement de 0,9 milliard EUR, dont 0,64 milliard sur le marché bruxellois des bureaux. Les opérations les plus marquantes sont l'acquisition de City Center par MEAG pour 101 millions EUR. Reactr et Ghelamco ont également réalisé des acquisitions marquantes : Reactr a acquis Blue Towers pour 85 millions EUR, tandis que Ghelamco a obtenu Boreal pour 70 millions EUR.

Les rendements prime des bureaux bruxellois ont été revus à la hausse pour atteindre environ 5 % dans le quartier central des affaires (CBD). Le rendement prime pour les contrats à long terme s'est établi à 4,90 % au dernier trimestre 2023.

Malgré des prévisions encourageantes pour l'avenir proche, les banques centrales restent préoccupées par une éventuelle résurgence de l'inflation, d'autant plus que l'inflation sous-jacente reste persistante. Par conséquent, même si les taux d'intérêt des banques centrales devraient diminuer en 2024, il est peu probable qu'ils diminuent aussi rapidement que les marchés financiers le prévoient, et certainement pas aussi rapidement qu'ils ont augmenté en 2023.

Immobilier de réseaux de distribution (Pubstone)

Au 31.12.2023, la juste valeur du portefeuille de Cofinimmo dans l'immobilier de réseaux de distribution représentait 7 % du portefeuille consolidé total de la société (0,5 milliard EUR sur 6,2 milliards EUR). Ce portefeuille est diversifié tant sur le plan géographique que par sa nature particulière (cafés, restaurants, résidentiel,...), offrant de nombreuses opportunités de redéveloppement.

Les niveaux de loyers prime ont enregistré des mouvements positifs en 2023 en réaction à une inflation élevée.

Le marché locatif commercial a enregistré de solides performances, grâce au succès des commerces de produits alimentaires et de boissons, de vêtements et de produits de santé et de beauté. Ces catégories spécifiques de commerce de détail ont affirmé leur domination sur les trois segments du marché. Par exemple, Hawaiian Poke Bowl s'est agrandi avec 10 nouveaux magasins et Medi-Market a inauguré 14 magasins. Ces développements confirment le changement de comportement des consommateurs qui investissent dans des expériences et des moments de qualité passés avec d'autres. Le rendement prime actuel des grandes rues commerçantes est de 4,85 %, contre 4,70 % en 2022. Malgré les conditions difficiles observées en 2023, le marché de l'investissement dans le commerce de détail a fait preuve de résilience, ce qui a contribué à ralentir le rythme de croissance du rendement prime. Le marché a enregistré 609 millions EUR d'investissements dans le commerce de détail au cours de l'année, dont un quart dans le segment des grandes surfaces. Parmi les transactions marquantes de l'année, citons la vente de la Place de la Monnaie 4 à Bruxelles pour 5 millions EUR et la vente de De Box dans la Overpoortstraat, à Gand, pour 7,5 millions EUR.

Rapport des experts évaluateurs indépendants

Bruxelles, le 21 février 2024

Au Conseil d'Administration de Cofinimmo s.a./n.v.

Concerne: Évaluation au 31 décembre 2023

Contexte

Cofinimmo a mandaté les experts évaluateurs indépendants suivants pour procéder à la valorisation de son portefeuille consolidé au 31 décembre 2023 dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Les sociétés Cushman & Wakefield (C&W), PricewaterhouseCoopers (PwC), Jones Lang Lasalle (JLL), CBRE, Colliers et Catella évaluent, séparément, une partie du portefeuille consolidé.

C&W, PwC et JLL Belgique ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille de bureaux.

C&W et PwC Belgique ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Belgique.

C&W et Catella France ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en France.

CBRE et PwC Pays-Bas ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé aux Pays-Bas.

PwC et C&W Allemagne ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Allemagne.

C&W et JLL Espagne ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Espagne.

Le portefeuille de soins de santé en Finlande a été évalué par CBRE Finlande.

Le portefeuille de soins de santé en Irlande a été évalué par C&W Irlande.

Le portefeuille de soins de santé en Italie a été évalué par Colliers Italie.

Le portefeuille de soins de santé au Royaume-Uni a été évalué par JLL UK.

Les portefeuilles de Pubstone en Belgique et aux Pays-Bas ont été évalués par C&W. Le portefeuille des autres réseaux de distribution en Belgique a été évalué par JLL et PwC.

C&W, PwC, JLL, CBRE, Colliers et Catella possèdent une connaissance approfondie des marchés immobiliers sur lesquels Cofinimmo opère ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. Leur mission d'évaluation a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, leur mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Cofinimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Ces renseignements sont supposés exacts et complets.

Les rapports d'évaluation ne constituent en aucun cas une évaluation de la qualité structurelle ou technique des bâtiments, ni une analyse approfondie de leurs performances énergétiques ou de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Cofinimmo qui gère son portefeuille consolidé de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Néanmoins, le développement durable est un facteur de plus en plus important sur les marchés immobiliers. Les pays Européens se sont engagés à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, avec une législation déjà en place afin de réduire les émissions de CO₂ des bâtiments.

Les experts évaluateurs indépendants constatent une augmentation des attentes du marché et de la législation concernant les facteurs ESG, avec une attention accrue concernant le développement durable, la santé et le bien-être, ainsi que le net zéro carbone.

Il est probable que de nouvelles lois et réglementations soient introduites dans les années à venir. Parallèlement à cela, les occupants et les investisseurs sont de plus en plus attentifs aux aspects de durabilité de leur bâtiments. Les attentes changeantes du marché, la réforme des politiques et de la législation, ainsi que les impacts de réputation liés aux facteurs ESG représentent un défi croissant pour les investisseurs.

Les experts évaluateurs indépendants se conforment aux recommandations du RICS et tiennent compte de ces aspects dans leurs conclusions.

Cependant, il convient de noter que le marché évolue en raison de l'attention portée par les occupants et les investisseurs aux références de durabilité d'une propriété. Les experts évaluateurs indépendants s'attendent à ce que la sensibilisation aux questions de durabilité augmente dans tous les secteurs du marché immobilier.

L'évaluation a été effectuée en conformité avec les normes et pratiques nationales et internationales (International Valuation Standards édités par le International Valuation Standard Council et inclus dans l'évaluation RICS – Normes Professionnelles de janvier 2022, le 'Red Book' édité par le Royal Institution of Chartered Surveyors).

La Valeur d'investissement (dans le contexte de cette évaluation) est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, majorée des frais de transaction à supporter par l'investisseur. La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Méthodes d'évaluation

Les méthodologies d'évaluation reposent principalement sur les approches suivantes (en fonction de chaque experts évaluateurs indépendants):

1. 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 :

- 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.

2. 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.

3. La méthode de la valeur 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 déduit 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.

Frais transactionnels

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. Basé sur l'étude des experts évaluateurs indépendants datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction des immeubles de plus de 2.500.000 EUR est estimé à 2,5%.

La valeur probable de réalisation (fair value) des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS 13 et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 8 février 2006, et revue le 30 juin 2016 peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à $\pm 0,5\%$. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2,500,000 EUR, les droits à déduire sont de 12% ou de 12,5% selon la région de la Belgique dans laquelle ils sont situés.

Les droits d'enregistrement relatifs aux immeubles sis les autres pays ont été intégralement déduits afin d'obtenir leurs valeurs probables de réalisation (fair value).

Actifs sous cession de créance

Cofinimmo est propriétaire d'un actif dont les loyers ont été cédés dans le passé à une tierce partie contre paiement. Les experts évaluateurs indépendants ont évalué ce bien en pleine propriété (avant cession de créance). A la demande de Cofinimmo, les experts évaluateurs indépendants ont remplacé cette valeur par la valeur de pleine propriété diminuée de la valeur du bail cédé restant à courir, sur base d'un modèle mis au point par Cofinimmo, pour arriver à la valeur mentionnée ci-dessous. Au cours des trimestres, la valeur résiduelle va évoluer pour qu'au terme de la cession de créance, la valeur résiduelle corresponde à la valeur de pleine propriété. Ce modèle de calcul de valeur résiduelle mis au point par Cofinimmo n'a pas été analysé dans le détail par les experts évaluateurs indépendants.

Valeur d'investissement et juste valeur

Tenant compte des opinions ci-dessus et en faisant référence au rapport de chaque expert évaluateur indépendant, la valeur d'investissement (juste valeur majorée des frais d'acquisition) du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 31 Décembre 2023 est la somme cumulée de toutes les valeurs individuelles et s'établit à 6.538.595.000 EUR.

Tenant compte des opinions ci-dessus et en faisant référence au rapport de chaque expert évaluateur indépendant, la juste valeur du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 31 Décembre 2023, correspondant à la 'Fair value', au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 6.231.040.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris l'actif sous cession de créance, mais hors projets, actifs détenus en vue de la vente et terrains et immeubles en cours de rénovation, s'établissent à 5,7 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 5,8 % de la valeur d'investissement. Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 98,5 %.

Le niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets de développement, actifs détenus en vue de la vente et actif ayant fait l'objet de cession de créance) est supérieure de 6,1 % à la valeur locative estimée pour le portefeuille consolidé à ce jour. Cet écart s'explique principalement par l'indexation des loyers contractuels depuis le début des baux en cours.

Le portefeuille consolidé est réparti par segment comme suit :

	Valeur d'investissement	Juste valeur	% de la juste valeur
Immobilier de santé	4.894.167.000	4.665.976.000	75%
Bureaux	1.129.563.000	1.102.012.000	18%
Immobilier de réseaux de distribution	514.865.000	463.052.000	7%
TOTAL	6.538.595.000*	6.231.040.000*	100%

Le portefeuille consolidé est réparti par expert comme suit :

Expert	Valeur d'investissement	Juste valeur
C&W Belgique	2.140.501.000	2.049.038.000
C&W France	543.406.000	509.740.000
C&W Allemagne	336.604.000	315.380.000
C&W Espagne	266.837.000	258.889.000
C&W Irlande	109.965.000	99.850.000
Total C&W	3.397.313.000	3.232.897.000
Catella France	191.150.000	179.890.000
Total Catella	191.150.000	179.890.000
CBRE Pays-Bas	7.310.000	6.560.000
CBRE Finlande	159.400.000	153.400.000
Total CBRE	166.710.000	159.960.000
Colliers Italie	221.218.000	216.880.000
Total Colliers	221.218.000	216.880.000
JLL Belgique	256.542.000	250.285.000
JLL Espagne	107.117.000	105.082.000
JLL Royaume-Uni	71.409.000	66.779.800
Total JLL	435.068.000	422.146.800
PwC Belgique	966.346.000	942.776.600
PwC Pays-Bas	547.660.000	497.380.000
PwC Allemagne	613.130.000	579.110.000
Total PwC	2.127.136.000	2.019.266.600
TOTAL	6.538.595.000*	6.231.040.000*

* Arrondis à 1.000 EUR.

Opinion de C&W

En ce qui concerne la partie belge et hollandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 2.140.501.000 EUR et une juste valeur de 2.049.038.000 EUR.

• Emeric Inghels*, MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory
(*) Calibri SRL

En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par C&W, C&W France a confirmé une valeur d'investissement de 543.406.000 EUR et une juste valeur de 509.740.000 EUR.

• Jérôme Salomon, MRICS
C&W Partner

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par C&W, C&W Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 336.604.000 EUR et une juste valeur de 315.380.000 EUR.

• Peter Fleischmann, MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory Germany

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par C&W, C&W Espagne a confirmé une valeur d'investissement de 266.837.000 EUR et une juste valeur de 258.889.000 EUR.

• James Bird, MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory Spain

En ce qui concerne la partie irlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Irlande a confirmé une valeur d'investissement de 109.965.000 EUR et une juste valeur de 99.850.000 EUR.

• Patricia Staunton, MRICS
Regional Director, Cushman & Wakefield Ireland

Opinion de CBRE

En ce qui concerne la partie hollandaise du portefeuille évalué par CBRE, CBRE Pays Bas a confirmé une valeur d'investissement de 7.310.000 EUR et une juste valeur de 6.560.000 EUR.

• Annette Postma, MRICS
Director, CBRE Valuation & Advisory Services BV

CBRE Finlande a confirmé une valeur d'investissement de 159.400.000 EUR et une juste valeur de 153.400.000 EUR.

• Vesa Kiviluoto
Director, CBRE Valuation & Advisory Finland OY

Opinion de Colliers

Colliers Italie a confirmé une valeur d'investissement de 221.218.000 EUR et une juste valeur de 216.880.000 EUR.

• Giuseppe Bonomi,
CEO, Colliers Valuation Italy S.r.l

Catella opinion

Catella France a confirmé une valeur d'investissement de 191.150.000 EUR et une juste valeur de 179.890.000 EUR.

• Hervé-Arthur Ratto,
Senior real estate valuer, Catella Valuation France

Opinion de JLL

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par JLL, JLL Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 256.542.000 EUR et une juste valeur de 250.285.000 EUR.

• Roderick Scrivener, FRICS
JLL Senior Director Valuation & Risk Advisory Belux

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par JLL, JLL Espagne a confirmé une valeur d'investissement de 107.117.000 EUR et une juste valeur de 105.082.000 EUR.

• Lourdes Pérez Carrasco, MRICS
JLL Lead of Healthcare, Valuation Advisory, Spain

En ce qui concerne la partie au Royaume-Uni du portefeuille évalué par JLL, JLL Royaume-Uni a confirmé une valeur d'investissement de 71.409.000 EUR et une juste valeur de 66.779.800 EUR.

• Alan Bennett, MRICS
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Limited, Directeur

Opinion de PwC

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par PwC, PwC Entreprise Advisory bv a confirmé une valeur d'investissement de 966.346.000 EUR et une juste valeur de 942.776.600 EUR.

• PwC Enterprise Advisory SRL / BV
Représenté par Jean-Paul Ducarme*, FRICS, Director
(*) JP Ducarme Consulting SRL
représenté par son représentant permanent, Jean-Paul Ducarme

En ce qui concerne la partie hollandaise du portefeuille évalué par PwC, PwC Pays-Bas a confirmé une valeur d'investissement de 547.660.000 EUR et une juste valeur de 497.380.000 EUR.

• Koniwin Domen, MRICS
Partner, PwC Netherlands

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par PwC, PwC Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 613.130.000 et une juste valeur de 579.110.000 EUR.

• Thorsten Schnieders,
Partner, Valuation, Modeling & Analytics, PwC Germany

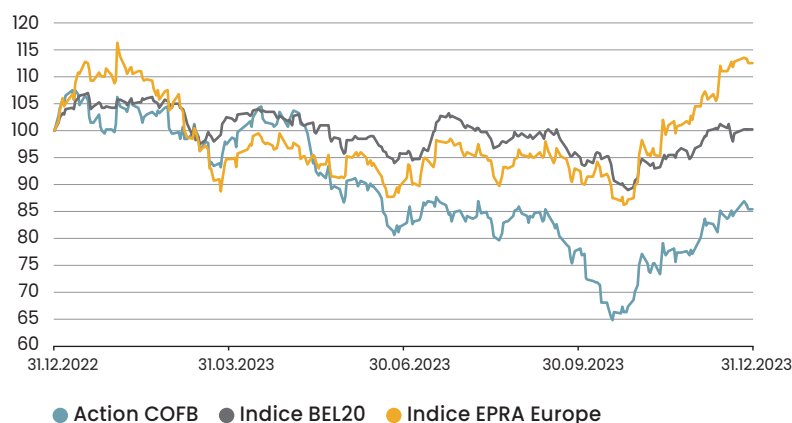
Cofinimmo en bourse

Cofinimmo propose deux types d'instruments cotés en bourse, qui présentent chacun des profils de risque, de liquidité et de rendement différents.

L'action Cofinimmo

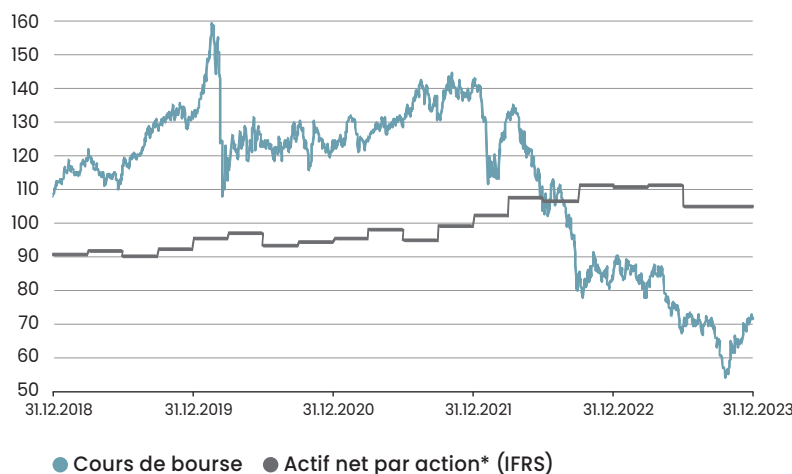
L'action Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (ticker: COFB) depuis 1994. Elle est reprise dans les indices BEL20, BEL ESG, Euronext Vigeo Euro 120, Benelux 120 et Euronext Next 150, ainsi que dans les indices immobiliers EPRA Europe et GPR 250. Au 29.12.2023, Cofinimmo affichait une capitalisation boursière de 2,6 milliards EUR.

Performance boursière (base 100 au 31.12.2022)

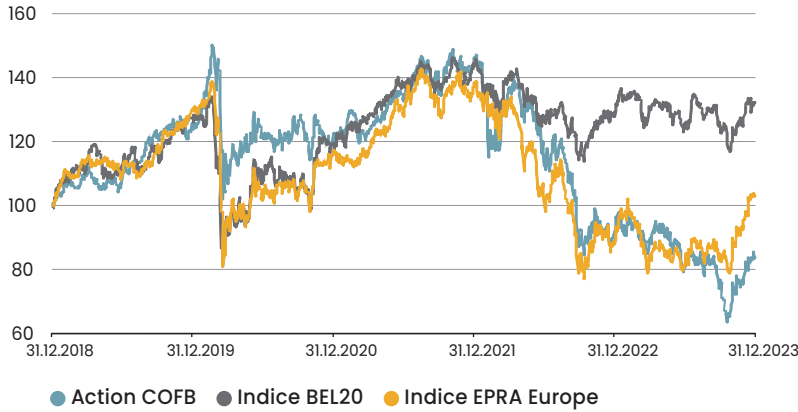


28,6%
Décote moyenne
de l'action sur la valeur
intrinsèque (IFRS) en 2023

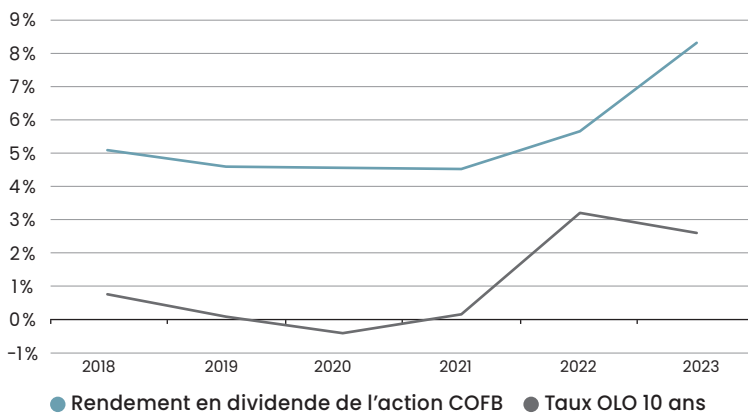
Comparaison du cours et de l'actif net par action* (en EUR)



Rendements totaux (base 100 au 31.12.2018)



Comparaison du rendement en dividende et du taux OLO 10 ans



2,6 milliards EUR

Capitalisation boursière au
29.12.2023

Contexte boursier

L'année 2023 a été marquée par une croissance mondiale résiliente dans un environnement compliqué. Le produit intérieur brut ('PIB') mondial a affiché une croissance de 3,0 % malgré un marché de l'énergie et des produits alimentaires perturbés par la guerre, une croissance chinoise en berne qui n'a pas repris comme espéré après le Covid, dans le contexte du resserrement monétaire pour lutter contre l'inflation persistante.

La récession attendue au niveau de l'économie mondiale ne s'est finalement pas produite, certains groupes d'actions ayant bien performé (telles les 'Magnificent Seven' aux Etats-Unis, à savoir Apple, Microsoft, Amazon, Alphabet, Tesla, Meta et Nvidia) et la crise bancaire survenue aux États-Unis au printemps se révélant être un événement isolé. Une croissance inférieure à 2023 est attendue en 2024, notamment sous l'effet d'un ralentissement plus marqué de l'activité chinoise.

Au niveau de la politique monétaire, l'inflation a ralenti en 2023. Le resserrement monétaire amorcé en 2022 s'est poursuivi en 2023, avec de multiples hausses des taux directeurs tant par la banque centrale européenne ('BCE') que par la réserve fédérale américaine ('Fed'). Un niveau historique du taux directeur de la

BCE (à 4,50 %) a été atteint en septembre 2023, le plus haut niveau observé depuis la création de l'euro en 1999. L'inflation a ralenti au cours de l'année, notamment sous l'effet des remontées de taux directeurs. Une baisse des taux directeurs est désormais anticipée par les marchés pour 2024, tant en Europe qu'aux Etats-Unis. Les prévisions d'inflation de la BCE sont également en baisse pour 2024, mais sont à surveiller en raison du risque de vulnérabilité aux prix de l'énergie.

Le marché des actions a démarré l'année 2023 en hausse malgré la remontée des taux directeurs des grandes banques centrales. Après un repli durant l'été, le marché a clôturé l'année en hausse avec des records historiques du CAC40 (indice phare de la bourse de Paris), du DAX40 (bourse de Francfort) et du Dow Jones (bourse de New York) notamment grâce au ralentissement de l'inflation et aux anticipations de baisse des taux.

À titre indicatif, l'indice BEL20 (bourse de Bruxelles) a clôturé l'année légèrement dans le vert avec une performance annuelle positive de 4 % et l'indice EPRA Europe a connu une hausse de 17 %.

Évolution du titre

Le premier graphique à la page 182 illustre la performance boursière de l'action Cofinimmo en 2023 par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe. Le cours de l'action Cofinimmo a oscillé entre 54,15 EUR et 90,00 EUR, avec une moyenne annuelle de 74,36 EUR. Le cours de clôture au 29.12.2023 s'élevait à 71,40 EUR, soit un cours de bourse en baisse de 14,70 % par rapport au cours de clôture de l'année précédente.

Le deuxième graphique montre le cours de bourse de l'action Cofinimmo par rapport à sa valeur intrinsèque (IFRS) sur les cinq dernières années. L'action affiche une prime moyenne de 20,0 % sur cinq ans ou une décote de 28,6 % sur l'année 2023. Si l'on compare le cours de bourse à l'EPRA NAV (jusque fin 2019) ou à l'EPRA NTA* (depuis 2020), la prime moyenne est de 15,1 % sur cinq ans et la décote est de 26,2 % sur l'année 2023. Au 31.12.2023, la décote était de 27,6 % par rapport à la valeur intrinsèque (IFRS) et de 27,3 % par rapport à l'EPRA NTA*.

Liquidité du titre de Cofinimmo

En 2023, Cofinimmo a poursuivi ses efforts visant à favoriser la liquidité de l'action. La société a participé tout au long de l'année à plus d'une vingtaine de roadshows, de conférences et d'autres événements rassemblant la société et des investisseurs. Cofinimmo a également investi dans des campagnes visant à renforcer sa notoriété, tant auprès des investisseurs institutionnels qu'individuels.

Avec une capitalisation boursière de 2,6 milliards EUR au 29.12.2023 et un volume journalier moyen de 4,8 millions EUR ou environ 65.400 titres, Cofinimmo dispose d'un niveau de liquidité suffisant pour capter l'attention des investisseurs institutionnels de premier rang.

Rendements totaux (en %)

Le rendement total pour l'actionnaire est mesuré en fonction de l'évolution du cours de bourse et inclut la distribution du dividende ou toute autre distribution réalisée ou payée. En supposant le réinvestissement du dividende 2022 mis en paiement

en mai 2023, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de -8,0 % sur l'année 2023, inférieur à l'évolution de l'indice EPRA Europe (17,4 %). Le premier graphique à la page précédente illustre les performances de l'action Cofinimmo par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe au cours des cinq dernières années, rendement en dividende inclus. Sur cette période, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de -16,5 %, ce qui correspond à un rendement annuel moyen de -3,3 %. Les indices BEL20 et EPRA ont enregistré respectivement une variation totale de +32,1 % et +2,9 %, ce qui correspond respectivement à des rendements annuels moyens de +6,4 % et +0,6 %.

Actionnariat/profil de l'investisseur

Cofinimmo compte un large panel d'investisseurs aux profils diversifiés. Il s'agit, d'une part, d'une large base d'investisseurs institutionnels répartis notamment en Belgique, en Allemagne, en France, au Luxembourg, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Suisse et en Amérique du Nord et, d'autre part, d'actionnaires individuels, principalement situés en Belgique.

Au 31.12.2023, un seul actionnaire franchissait le seuil de détention de 5 % entraînant une obligation de notification de dépassement de seuil. Il s'agissait du fonds d'investissement américain BlackRock, qui détenait 6,69 % du capital de Cofinimmo.

Dividende

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 la distribution d'un dividende conforme à la prévision publiée dans le rapport financier annuel 2022, soit 6,20 EUR brut par action. Ce dividende correspond à un rendement brut de 8,3 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action pendant l'exercice 2023 (contre un rendement brut de 5,7 % en 2022).

Le deuxième graphique à la page précédente illustre le rendement en dividende de l'action Cofinimmo par rapport au taux OLO 10 ans au cours des cinq dernières années. Sur cette période, l'action Cofinimmo a offert un rendement en dividende moyen de +5,6 %, contre un taux OLO 10 ans moyen de +1,0 %.



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

Précompte mobilier

Depuis le 01.01.2017, le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués s'élève à 30 %.

La loi belge prévoit toutefois des exonérations. Pour pouvoir en profiter, les bénéficiaires de dividendes doivent au préalable remplir certaines conditions. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

Il convient aussi de se référer à la 'Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier' du chapitre 'Prévisions 2024' du présent document, pour les considérations actuelles en matière de perspectives de précompte mobilier réduit.

Le 31.12.2023 étant tombé un dimanche, les informations boursières reprises dans les tableaux ci-dessous dans les colonnes intitulées '2023' sont en fait des données au vendredi 29.12.2023.

ISIN BE0003593044	2023	2022	2021
Cours de bourse (en EUR)			
Le plus élevé	90,00	142,40	144,20
Le plus bas	54,15	77,90	121,00
À la clôture	71,40	83,70	140,50
Moyen	74,36	108,78	132,33
Rendement en dividende¹	8,3%	5,7%	4,5%
Rendement brut² (sur 12 mois)	-8,0%	-37,5%	20,7%
Dividende³			
Brut	6,20 ⁴	6,20	6,00
Net	4,34 ⁴	4,34	4,20
Volume			
Volume journalier moyen	65.404	54.466	47.123
Volume annuel	16.678.036	13.997.682	12.157.686
Nombre d'actions	36.765.475	32.877.729	31.695.481
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	2.625.055	2.751.866	4.453.215
Free float⁵	100%	100%	95%
Vélocité⁵	45,4%	42,6%	40,4%
Pay-out ratio*	87,7%	89,2%	83,9%

-8,0%

Rendement total pour
l'actionnaire en 2023,
inférieur à l'évolution de
l'indice EPRA Europe (17,4 %)

1. Dividende brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse.
2. Donnée fournie par Bloomberg. Elle peut être approchée de la manière suivante:
Cours de bourse de clôture plus coupon (ajusté pour tenir compte de l'évolution du cours de bourse entre la date de détachement du coupon et la date de clôture), divisé par le cours de bourse d'ouverture.
3. Le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30 %.
4. Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.
5. Selon la définition d'Euronext.

Les obligations non convertibles

Cofinimmo est émettrice de quatre obligations non convertibles, dont un green & social bond émis en 2016 et deux obligations durables de taille benchmark émises en 2021 et 2022

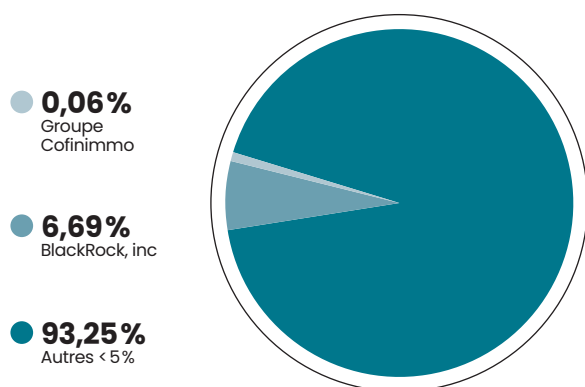
(voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce document).

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo SA 2016-2026)	2023	2022	2021
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	93,25	89,25	103,49
Moyen	90,42	95,49	104,12
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	4,3%	4,8%	1,0%
Rendement effectif à l'émission	1,7%	1,7%	1,7%
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,70	1,70	1,70
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,19	1,19	1,19
Nombre de titres	700	700	700
ISIN BE0002269380 (Cofinimmo SA 2016-2024)	2023	2022	2021
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	98,17	95,94	104,96
Moyen	96,78	100,28	105,05
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	4,0%	4,2%	0,3%
Rendement effectif à l'émission	2,0%	2,0%	2,0%
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	2,00	2,00	2,00
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,40	1,40	1,40
Nombre de titres	550	550	550
ISIN BE6325493268 (Cofinimmo SA 2020-2030)	2023	2022	2021
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	81,39	72,61	96,84
Moyen	74,16	79,77	100,39
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	4,008%	5,179%	1,252%
Rendement effectif à l'émission	0,957%	0,957%	0,957%
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	0,875	0,875	0,875
Net (par tranche de 100.000 EUR)	0,613	0,613	0,613
Nombre de titres	5.000	5.000	5.000
ISIN BE0002838192 (Cofinimmo SA 2022-2028)	2023	2022	2021
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	90,67	80,79	
Moyen	84,09	87,88	
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,502%	5,439%	
Rendement effectif à l'émission	1,030%	1,030%	
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,00	1,00	
Net (par tranche de 100.000 EUR)	0,70	0,70	
Nombre de titres	5.000	5.000	

Structure de l'actionnariat au 31.12.2023

Le graphique ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5 % du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site Internet. À la date d'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 %.

Actionnariat



Fin décembre 2023, Cofinimmo a fait procéder à une analyse de son actionnariat. Au total, 96 % des détenteurs d'actions en circulation ont été identifiés, dont 57 % d'actionnaires institutionnels, 34 % d'actionnaires particuliers et 5 % d'actionnaires 'corporates' (entreprises). Par conséquent, 4 % des actions n'ont pas été identifiées.



► Maison de repos et de soins - Utrera (Andalousie - ES)

Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Publication du document d'enregistrement universel 2023 incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG	05.04.2024 (avant bourse)
Informations trimestrielles: résultats au 31.03.2024	26.04.2024 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2023	08.05.2024
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2023 ¹	
Coupon	N° 39
Date de détachement de coupon (Ex-date) ²	13.05.2024
Date d'arrêt (Record date) ³	14.05.2024
Date de paiement du dividende	À partir du 15.05.2024
Rapport financier semestriel: résultats au 30.06.2024	26.07.2024 (avant bourse)
Informations trimestrielles: résultats au 30.09.2024	25.10.2024 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel: résultats au 31.12.2024	21.02.2025 (avant bourse)

1. Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

2. Date à partir de laquelle la négociation en bourse s'effectue sans droit au versement de dividende à venir.

3. Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende.

Données conformes au référentiel EPRA¹

EPRA – Indicateurs de performance

Définition		31.12.2023		31.12.2022	
		(x 1.000 EUR)	EUR/action	(x 1.000 EUR)	EUR/action
1 EPRA Résultat*	Résultat provenant des activités opérationnelles.	240.719	7,07	222.496	6,95
EPRA Résultat dilué*	Résultat provenant des activités opérationnelles, tenant compte des instruments financiers ayant potentiellement un impact dilutif à la date de clôture.	240.719	7,07	222.496	6,95
2 EPRA NRV*	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	3.914.498	106,54	3.809.926	115,99
3 EPRA NTA*	EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.	3.604.815	98,11	3.509.102	106,83
4 EPRA NDV*	EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	3.820.325	103,97	3.872.026	117,88

Définition		31.12.2023	31.12.2022
5 (i) EPRA Rendement Initial Net* (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passants à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille, augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	5,5%	5,3%
(ii) EPRA RIN* Ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN* relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	5,5%	5,3%
6 EPRA Taux de vacance locative*	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	1,6%	1,4%
7 EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	Dépenses administratives/ opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	21,6%	22,2%
8 EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	Dépenses administratives/ opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, diminués des coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	18,8%	19,5%
9 EPRA LTV*	Dettes divisées par la juste valeur du portefeuille immobilier.	43,1%	45,7%

1. Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Le Commissaire a vérifié si les données 'EPRA Résultat*', 'EPRA NRV*', 'EPRA NTA*', 'EPRA NDV*' et 'EPRA Ratio de coûts*' étaient calculées conformément aux définitions reprises dans 'EPRA Best Practices Recommendations' et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordaient avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

EPRA – Résultat* & EPRA Résultat par action*¹

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Résultat par compte de résultat IFRS	-55.497	482.938
Ajustements pour calculer le EPRA résultat*, à exclure :	296.216	-260.442
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	192.027	-58.294
<i>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	181.653	-77.460
<i>Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)</i>	7.812	12.851
<i>Autres (autre résultat sur portefeuille)</i>	2.562	6.314
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	4.052	-4.493
(iii) Résultat sur vente d'immeubles commerciaux, y compris les charges de dépréciation des immeubles commerciaux	0	0
(iv) Impôt sur le résultat sur vente	0	0
(v) Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	27.337	14.290
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	79.480	-216.452
(vii) Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises		
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	-13.068	6.128
(ix) Ajustements relatifs aux co-entreprises	8.983	1.339
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.596	-2.960
EPRA résultat*	240.719	222.496
Nombre d'actions	34.067.897	32.000.642
EPRA RÉSULTAT PAR ACTION* (EN EUR/ACTION)	7,07	6,95
EPRA résultat dilué*²	240.719	222.496
Nombre d'actions dilués	34.067.897	32.000.642
EPRA RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION* (EN EUR/ACTION)	7,07	6,95

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



1. La synthèse et les commentaires sur le compte de résultats consolidés sont repris en pages 100 à 106 du présent Rapport.

2. Conformément aux 'EPRA Best Practices Recommendations', les ORA émises en 2011 (et dont les derniers remboursements ont eu lieu au 4^e trimestre 2023) n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué* à ces dates.

EPRA – Net Asset Value*¹

(x 1.000 EUR)	2023		
	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	3.623.262	3.623.262	3.623.262
À inclure/exclure:			
i) Instruments hybrides	0	0	0
Valeur d'actif net (NAV) diluée	3.623.262	3.623.262	3.623.262
À inclure:			
ii.a) Réévaluation d'immeubles de placement disponibles à la location (si le modèle des coûts de l'IAS 40 est appliqué)	0	0	0
ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le modèle des coûts de l'IAS 40 est appliqué)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement	31.658	31.658	31.658
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
NAV diluée à la juste valeur	3.654.921	3.654.921	3.654.921
À exclure:			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	43.922	43.922	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	-91.899	-91.899	0
vii) Goodwill résultant des impôts différés	0	0	0
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	0	0
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-2.128	0
À inclure:			
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe	0	0	165.404
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	307.554	0	0
NAV	3.914.498	3.604.815	3.820.325
Nombre d'actions diluées	36.742.964	36.742.964	36.742.964
NAV PAR ACTION (EN EUR/ACTION)	106,54	98,11	103,97

EPRA – Rendement Initial Net (RIN)*² et Rendement Initial Net Ajusté (RIN)

(x 1.000.000 EUR)	2023							
	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total général du portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles de placement en juste valeur	1.677,0	689,6	503,9	894,5	900,9	1.102,0	463,1	6.231,0
Actifs détenus en vue de la vente	-	-8,2	-	-	-	-34,9	-	-43,1
Projets de développement	-13,8	-12,7	-25,9	-10,6	-111,2	-121,5	-6,5	-302,2
Immeubles disponibles à la location	1.663,2	668,7	478,1	883,9	789,7	945,6	456,6	5.885,8
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	41,6	44,1	48,3	54,9	32,4	23,6	51,7	296,6
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	1.704,8	712,9	526,3	938,8	822,1	969,2	508,2	6.182,3
Revenus locatifs bruts annualisés	96,9	41,4	31,0	48,5	43,5	58,7	34,8	354,8
Charges immobilières	-0,5	-0,3	-2,4	-3,0	-2,5	-4,8	-1,6	-15,1
Revenus locatifs nets annualisés	96,4	41,1	28,6	45,5	41,0	53,8	33,2	339,7
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	96,4	41,1	28,6	45,5	41,0	53,8	33,2	339,7
EPRA RIN*	5,7%	5,8%	5,4%	4,8%	5,0%	5,6%	6,5%	5,5%
EPRA RIN AJUSTÉ*	5,7%	5,8%	5,4%	4,8%	5,0%	5,6%	6,5%	5,5%

1. Les ORA émises en 2011 (et dont les derniers remboursements ont eu lieu au 4^e trimestre 2023) n'ont pas été prises en compte au 31.12.2023 ni au 31.12.2022 dans le calcul de l'EPRA NRV*, de l'EPRA NTA* et de l'EPRA NDV*, concepts définis par les EPRA Best Practice Recommendations.

2. Pour plus de détails sur les informations sectorielles, voir la Note 5.

2022		
EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
3.637.413	3.637.413	3.637.413
0	0	0
3.637.413	3.637.413	3.637.413
0	0	0
0	0	0
0	0	0
16.690	16.690	16.690
0	0	0
3.654.103	3.654.103	3.654.103
56.184	56.184	0
-171.475	-171.475	0
-20.889	-20.889	-20.889
0	-6.448	-6.448
0	-2.374	0
0	0	245.260
0	0	0
292.003	0	0
3.809.926	3.509.102	3.872.026
32.846.154	32.846.154	32.846.154
115,99	106,83	117,88

Ajusté)*²

2022								
Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total général du portefeuille	
BE	FR	NL	DE	Autres				
1.706,6	487,0	480,6	845,4	848,1	1.352,8	479,4	6.199,8	
-	-9,2	-	-	-	-91,7	-16,4	-117,3	
-47,9	-22,8	-38,9	-14,8	-126,2	-73,1	-6,5	-330,1	
1.658,7	455,1	441,7	830,6	721,9	1.188,0	456,5	5.752,4	
41,5	31,1	44,0	49,0	29,3	29,7	51,6	276,2	
1.700,2	486,1	485,7	879,6	751,1	1.217,7	508,2	6.028,6	
91,3	29,5	27,5	46,2	37,3	69,2	34,8	335,8	
-0,3	-0,2	-2,1	-2,4	-1,8	-6,1	-1,3	-14,3	
91,0	29,3	25,4	43,7	35,5	63,1	33,5	321,5	
-	-	-	-	-	-	-	-	
91,0	29,3	25,4	43,7	35,5	63,1	33,5	321,5	
5,3%	6,0%	5,2%	5,0%	4,7%	5,2%	6,6%	5,3%	
5,3%	6,0%	5,2%	5,0%	4,7%	5,2%	6,6%	5,3%	

EPRA – Taux de vacance locative*¹

(x 1.000 EUR)	2023							
	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total général du portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Valeur locative estimée des surfaces vides (A)	-	150	289	1.178	-	3.815	82	5.514
Valeur locative estimée du portefeuille total (B)	87.226	44.527	29.304	48.923	44.192	55.411	29.974	339.556
EPRA TAUX DE VACANCE LOCATIVE* (A/B)	0,0%	0,3%	1,0%	2,4%	0,0%	6,9%	0,3%	1,6%

EPRA – Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant²

(x 1.000 EUR)	2023				
	Juste valeur moyenne des immeubles disponibles à la location correspondant aux revenus locatifs bruts - À périmètre comparable	Variation 2023 des revenus locatifs bruts ³ - À périmètre comparable à 2022	Revenus locatifs bruts ³ - À périmètre comparable à 2022	Acquisitions	Cessions
Immobilier de santé	3.762.761	10.296	225.533	23.667	-1.245
Immobilier de santé Belgique	1.554.081	6.310	92.747	3.099	-342
Immobilier de santé France	461.507	1.490	31.139	4.104	-897
Immobilier de santé Pays-Bas	424.012	1.981	28.031	2.286	-6
Immobilier de santé Allemagne	695.035	-1.731	38.896	8.045	-
Immobilier de santé Autres	628.125	2.245	34.720	6.132	-
Bureaux (Belgique uniquement)	945.590	72	81.563	21	-8.914
Immobilier de réseaux de distribution (± 70 % en Belgique, 30 % aux Pays-Bas)	456.555	2.741	37.833	-	-3.167
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	5.164.906	13.109	344.929	23.688	-13.327

1. Pour plus de détails concernant les données de location, voir le 'Rapport immobilier' (pages 158 à 177).

2. Il s'agit des variations d'une année à l'autre (indexations, nouvelles locations, départs et renégociations) des revenus locatifs bruts, en excluant les variations liées aux changements de périmètre (rénovations majeures, acquisitions et ventes) intervenus au cours de la période.

3. Y compris les reprises de loyers cédés et escomptés.

2022								
Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total général du portefeuille	
BE	FR	NL	DE	Autres				
-	150	160	-	-	4.232	8		4.550
84.713	32.830	25.897	46.185	37.282	66.272	29.268		322.447
0,0%	0,5%	0,6%	0,0%	0,0%	6,4%	0,0%		1,4%

2023			2022
Autres	Régularisation de revenus locatifs afférents à des périodes antérieures	Revenus locatifs bruts ³ - À périmètre courant	Revenus locatifs bruts ³
-	-	247.954	215.237
-	-	95.504	86.437
-	-	34.346	29.649
-	-	30.311	26.049
-	-	46.941	40.627
-	-	40.852	32.475
-540	-	72.130	81.491
-	-	34.666	35.092
-540	-	354.751	331.820

► Maison de repos et de soins Clos de la Riveline - Charleroi (BE)



Immeubles de placement – Données de location¹

(x 1.000 EUR)	2023					
Secteur	Revenus locatifs bruts pour la période ²	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m ²)	Loyer passant à la fin de la période	VLE ³ à la fin de la période	Taux de vacance locative à la fin de la période
Immobilier de santé	247.954	246.504	1.839.522	261.372	254.172	0,6%
Immobilier de santé Belgique	95.504	94.374	611.727	96.892	87.226	0,0%
Immobilier de santé France	34.346	34.346	305.725	41.414	44.527	0,3%
Immobilier de santé Pays-Bas	30.311	30.398	200.694	31.023	29.304	1,0%
Immobilier de santé Allemagne	46.941	46.796	400.958	48.536	48.923	2,4%
Immobilier de santé Autres	40.852	40.590	320.418	43.508	44.192	0,0%
Bureaux	72.130	67.155	291.790	58.673	55.411	6,9%
Immobilier de réseaux de distribution	34.666	33.928	308.917	34.769	29.974	0,3%
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	354.751	347.587	2.440.229	354.815	339.556	1,6%

Immeubles de placement – Données de valorisation⁴

(x 1.000 EUR)	2023			
Secteur	Juste valeur du portefeuille	Variation de juste valeur de la période	EPRA Rendement initial net*	Variation de juste valeur de la période
Immobilier de santé	4.483.609	-94.248	5,4%	-2,1%
Immobilier de santé Belgique	1.663.234	-41.572	5,7%	-2,4%
Immobilier de santé France	668.740	17.616	5,8%	2,7%
Immobilier de santé Pays-Bas	478.075	789	5,4%	0,2%
Immobilier de santé Allemagne	883.880	-57.836	4,8%	-6,1%
Immobilier de santé Autres	789.680	-13.245	5,0%	-1,6%
Bureaux	945.590	-71.886	5,6%	-7,1%
Immobilier de réseaux de distribution	456.555	1.115	6,5%	0,2%
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	5.885.754	-165.019	5,5%	-2,7%

Réconciliation avec le compte de résultats consolidé IFRS		
Immeubles de placement en développement	302.176	-16.615
Actifs détenus en vue de la vente	43.111	-18
TOTAL	6.231.040	-181.653

1. Pour plus de détails concernant les données de location, voir le 'Rapport immobilier' (pages 158 à 177).

2. Y compris les reprises de loyers cédés et escomptés.

3. VLE = Valeur Locative Estimée.

4. Pour plus de détails concernant les données de valorisation, voir le 'Rapport de gestion', 'Immobilier de santé' (pages 36 à 61), 'Bureaux' (pages 70 à 77) et 'Immobilier de réseaux de distribution' (pages 62 à 69).

2022					
Revenus locatifs bruts pour la période ²	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m ²)	Loyer passant à la fin de la période	VLE ³ à la fin de la période	Taux de vacance locative à la fin de la période
215.237	212.321	1.687.158	231.728	226.906	0,1%
86.437	85.429	607.753	91.268	84.713	0,0%
29.649	29.630	219.800	29.458	32.830	0,5%
26.049	25.916	193.167	27.476	25.897	0,6%
40.627	38.989	369.849	46.186	46.185	0,0%
32.475	32.355	296.589	37.340	37.282	0,0%
81.491	75.893	371.290	69.223	66.272	6,4%
35.092	34.304	315.665	34.815	29.268	0,0%
331.820	322.518	2.374.113	335.766	322.447	1,4%

2022			
Juste valeur du portefeuille	Variation de juste valeur de la période	EPRA Rendement initial net*	Variation de juste valeur de la période
4.107.863	55.341	5,2%	1,4%
1.658.718	39.744	5,3%	2,5%
455.050	-4.391	6,0%	-1,0%
441.690	-4.428	5,2%	-1,0%
830.550	3.231	5,0%	0,4%
721.855	21.186	4,7%	3,0%
1.187.999	26.266	5,2%	2,3%
456.550	-3.799	6,6%	-0,8%
5.752.412	77.808	5,3%	1,4%

330.128	-4.457
117.270	4.108
6.199.811	77.460

Immeubles de placement – Données des baux

(x 1.000 EUR)	Données en fonction de leur date de fin							
	Durée moyenne des baux (en années)		Loyers passants des baux arrivant à échéance en			VLE¹ des baux arrivant à échéance en		
	Jusqu'au break²	Jusqu'à la fin du bail	Année 1	Année 2	Années 3-5	Année 1	Année 2	Années 3-5
Immobilier de santé	15,1	15,4	3.051	363	14.502	2.351	329	13.504
Immobilier de santé Belgique	17,5	17,8	-	16	51	-	16	51
Immobilier de santé France	7,6	8,5	2.736	-	964	2.042	-	700
Immobilier de santé Pays-Bas	9,8	10,1	312	347	5.532	307	314	4.761
Immobilier de santé Allemagne	19,7	19,7	3	-	222	2	-	260
Immobilier de santé Autres	15,8	15,9	-	-	7.733	-	-	7.733
Bureaux	4,7	5,7	2.225	6.135	17.910	1.860	4.752	15.675
Immobilier de réseaux de distribution	11,6	11,6	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	13,1	13,5	5.276	6.498	32.412	4.210	5.082	29.179

(x 1.000 EUR)	Données des baux en fonction de leur date de révision (break)					
	Loyers passants des baux sujets à révision en			VLE¹ des baux sujets à révision en		
	Année 1	Année 2	Années 3-5	Année 1	Année 2	Années 3-5
Immobilier de santé	3.108	3.028	19.883	2.407	2.797	19.944
Immobilier de santé Belgique	8	1.826	45	8	1.826	45
Immobilier de santé France	2.736	512	6.183	2.042	300	6.930
Immobilier de santé Pays-Bas	361	690	5.701	354	671	4.977
Immobilier de santé Allemagne	3	-	222	2	-	260
Immobilier de santé Autres	-	-	7.733	-	-	7.733
Bureaux	4.356	11.051	19.720	3.689	9.018	17.621
Immobilier de réseaux de distribution	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	7.464	14.080	39.604	6.096	11.815	37.565

1. VLE = Valeur Locative Estimée.
2. Première option de résiliation par le locataire.

EPRA – Ratio de coûts*

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Inclus:		
(I) Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	76.201	72.035
Gratuités locatives	6.318	6.584
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	7.124	4.718
Frais net de redécoration	1.505	266
Frais techniques	4.555	6.128
Frais commerciaux	6.531	4.360
Charges et taxes sur immeubles non loués	2.762	3.966
Frais généraux de la société	47.407	46.013
(II) Frais de services nets	0	0
(III) Frais de gestion diminués de leurs profits actuels/estimés	0	0
(IV) Autres produits d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux diminués des profits liés	0	0
(V) Part des dépenses des co-entreprises	0	0
Exclus (si repris dans les éléments ci-dessus):		
(VI) Dépreciation des immeubles de placement	0	0
(VII) Coûts du foncier	0	0
(VIII) Coûts et frais de service récupérés par les loyers, non facturés séparément	0	0
EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS) (A)	76.201	72.035
(IX) Coûts directs des immeubles non loués	-9.885	-8.684
EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE EXCLUS) (B)	66.316	63.351
(X) Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier – selon IFRS	352.868	324.345
(XI) Diminués de: Composante en frais et charges de services des revenus locatifs bruts (si d'application)	0	0
(XII) Augmentés de: Part des revenus locatifs des co-entreprises	0	0
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	352.868	324.345
EPRA RATIO DE COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS)* (A/C)	21,6%	22,2%
EPRA RATIO DE COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE EXCLUS)* (B/C)	18,8%	19,5%
Frais généraux et d'exploitation capitalisés (inclus part des co-entreprises)	2.842	3.025

Cofinimmo capitalise les frais généraux et les charges d'exploitation (frais juridiques, frais de gestion de projet, intérêts capitalisés,...) directement liés aux projets de développement.

Projets de développement

Dans le courant de l'année 2023, Cofinimmo a travaillé sur plusieurs chantiers de redéveloppement. Pour les détails concernant ces chantiers en cours et futurs, voir page 44 du chapitre 'Caring'.



► Maison de repos et de soins - Leipzig (DE)

EPRA Capex

(x 1.000 EUR)

Acquisitions¹
Développement²
Coûts externes capitalisés
Frais généraux et autres dépenses capitalisés
Immeubles de placement
Projets majeurs générant déjà (partiellement) des revenus
Sans espace supplémentaire à louer
Frais généraux et autres dépenses capitalisés
Total Capex³
Variation des montants provisionnés
Total Capex en liquidités

(x 1.000 EUR)

Acquisitions
Développement
Coûts externes capitalisés
Frais généraux et autres dépenses capitalisés
Immeubles de placement
Projets majeurs générant déjà (partiellement) des revenus
Sans espace supplémentaire à louer
Frais généraux et autres dépenses capitalisés
Total Capex
Variation des montants provisionnés
Total Capex en liquidités

31.12.2023									
Groupe (excl. co- entreprises)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Co-entreprise (part propor- tionnelle)	Total groupe
	BE	FR	NL	DE	Autres				
331.991	30.208	178.330	8.618	98.755	8.687	7.392	0	0	331.991 ⁴
121.951	10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	0	121.951 ⁵
119.909	10.267	5.442	12.623	109	61.504	29.921	43	0	119.909
2.042	431	200	89	0	190	1.131	0	0	2.042
50.635	11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.614	4.415	0	50.635 ⁵
44.601	11.326	6.332	2.473	11.556	3.439	7.388	2.087	0	44.601
5.233	328	365	697	854	65	1.111	1.813	0	5.233
800	170	0	0	0	0	115	515	0	800
504.576	52.731	190.670	24.500	111.275	73.886	47.058	4.458	0	504.576 ⁵
-15.195	-821	786	1.405	-3.995	-1.226	-12.006	661	0	-15.195
489.382	51.910	191.456	25.905	107.280	72.660	35.052	5.119	0	489.382

31.12.2022									
Groupe (excl. co- entreprises)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Co-entreprise (part propor- tionnelle)	Total groupe
	BE	FR	NL	DE	Autres				
394.289	57.919	26.939	27.781	184.593	97.057	0	0	0	394.289
126.297	11.370	9.134	24.617	165	76.974	3.984	54	0	126.297
124.365	11.052	8.834	24.305	165	76.351	3.604	54	0	124.365
1.933	319	300	311	0	622	380	0	0	1.933
27.678	3.231	5.389	2.754	3.976	2.127	5.107	5.094	0	27.678
22.099	3.038	5.296	2.348	3.502	1.581	3.775	2.559	0	22.099
4.487	113	75	331	474	546	1.013	1.935	0	4.487
1.093	81	18	75	0	0	319	600	0	1.093
548.265	72.520	41.462	55.152	188.734	176.157	9.090	5.148	0	548.265
-12.734	-4.090	-239	552	-147	-9.140	505	-175	0	-12.734
535.531	68.430	41.223	55.705	188.587	167.017	9.596	4.974	0	535.531

1. Voir les principales réalisations 2023 en pages 48 à 61.

2. Voir le programme d'investissements engagés en immobilier de santé en page 44.

3. Voir le 'Rapport de gestion', section 'Immobilier de santé' (pages 36 à 61), section 'Bureaux' (pages 70 à 77) et section 'Immobilier de réseaux de distribution' (pages 62 à 69).

4. Voir Note 22 et Note 37.

5. Voir Note 37.

EPRA LTV*

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023					
	Taux d'endettement selon l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux SIR	EPRA LTV* du groupe comme rapporté	Consolidation proportionnelle			EPRA LTV* du groupe combiné
			Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Participations ne donnant pas le contrôle	
À inclure:						
Emprunts auprès d'établissements financiers	742,1	742,1	43,6	0,0	-39,8	746,0
Billets de trésorerie	863,9	863,9	0,0	0,0	0,0	863,9
Hybrides (y compris des obligations convertibles, actions privilégiées, dette, options, obligations perpétuelles)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires	1.123,5	1.123,5	0,0	0,0	0,0	1.123,5
Produit dérivés sur devises (contrats futurs, swaps, options et contrats à terme)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dettes nettes	158,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilier occupé par le propriétaire (dette)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Comptes à vue (caractéristique des fonds propres)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
À exclure:						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,0	-23,6	-4,9	0,0	3,7	-24,9
DETTE NETTE (A)	2.887,7	2.705,9	38,7	0,0	-36,0	2.708,6
À inclure:						
Immobilier occupé par le propriétaire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immeubles de placement à la juste valeur	5.885,8	5.885,8	51,1	0,0	-153,0	5.783,9
Actifs détenus en vue de la vente	43,1	43,1	0,0	0,0	0,0	43,1
Immeubles en construction	302,2	302,2	104,1	0,0	0,0	406,3
Immobilisations incorporelles	2,1	2,1	2,7	0,0	0,0	4,8
Créances nettes	333,3	90,7	-84,8	0,0	38,3	44,1
Actifs financiers	23,6	33,1	-33,1	0,0	0,0	0,0
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	6.590,1	6.356,9	40,1	0,0	-114,8	6.282,2
LTV* (A/B)	43,8%	42,6%				43,1%

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2022					
	Taux d'endettement selon l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux SIR	EPRA LTV* du groupe comme rapporté	Consolidation proportionnelle			EPRA LTV* du groupe combiné
			Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Participations ne donnant pas le contrôle	
À inclure:						
Emprunts auprès d'établissements financiers	818,3	818,3	110,6	0,0	-11,4	917,5
Billets de trésorerie	924,2	924,2	0,0	0,0	0,0	924,2
Hybrides (y compris des obligations convertibles, actions privilégiées, dette, options, obligations perpétuelles)	0,0	10,8	0,0	0,0	0,0	10,8
Emprunts obligataires	1.122,2	1.122,2	0,0	0,0	0,0	1.122,2
Produit dérivés sur devises (contrats futurs, swaps, options et contrats à terme)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dettes nettes	161,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilier occupé par le propriétaire (dette)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Comptes à vue (caractéristique des fonds propres)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
À exclure:						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,0	-19,6	-7,9	0,0	0,7	-26,8
DETTE NETTE (A)	3.026,5	2.855,9	102,6	0,0	-10,7	2.947,8
À inclure:						
Immobilier occupé par le propriétaire	7,7	7,7	0,0	0,0	0,0	7,7
Immeubles de placement à la juste valeur	5.744,7	5.744,7	120,7	0,0	-62,8	5.802,6
Actifs détenus en vue de la vente	117,3	117,3	0,0	0,0	0,0	117,3
Immeubles en construction	330,1	330,1	99,4	0,0	0,0	429,5
Immobilisations incorporelles	29,7	2,4	2,6	0,0	0,0	5,0
Créances nettes	325,3	77,3	-27,7	0,0	33,1	82,7
Actifs financiers	75,8	90,0	-90,0	0,0	0,0	0,0
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	6.630,6	6.369,4	105,0	0,0	-29,7	6.444,8
LTV* (A/B)	45,6%	44,8%				45,7%

Gouvern d'entre



ance prise

203

SECTION 9 | GOUVERNANCE D'ENTREPRISE |

Sommaire

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

Déclaration de gouvernance d'entreprise¹

I. Principes de gouvernance

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence son système par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine. La conduite honnête et correcte des affaires est une priorité pour la société. En effet, outre la conformité à la réglementation applicable, des règles de gouvernance éthiques, transparentes et durables permettent de créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes (actionnaires, locataires, occupants, fournisseurs, employés, environnement, etc.).

Ces règles et principes se retrouvent dans divers chartes, codes et politiques qui constituent l'ensemble des principes de gouvernance de la société et sont disponibles sur le site internet de la société www.cofinimmo.com :

- les statuts ;
- la charte de gouvernance d'entreprise ;
- le code de bonne conduite ;
- le code de conduite pour fournisseurs ;
- le code de prévention en matière d'abus de marché ;
- la déclaration en matière de protection des données ;
- la politique de dénonciation ;
- la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent ;
- la politique de rémunération ;
- la politique des droits humains (y compris le droit du travail) ;
- la politique en matière d'ESG ;
- la politique environnementale ;
- les valeurs d'entreprise.

D'autres règles et principes sont en place dans des politiques et chartes internes tels que, entre autres, la politique IT de l'entreprise, la politique de traitement des violations de données personnelles, la charte de conformité, la politique en matière de ressources humaines, la politique fiscale, la politique de gestion des risques, et la politique de veille juridique.

II. Code de référence et charte de gouvernance d'entreprise

Cofinimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ('Code 2020') qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6 §2, 1^o du Code des sociétés et des associations ('CSA'). Le Code 2020 est disponible sur le site du Moniteur belge ainsi que sur le site www.corporategovernancecommittee.be.

Le Code 2020 applique le principe 'se conformer ou s'expliquer' (*comply or explain*), selon lequel tout écart par rapport aux principes doit être justifié. Le conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la pratique de gouvernance d'entreprise est en conformité avec le Code 2020 à l'exception de l'un des critères d'indépendance prévus par le principe 3.5 de ce code. En effet, il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 a renouvelé le mandat de Xavier de Walque comme administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1 du CSA. Le conseil d'administration a estimé adéquat de déroger à l'un des critères d'indépendance, étant donné que la durée du mandat de Xavier de Walque, qui excède 12 ans, n'entrave en rien son indépendance. En effet, Xavier de Walque n'entretient ni avec la société, ni avec un actionnaire important de celle-ci, de relation qui soit de nature à mettre son indépendance en péril. Xavier de Walque a par ailleurs toujours démontré au cours de l'exercice de son mandat qu'il dispose d'un esprit libre, indépendant et critique, tout en mettant le bien de la société au centre de ses préoccupations.

La charte de gouvernance d'entreprise, qui fournit une information complète sur les règles de gouvernance applicables au sein de la société peut être consultée sur le site Internet de la société www.cofinimmo.com.

III. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques

Conformément aux règles de gouvernance d'entreprise et aux différentes lois applicables aux sociétés immobilières réglementées, Cofinimmo a mis en place un processus de contrôle interne et de gestion des risques.

Le processus de contrôle interne et de gestion des risques garantit notamment, avec une certitude raisonnable, la réalisation des éléments suivants : une conduite des affaires ordonnée et prudente avec des objectifs bien définis, une utilisation économique et efficace des ressources, une connaissance et un contrôle adéquats des risques en vue de protéger les actifs, l'intégrité et la fiabilité des informations financières et de gestion et le respect des lois et règlements ainsi que des politiques, plans et procédures internes générales.

Le conseil d'administration détermine une stratégie de risques sur base d'une proposition du comité exécutif et revoit l'analyse des risques majeurs. Il est également responsable du suivi de l'efficacité du contrôle interne, avec le support du comité d'audit, du comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise, ainsi que d'autres fonctions spécifiques :

- **un compliance officer** – Françoise Roels, Chief corporate affairs & secretary general
- **un risk manager** – Françoise Roels, Chief corporate affairs & secretary general
- **un auditeur interne** – Christophe Pleeck, sous la supervision et la responsabilité de Benoit Graulich, président du comité d'audit.

1. La présente section fait partie intégrante du rapport de gestion statutaire et consolidé.

Méthode

Cofinimmo applique une approche intégrée de contrôle interne et de gestion des risques basée sur le Modèle des Lignes de Défense développé par l'Institut des Auditeurs Internes (The Three Lines of Defense Model). Ce modèle permet d'identifier les processus optimaux permettant d'atteindre les objectifs du groupe et améliorer leur gouvernance tout en maîtrisant les risques qui y sont associés.

Première ligne – gestion et contrôle des risques

Cofinimmo doit veiller à identifier et contrôler les risques de ses propres processus et doit veiller à ce que l'auto-évaluation de ces risques soit de qualité suffisante par une conscientisation adéquate et une culture du risque.

La gestion des risques fait partie intégrante de la gestion d'entreprise et est présente à tous les niveaux de responsabilités et d'organisation du groupe, de la gestion journalière financière et opérationnelle, à l'analyse des dossiers d'investissement, ainsi que dans la détermination de la stratégie et des objectifs.

Deuxième ligne – surveillance continue

Des fonctions au sein du groupe, telles que par exemple, le risk manager et le compliance officer, soutiennent l'entreprise et le management en apportant une expertise, une assistance, un suivi et des critiques constructives concernant la gestion des risques auxquels Cofinimmo est confrontée.

Ces fonctions éclairent l'entreprise et le management sur l'adéquation et l'efficacité de la maîtrise de ses risques au moyen de d'identification, de mesure et de reporting de ces risques.

Troisième ligne – assurance indépendante

L'audit interne est une fonction d'évaluation intégrée à l'organisation qui fournit une assurance indépendante sur l'adéquation et l'efficacité de la gouvernance et de la gestion des risques en examinant et évaluant le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficacité des processus, procédures et activités de Cofinimmo.

Cadre de référence

La société a choisi comme cadre de référence le modèle d'Enterprise Risk Management (ERM) développé par COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – www.coso.org). COSO est une organisation qui émane du secteur privé. Son but est de promouvoir l'amélioration de la qualité du reporting financier et non financier par l'application de règles d'éthique des affaires, d'un système de contrôle interne efficace et de règles de gouvernance d'entreprise.

Le modèle d'ERM s'articule autour des composantes suivantes: l'environnement interne, l'évaluation des risques, les activités de contrôle, l'information et la communication interne, la surveillance et le suivi.

Composante 1: l'environnement interne

La notion d'environnement interne recouvre la vision, l'intégrité, les valeurs éthiques, les compétences personnelles, la manière dont le comité exécutif assigne l'autorité et les responsabilités, organise et forme les membres du personnel, le tout sous le contrôle du conseil d'administration, avec:

- des règles de **gouvernance d'entreprise**, l'existence d'un comité d'audit et d'un comité de nomination, de rémunération et de corporate governance composés d'administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1 du CSA et du Code 2020 et des fonctions d'auditeur interne, de risk manager, de contrôleur de gestion et de compliance officer;

- l'intégration de la **notion de risque** au sein du comité exécutif pour tout investissement, engagement ou toute transaction susceptible d'exercer un impact significatif sur les objectifs de l'entreprise;
- l'existence d'une **politique ESG** traitant la vision et les obligations en termes de développement durable;
- l'existence d'un **code de bonne conduite** traitant notamment des règles en matière de conflits d'intérêts, de secret professionnel, de transactions sur les instruments financiers, de corruption, fraude et blanchiment d'argent, de cadeaux d'affaires, de concurrence, de respect des données à caractère personnelle, et de politique de dénonciation d'irrégularités. Certaines de ces matières font l'objet de politique ou de code spécifiques, comme par exemple, le **code de prévention en matière d'abus de marché**, la **déclaration en matière de protection des données**, la **politique de dénonciation** et la **politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent**;
- le respect des principes de **ségrégation des fonctions**, par l'application de règles de délégation de pouvoirs clairement établies à tous les échelons du groupe et application de critères stricts en matière de gestion des ressources humaines, notamment pour tout ce qui concerne la sélection, les règles d'engagement du personnel, la politique de formation, le processus d'entretiens de fonctionnement et la fixation des objectifs annuels;
- des **acteurs externes** participent également à cet environnement de contrôle des risques. Il s'agit notamment de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), des réviseurs d'entreprise, des conseillers juridiques, des experts évaluateurs indépendants, des institutions financières, de l'agence de notation, des analystes financiers et des actionnaires.

Composante 2: l'évaluation des risques

L'évaluation des risques regroupe l'identification des événements à risque, leur analyse et les mesures choisies pour y répondre de manière efficace. Une stratégie est déterminée par le conseil d'administration sur base d'une proposition du comité exécutif, incluant les **risques et opportunités** ainsi que le changement climatique. La stratégie est ensuite traduite en objectifs opérationnels, de conformité et de reporting qui s'appliquent à tous les niveaux de fonctionnement de l'entreprise, du niveau le plus global jusqu'à leur mise en œuvre dans les entités fonctionnelles, avec:

- une **analyse globale et approfondie des risques** de l'entreprise réalisée périodiquement en collaboration avec tous les échelons hiérarchiques, chacun pour son domaine de compétence;
- une **analyse sur base des choix stratégiques**, des contraintes légales et de l'environnement dans lequel l'entreprise évolue, y compris les risques liés au développement durable, tels que l'impact du changement climatique sur les activités de l'entreprise comprenant:
 - l'identification des risques possibles;
 - la probabilité de survenance;
 - et l'impact sur les objectifs vu sous différents angles: risques liés aux activités de Cofinimmo et à ses secteurs d'activité, risques liés à la situation financière de Cofinimmo, risques juridiques et réglementaires, risques relatifs au contrôle interne, risques environnementaux, sociaux et de gouvernance;

- une **analyse formalisée** dans un document présenté et discuté en comité exécutif qui fait l'objet d'une mise à jour tout au long de l'année en fonction de l'évolution des activités et des nouveaux engagements pris, en tenant compte des leçons du passé. Ce document est présenté une fois par an au comité d'audit qui s'en servira, entre autres, pour décider des missions d'audit confiées à l'auditeur interne. De plus, chaque projet majeur fait l'objet d'une analyse de risques spécifiques suivant un canevas organisé améliorant la qualité de l'information dans le processus de prise de décision. Ce canevas inclut les risques de transition liés au changement climatique comme la performance énergétique des projets, ainsi que les risques physiques liés au changement climatique comme le risque d'inondation;
- un récent **audit externe du système de gestion des risques** a permis de mettre en lumière quelques points d'amélioration. Ces derniers ont été priorités et ont fait l'objet de plans d'actions internes pour la plupart déjà mis en œuvre.

Composante 3: les activités de contrôle

Des contrôles sont mis en œuvre dans les différents départements en réponse aux risques identifiés.

Les activités de contrôle financier au niveau:

- **du budget:** un budget, qui est l'application chiffrée des objectifs de l'entreprise, est établi annuellement et vérifié chaque trimestre. Il reprend à la fois les prévisions de revenus, tels que les loyers pour l'année, mais également les frais liés à la gestion et au développement du patrimoine immobilier, ainsi que les frais financiers liés à la structure de financement des activités. Le budget est validé par le comité exécutif puis présenté au conseil d'administration, qui l'approuve. Les écarts entre le budget estimé et le résultat réalisé sont revus trimestriellement par le comité exécutif, le comité d'audit et le conseil d'administration;
- **du crédit:** la solvabilité des clients les plus importants, parmi ceux qui ne bénéficient pas d'une notation financière, est analysée à différents moments clés. Les montants et la validité des garanties locatives constituées par l'ensemble des locataires sont contrôlés trimestriellement par les équipes opérationnelles;
- **de la comptabilité:** l'utilisation d'un ERP (Enterprise Resource Planning, c'est-à-dire un progiciel de gestion intégrée), fourni par SAP, intègre un certain nombre de contrôles automatiques. SAP englobe tous les aspects comptables et financiers, ainsi que toutes les données liées aux activités immobilières (par exemple, le suivi des contrats de location, les appels de loyers, les décomptes de charges, les commandes, les achats, le suivi budgétaire des chantiers, etc.);
- **de la trésorerie:** l'appel à différentes sources de financement et institutions financières et l'étalement des échéances permet de limiter le risque de concentration des refinancements. Le risque de taux d'intérêt est limité par l'application d'une politique de couverture et l'utilisation d'un logiciel de trésorerie facilite le suivi au jour le jour des positions de trésorerie et les opérations de cash-pooling.

Les activités de contrôle opérationnel, avec, à titre d'exemple:

- la situation **locative** fait l'objet d'une analyse semestrielle de même que l'échéance des baux et les risques et opportunités en termes de revenus locatifs;

- le **principe de la double signature** est appliqué dans les limites des délégations de pouvoirs pour tout engagement vis-à-vis de tiers, qu'il s'agisse d'acquisitions de biens, de locations de surfaces, de commandes de tout type, d'approbations de factures et de paiements;
- l'évaluation dans le cadre de la **lutte contre le blanchiment d'argent** de la situation des clients, fournisseurs et contreparties aux opérations d'acquisitions et de ventes afin de s'assurer que les tiers présentent des garanties suffisantes en termes d'intégrité;
- l'utilisation d'un logiciel de **workflow** lors des différentes étapes de l'activité commerciale (location de surfaces) renforce les contrôles lors des étapes clés du processus;
- le **registre et les mouvements des actions nominatives COFB** sont intégrés dans une application informatique sécurisée (programme Capitrack) développée et mise à disposition par le dépositaire central de Belgique, Euroclear Belgium;
- l'utilisation d'une **plateforme en ligne** qui permet le monitoring des obligations fiscales du groupe et facilite les échanges de données. De même, un dispositif de contrôle fiscal a été mis en place et permet le contrôle interne, conformément aux règles de l'Organisation de Coopération et de Développement 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 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'actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5 % du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site internet. À la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 10.10.2023. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

Ce tableau présente la situation sur la base des déclarations de transparence reçues en vertu de la loi du 02.05.2007. Les modifications éventuelles communiquées depuis le 31.12.2023 ont été publiées conformément aux dispositions de cette même loi et peuvent être consultées sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

Le conseil d'administration déclare que les actionnaires mentionnés ne disposent pas de droits de vote différents.

Société	%
BlackRock	6,69
Groupe Cofinimmo ¹	0,06
Autres < 5 %	93,25
TOTAL	100,00

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

V. Structure de gouvernance

Cofinimmo a opté pour une structure moniste ou one-tier telle que définie par les articles 7:85 et suivants du CSA. Elle est administrée par un conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception des actes pour lesquels l'assemblée générale est compétente.

Le conseil d'administration a délégué certains pouvoirs spéciaux à un comité exécutif, composé de membres administrateurs ou non, dont chacun, agissant conjointement avec un autre membre du comité, assure la gestion journalière de la société.

Le conseil d'administration a constitué un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise, qui jouent un rôle consultatif, de supervision et de préparation de certaines décisions à prendre par le conseil d'administration. Le pouvoir de décision appartient au conseil d'administration dans son ensemble.

Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées et aux règles de gouvernance, la société dispose également d'une activité de contrôle assurée par les fonctions d'audit interne, de compliance et de gestion des risques. Elle est guidée par le Head of ESG dans ses décisions afin d'intégrer les objectifs ESG, y compris les questions liées au climat, dans sa gestion quotidienne et d'en assurer le suivi et le développement.

Conseil d'administration

- Arrête les orientations stratégiques de la société
- Surveille activement la qualité de la gestion et sa conformité à la stratégie
- Examine la qualité de l'information donnée aux investisseurs et au public
- Détermine la gouvernance d'entreprise
- Incorpore les risques et opportunités liés au changement climatique dans la stratégie globale
- Arrête les orientations ESG et supervise leur mise en œuvre

Comité d'audit

- Assiste le conseil d'administration quant :
 - à l'indépendance du réviseur d'entreprise
 - au processus d'élaboration de l'information financière, non financière et de durabilité
 - à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques
 - à l'audit interne et à son efficacité
 - au contrôle légal des comptes annuels et consolidés
 - aux aspects environnementaux et sociaux
 - contrôle le respect de politiques et codes tels que la politique en matière ESG, la politique des droits humains, la politique environnementale et le code de conduite pour les fournisseurs

Comité exécutif

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

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

- Conseille et assiste le conseil d'administration dans toute question relative à :
 - la composition du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif
 - la sélection, l'évaluation et la désignation des membres du conseil d'administration et du comité exécutif
 - la politique de rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif
- Assiste le conseil dans toute question liée à la gouvernance
- Contrôle le respect de politiques et codes tels que le code de prévention des abus de marché, le code de bonne conduite, la politique de dénonciation et les valeurs d'entreprise, les valeurs d'entreprise et la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent

Head of ESG

- Assure une approche holistique des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance en intégrant ces aspects dans les activités des différents départements
- Favorise le dialogue avec toutes les parties prenantes afin de déterminer où les efforts doivent être poursuivis, et de développer des partenariats à long terme qui augmentent l'impact positif des actions menées
- Évalue et gère les risques et les opportunités liés au changement climatique et propose des mesures concrètes et économiquement raisonnables permettant d'améliorer les performances environnementales de la société, de son patrimoine et, par extension, des espaces occupés par ses locataires
- Suit sur le terrain, en collaboration avec les équipes opérationnelles, la mise en œuvre de la stratégie environnementale du groupe dans tous les secteurs d'activité

Auditeur interne

- Effectue toutes les tâches de vérification selon les directives du comité d'audit
- Examine la fiabilité, la cohérence et l'intégrité de l'information et des procédures opérationnelles
- Examine les systèmes mis en place pour s'assurer que l'organisation se conforme aux règles, plans, procédures, lois et règlements susceptibles d'avoir un impact significatif sur les opérations

Compliance officer

- Veille au respect du code de conduite : conflits d'intérêts, incompatibilité de mandats, respect des valeurs d'entreprise, abus et manipulations de marché
- Veille au respect de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur

Risk manager

- Veille au respect du cadre stratégique et opérationnel en matière de gestion des risques, tant au niveau de la tolérance que des rôles et responsabilités
- Définit les orientations, la méthodologie et la discipline à suivre pour une gestion systématique des risques

VI. Politique de diversité

Respect des différences et de la diversité culturelle

Cofinimmo est convaincue de l'attrait, pour l'entreprise comme pour la communauté, de la diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) et favorise l'égalité des chances, qui est une valeur fondamentale de la démocratie.

Les mesures en matière de recrutement, de sélection et de gestion du personnel sont détaillées dans la partie 'Des employés de tous horizons, formés et en bonne santé' du rapport ESG (voir page 150).

La gouvernance a notamment comme objectif la qualité, le développement et la durabilité. Obtenir une qualité de gestion maximale est possible, entre autres, grâce à la diversité.

Diversité au sein du conseil d'administration et de ses comités

La diversité au sein du conseil d'administration, sous la responsabilité du CNR, se manifeste non seulement par la présence importante de femmes, mais également par la présence de quatre nationalités différentes et de backgrounds variés. Cette sélection au sein du conseil et de ses comités permet d'élargir les connaissances sur les différents pays et secteurs de marché dans lesquels la société opère (voir page 213). Par ailleurs, la présence importante de femmes chez Cofinimmo a été reconnue par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges. À titre d'exemple, l'étude publiée le 31 mars 2023 et réalisée sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises par l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (Jump) indique que Cofinimmo est à la 2^e place des entreprises de l'indice BEL20 d'Euronext Brussels en termes de représentation des femmes au sein du Conseil d'Administration et du Comité exécutif.

Diversité au sein du management

Depuis de nombreuses années, le groupe a une majorité de collaboratrices et plusieurs d'entre elles occupent une fonction de management. Au total, 29 % des managers sont des femmes. L'ensemble des managers féminins assure ce rôle dans les départements Finance et Corporate.

Une flexibilité dans l'organisation de la vie professionnelle, offerte à tous les collaborateurs, est particulièrement utilisée par les femmes et se développe auprès des collaborateurs masculins. Lors d'un retour de congés de maternité, la possibilité de se développer et de croître au sein de Cofinimmo reste entière, le fil conducteur des promotions étant la valorisation des talents et des compétences, d'où qu'ils viennent.

Cofinimmo assume ainsi prendre sa responsabilité en terme de protection des droits des femmes (faisant partie intégrante de la politique des droits humains).

Diversité au sein des collaborateurs

La gestion de la diversité est indissociable de la gestion des ressources humaines. L'équité, attestée également par le renouvellement régulier du label Investors in People et de la certification 'Great Place to Work' fait partie intégrante de la gestion des ressources humaines et est recherchée dans tous les domaines et à tous les niveaux: accessibilité des formations, coaching et gestion du stress, transfert de compétences, gestion des carrières, etc.

Cofinimmo est l'une des rares entreprises immobilières belges où la présence des femmes est aussi importante. Par ailleurs, les origines culturelles et le parcours académique des collaborateurs sont variés, stimulant ainsi la créativité interne et augmentant la performance des équipes. La diversité générationnelle, quant à elle, permet de réunir expérience et innovation, et dégage ainsi des solutions reproductibles.

Recrutement

En 2023, Cofinimmo a recruté 9 nouveaux collègues dont 1 en dehors de la Belgique. Parmi ceux-ci, 5 personnes ont plus de 50 ans et aucune n'a moins de 25 ans. Le concept de talent se veut diversifier et ouvert à tous les types de profil. Les performances en matière de ratios sensibles (âge, origine, etc.) continuent à faire l'objet de l'attention du département des ressources humaines du groupe.

Gestion du personnel

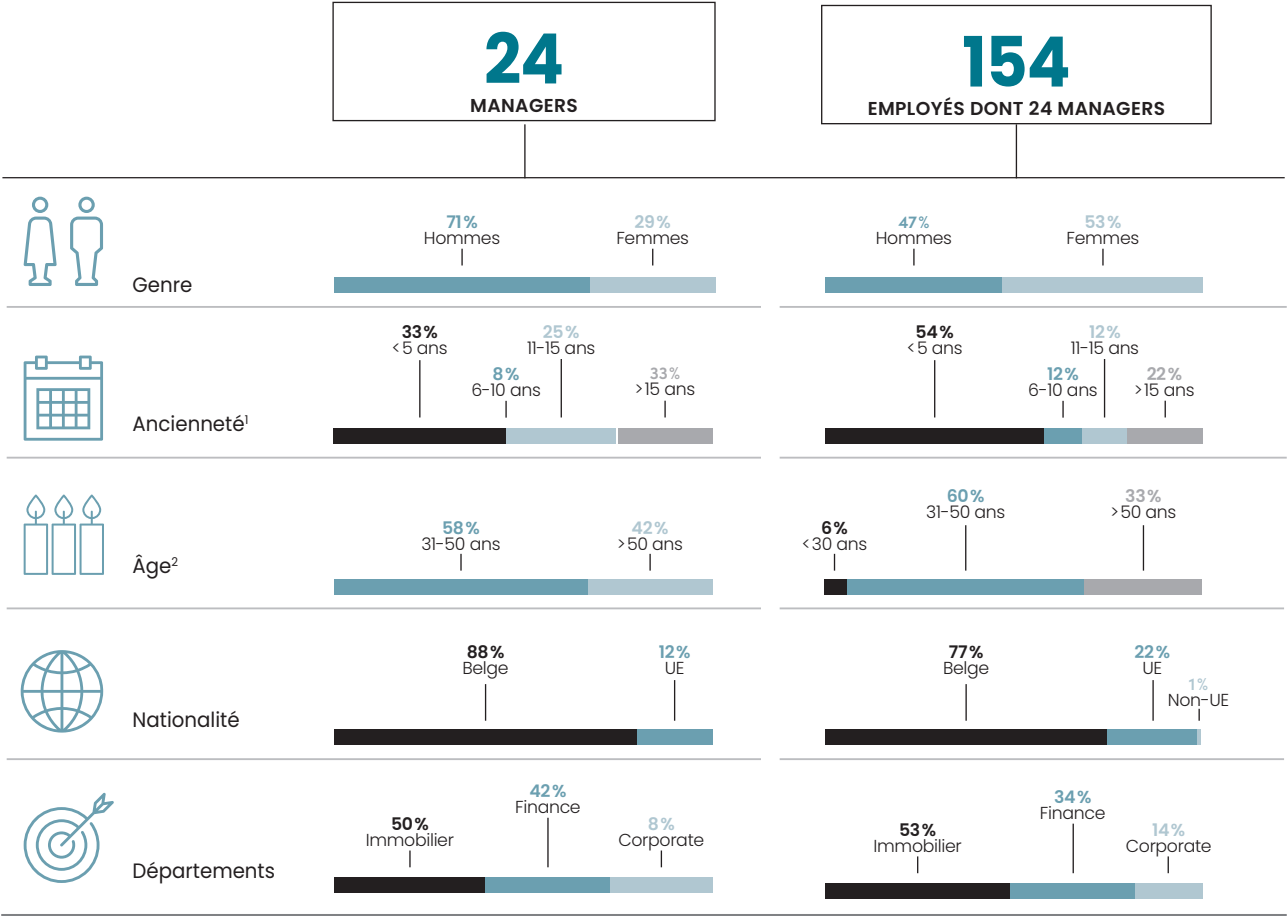
À l'arrivée de tout nouveau collaborateur, Cofinimmo lui présente la charte de gouvernance d'entreprise, qui fait partie intégrante de la farde d'accueil, et veille à ce qu'il exprime son adhésion à celle-ci avant de rejoindre Cofinimmo.

Communication

Aujourd'hui, la communication externe, ayant pour objet l'application 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.

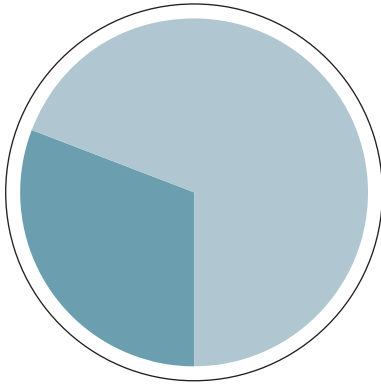
Cofinimmo sponsorise également l'activité de l'ASBL Women on Board, qui vise à promouvoir la présence des femmes au sein des conseils d'administration. Françoise Roels, administrateur et membre du comité exécutif, est d'ailleurs l'un des membres fondateurs de cette ASBL et en a assuré la présidence de 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**

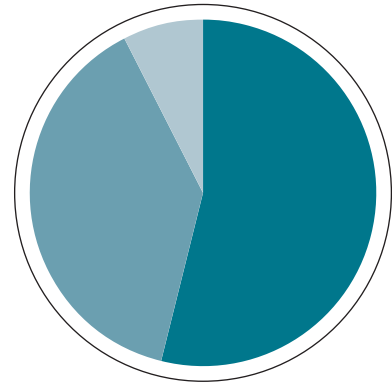
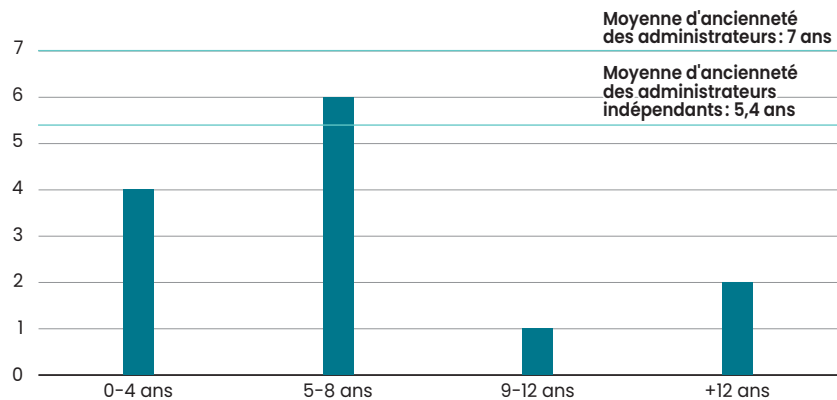
- **9**
Belgique
- **2**
France
- **1**
Pays-Bas
- **1**
Allemagne

**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 renouvel- lement	Fin de mandat
Jacques van Rijckevorsel	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1950	10.05.2017	12.05.2021	14.05.2025
Jean-Pierre Hanin	Administrateur exécutif		M	Belge	1966	08.02.2018	11.05.2022	13.05.2026
Jean Kotarakos	Administrateur exécutif		M	Belge	1973	01.06.2018	11.05.2022	13.05.2026
Françoise Roels	Administrateur exécutif		F	Belge	1961	27.04.2007	12.05.2021	14.05.2025
Inès Archer-Toper	Administrateur non exécutif	✓	F	Française	1957	08.05.2013	12.05.2021	14.05.2025
Olivier Chapelle	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1964	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Anneleen Desmyter	Administrateur non exécutif	✓	F	Belge	1976	09.06.2022	-/-	13.05.2026
Xavier de Walque	Administrateur non exécutif	✓(*)	M	Belge	1965	24.04.2009	13.05.2020	08.05.2024
Maurice Gauchot	Administrateur non exécutif	✓	M	Française	1952	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Benoit Graulich	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1965	05.05.2019	10.05.2023	12.05.2027
Jean Hilgers	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1963	10.05.2023	-/-	12.05.2027
Diana Monissen	Administrateur non exécutif	✓	F	Néerlandaise	1955	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Michael Zahn	Administrateur non exécutif	✓	M	Allemande	1963	11.05.2022	-/-	13.05.2026

(*) Indépendant conformément à l'article 7:87 §1^{er} du CSA.



Jacques van Rijckevorsel

Président du conseil d'administration
Président du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa profonde connaissance des secteurs de la santé et hospitalier, des matières ESG, y compris les questions liées au climat, et plus particulièrement des questions de gouvernance, ainsi que du monde de l'entreprise belge, notamment des sociétés cotées, et sa position de leadership sont des atouts majeurs dans l'exercice de ses fonctions de président du conseil d'administration et du comité de nomination, rémunération et de corporate governance.

- **Fonction actuelle :** président du conseil d'administration des Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL) (Avenue Hippocrate 10, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Cliniques Universitaires Saint-Luc, Fondation Saint-Luc, Fondation Louvain, Fondation Médicale Reine Elizabeth, Institut de Duve, Louvain School of Management, Comité consultatif d'ING Bruxelles
- **Mandats précédents :** Solvay et plusieurs filiales, CEFIC, Chambre de Commerce belgo-luxembourgeoise pour la Russie et le Belarus, Guberna, N-Side, Plastics Europe, Synergia Medical



Jean-Pierre Hanin

Administrateur délégué -
Chief Executive Officer

Dirigeant effectif

Jean-Pierre Hanin a rejoint Cofinimmo en février 2018 et exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Il

est licencié en droit de la KUL et détenteur d'une Maîtrise en Gestion Fiscale de l'École de Commerce de Solvay et d'un LL.M de Georgetown University. Il a débuté sa carrière comme avocat d'affaires. Il a ensuite rejoint des groupes internationaux pour y exercer successivement des fonctions financières et managériales variées, dont Chief Financial Officer et Chief Executive Officer du Groupe Lhoist, leader mondial en chaux et dolomie, et au cours des dernières années, Chief Financial Officer puis responsable de la division 'Building Performance' du Groupe de matériaux de construction Etex. Ses fonctions l'ont amené à opérer dans de nombreuses régions du monde depuis plus de 20 ans et d'y exercer tant des activités de consolidation que de développement. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Data Management, ESG et HR & Internal Communication.

- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo, United Fund for Belgium
- **Mandats précédents :** -/-



Jean Kotarakos

Administrateur directeur -
Chief Financial Officer

Dirigeant effectif

Jean Kotarakos a rejoint Cofinimmo en juin 2018 en tant que CFO. Il est détenteur d'un diplôme d'ingénieur commercial de la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il enseigne depuis 2010 dans l'Executive Programme en Immobilier (ULB jusqu'en 2021, VUB depuis lors). Il exerce également divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Jean Kotarakos a assumé de nombreux postes financiers durant sa carrière au sein de sociétés. Après une dizaine d'années passées chez KPMG et D'leteren, il a rejoint Aedifica où il a exercé la fonction de Chief Financial Officer de 2007 à mai 2018. Au sein de Cofinimmo, il

supervise les départements Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions et Treasury.

- **Fonction actuelle :** Chief Financial Officer de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo
- **Mandats précédents :** Aedifica et divers mandats dans les filiales du groupe Aedifica



Françoise Roels

Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General

Dirigeant effectif

Françoise Roels a rejoint Cofinimmo en août 2004. Elle est titulaire d'une licence en droit (RUG 1984), candidate en philosophie (RUG 1984) et a obtenu un diplôme de maîtrise en fiscalité (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Elle exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Avant de rejoindre Cofinimmo, Françoise Roels a travaillé pour le bureau d'avocats Loyens, pour Euroclear/JP Morgan et pour le Groupe Belgacom. Elle y fut responsable des affaires fiscales et de la gouvernance d'entreprise. Elle est responsable du secrétariat général de la société et des fonctions de compliance et de gestion des risques de Cofinimmo. Elle est également en charge des matières liées à l'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.

- **Fonction actuelle :** Chief Corporate Affairs & Secretary General de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo et comme représentant de Cofinimmo, Guberna, PMH SA, Les Petits Riens ASBL
- **Mandats précédents :** Domicilia NV, Women on Board ASBL



Inès Archer-Toper

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa grande expertise de l'immobilier, des finances, notamment en France, son expérience en matière M&A et son esprit d'entreprise soutiennent la poursuite de croissance de la société.

- **Fonction actuelle:** Administrateur de sociétés (France)
- **Mandats actuels:** Aina Investment Fund (Luxembourg – une entité du groupe Edmond de Rothschild), Gecina SA, Lapillus OPCI, 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, Ulran), AG Insurance
- **Mandats précédents:** BrunchCo 21, Cobepa Nederland, Degroof Equity, DSDC, JF Hillebrand AG, Guimard Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sophielux 1, Sophielux 2



Maurice Gauchot

Sa grande expérience et sa vaste expertise immobilière, notamment en France, ainsi que son expertise en matière d'innovation numérique et de technologie au sens large, contribuent à la croissance et au développement d'une stratégie durable pour Cofinimmo.

- **Fonction actuelle:** Administrateur de sociétés (Avenue Pierre 1^{er} de Serbie 16, 75116 Paris, France)
- **Mandats actuels:** Codic SA, Stone Estate (Zurich), SCI Foncière CRF
- **Mandats précédents:** CBRE Holding France, La Foncière Numérique, Interconstruction



Benoît Graulich

Président du comité d'audit

Outre son expérience en management général, son expérience en matière de gestion des risques et ses connaissances en finance et M&A sont des atouts majeurs dans l'exercice de ses fonctions de président du comité d'audit.

- **Fonction actuelle:** Managing partner de Bencis Capital Partners, Belgium, Netherlands, Germany (Culliganlaan 2 E, 1831 Diegem)
- **Mandats actuels:** Bencis Capital Partners et ses filiales, Lotus Bakeries NV
- **Mandats précédents:** Van de Velde NV



Jean Hilgers

Membre du comité d'audit

Son expertise exceptionnelle en matière de gestion financière, de gestion des risques et de contrôle prudentiel apporte une valeur ajoutée significative à l'entreprise et constitue un atout majeur dans son rôle au sein du comité d'audit.

- **Fonction actuelle:** Senior Advisor de Deloitte Belgium (Gateway building Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, 1930 Zaventem)
- **Mandats actuels:** Université catholique de Louvain, Université catholique de Lille, Matexi
- **Mandats précédents:** Banque Nationale de Belgique, Belgian Audit Oversight Board, Fondation Roi Baudouin, RTBF



Michael Zahn

Michael Zahn contribue à la croissance stratégique de l'entreprise de par sa vaste expérience professionnelle et sa connaissance approfondie du marché allemand.

- **Fonction actuelle:** Managing Partner, Hystake Investment Partners GmbH (Kanzler Eck Berlin, Kurfürstendamm 22, 10719 Berlin, Allemagne)
- **Mandats actuels:** Branicks Groupe AG (anciennement DIC Asset AG), Weidenburger Bau + Verwaltung GmbH
- **Mandats précédents:** Deutsche Wohnen SE, GSW Immobilien AG, Scout24, TLG Immobilien AG



Diana Monissen

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa connaissance approfondie et son expérience internationale de longue date en matière de soins de santé, aux Pays-Bas par exemple, contribuent en la croissance de l'entreprise.

Sa sensibilité quant aux sujets des ressources humaines sont des atouts majeurs au sein du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance.

- **Fonction actuelle:** Administrateur de sociétés (Pays-Bas)
- **Mandats actuels:** Vz, RvC L1, Vz RvC Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, Vz RvT Hivos, Vz RvT Maastricht
- **Mandats précédents:** Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie, Vz Rvt Reinier de Graaf Groep

Rapport d'activité du Conseil d'administration

Composition

- 10 membres non exécutifs (dont 9 membres indépendants CSA et Code 2020 et 1 membre indépendant CSA)
- 3 membres exécutifs

Nombre de réunions

8

Taux de présence global

95%

Jacques van Rijckevorsel	8/8
Jean-Pierre Hanin	8/8
Jean Kotarakos	8/8
Françoise Roels	8/8
Inès Archer-Toper	8/8
Olivier Chapelle	7/8
Anneleen Desmyter	8/8
Xavier de Walque	8/8
Maurice Gauchot	8/8
Benoit Graulich	8/8
Jean Hilgers	3/5
Diana Monissen	8/8
Michael Zahn	7/8

Le conseil d'administration a accordé une attention particulière tout au long de l'année sur des sujets liés à l'ESG, y compris les questions liées au climat, tant sur les volets environnemental, social que de gouvernance, et toujours dans le cadre d'une stratégie globale.

Comme chaque année, le conseil d'administration a passé en revue la cartographie des risques majeurs de la société afin de disposer d'une vision globale à jour et d'un plan d'actions et de contrôle adéquat.

En 2023, suite à la redéfinition des valeurs qui régissent ses interactions avec toutes les parties prenantes, la société a procédé à une revue approfondie des diverses politiques en matière d'ESG, y compris les questions liées au climat, qui s'appliquent au sein du groupe.

En 2023, la société s'est attachée à assurer une formation continue à ses employés dans divers domaines tels que notamment la cyber sécurité, les règles en matière de prévention d'abus de marché, la procédure de dénonciation, etc. de manière à s'assurer que tous les employés respectent les règles de l'entreprise, de veiller au maintien d'un environnement de travail de qualité, et de prévenir les pertes financières.

Le conseil d'administration s'est appliqué à suivre les points d'actions dégagés lors de son évaluation approfondie avec l'aide d'un consultant externe en 2022.

Outre ces thèmes, le conseil d'administration s'est prononcé sur différents dossiers dans les domaines suivants:

Stratégie

- le suivi de la stratégie et le développement de Cofinimmo y compris de la stratégie ESG, incluant les questions liées au climat.

Immobilier

- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement, en ligne avec la stratégie ESG, y compris les questions liées au climat, parmi lesquels l'acquisition d'actifs immobiliers de santé et de prises de participation dans des sociétés immobilières;
- deux augmentations de capital par apports en nature d'actifs en immobilier de santé dans le cadre du capital autorisé;

- la prise de contrôle d'une société du périmètre détenant 6 actifs immobilier de santé en France;
- les cessions d'immobiliers de bureaux, de santé et de réseaux de distribution, en particulier la revue du programme de cessions et la finalisation de la cession du portefeuille de réseaux de distribution en France;
- le suivi des locataires et opérateurs;
- le renouvellement de l'autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé.

Financier

- le suivi du financement de la société;
- une augmentation de capital par apport en numéraire par un placement privé selon une procédure de constitution accélérée d'un carnet d'ordres (*accelerated bookbuilding*) auprès d'investisseurs qualifiés dans le cadre du capital;
- une augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé.

ESG

- le suivi de l'évolution du programme 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'actionnariat;
- le suivi de la mise en œuvre des politiques et chartes, tant externes qu'internes.

Composition du conseil

- la proposition de renouvellement du mandat à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 en qualité d'administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1^{er} du CSA et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, de Benoit Graulich;
- la proposition de nomination de Jean Hilgers en qualité d'administrateur indépendant, conformément à l'article 7:87 §1^{er} du CSA et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023.

Composition du comité d'audit

- la désignation de Jean Hilgers comme membre du comité d'audit en remplacement de Inès Archer-Toper.

Composition du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

- la désignation d'Inès Archer-Toper comme membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance en remplacement de Maurice Gauchot.

Comité d'audit

Composition		Nombre de réunions	8
Nombre de membres	3	Taux de présence global	97 %
Benoît Graulich président du comité d'audit	Benoît 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^{er}, c de la loi du 02.08.2002 ;
- la réalisation des objectifs des membres du comité exécutif.

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Composition	Nombre de réunions	6
Nombre de membres	4	Taux de présence global 100 %
Jacques van Rijckevorsel président du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance	Jacques van Rijckevorsel	6/6
Inès Archer-Toper depuis le 10.05.2023	Inès Archer-Toper	4/4
Olivier Chapelle	Olivier Chapelle	6/6
Maurice Gauchot jusqu'au 10.05.2023	Maurice Gauchot	2/2
Diana Monissen	Diana Monissen	6/6
Indépendants CSA et Code 2020	4	
Invités permanents		
Jean-Pierre Hanin	administrateur exécutif - Chief Executive Officer	
Françoise Roels	administrateur exécutif - Chief Corporate Affairs & Secretary General	

À la suite de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023, Inès Archer-Toper a été désignée comme membre du CNR, en remplacement de Maurice Gauchot.

Les membres du comité exécutif ne font pas partie du CNR mais sont invités aux réunions sans prendre part aux votes. Ils ne participent pas aux points qui les concernent.

La composition actuelle du CNR et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par l'article 7:100 du CSA. Les règles de fonctionnement du CNR sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Rapport d'activité du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

En 2023, le comité a porté une attention particulière à la revue du plan de rémunération à long terme en vue de proposer à l'assemblée générale du 08.05.2024 l'approbation d'une nouvelle politique de rémunération.

En outre, les principaux sujets traités lors des réunions du CNR ont couvert les thèmes suivants :

Composition du conseil d'administration

- la recommandation de renouvellement du mandat d'un administrateur non exécutif et indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, Benoit Graulich ;
- la recommandation de nomination d'un administrateur non exécutif et indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, Jean Hilgers ;
- le processus de recrutement de trois nouveaux administrateurs non exécutifs.

Évaluation, objectifs et rémunération du comité exécutif

- l'évaluation des membres du comité exécutif et de leur rémunération ainsi que les critères d'attribution de la rémunération variable ;
- la préparation des objectifs 2024 des membres du comité exécutif ;
- l'approfondissement des objectifs ESG, y compris les questions liées au climat, dans le cadre de la rémunération à long terme ;
- le benchmark de la rémunération des membres du comité exécutif ;
- la revue annuelle de la rémunération fixe des membres du comité exécutif ;
- le benchmark et l'élaboration d'un nouveau plan de rémunération à long terme.

Gouvernance

- l'élaboration du rapport de rémunération ;
- la revue quadri-annuelle de la politique de rémunération ;
- la préparation de la déclaration de gouvernance d'entreprise ;
- le planning de succession ;
- la revue des nouveautés législatives.

Évaluation du conseil d'administration et du comité

- le suivi de l'exercice d'évaluation approfondie du conseil d'administration de 2022 avec un consultant externe.

Comité exécutif

Composition

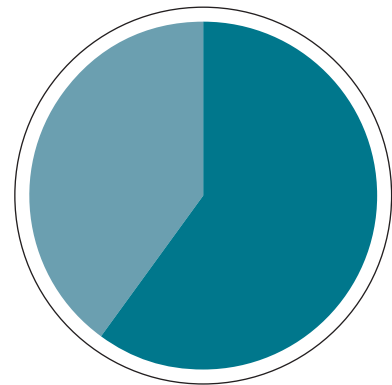
Le conseil d'administration a délégué certains pouvoirs spéciaux à un comité exécutif, composé de membres administrateurs ou non et a confié la gestion journalière de la société à chacun des membres de ce comité exécutif dont la création et l'existence est prévue par l'article 13 des statuts.

Le comité exécutif est composé de cinq membres. Outre son président, Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer), il comprend les autres membres suivants: Jean Kotarakos (Chief Financial Officer), Françoise Roels (Chief Corporate Affairs & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer Healthcare) et Yeliz Bicici (Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development).

Chaque membre du comité exécutif exerce sa mission dans un domaine de compétence précis. Le comité se réunit toutes les semaines. Conformément à l'article 14 de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les membres du comité exécutif sont des dirigeants effectifs au sens de cet article et assurent également la gestion journalière de la société.

Les règles de fonctionnement du comité exécutif sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Genre



Âge

3

2

1

0

40-49 ans

50-59 ans

60+ ans

Ancienneté

4

3

2

1

0

5-8 ans

9-12 ans

13-16 ans



► Maison de repos et de soins La Chartreuse - Liège (BE)



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.

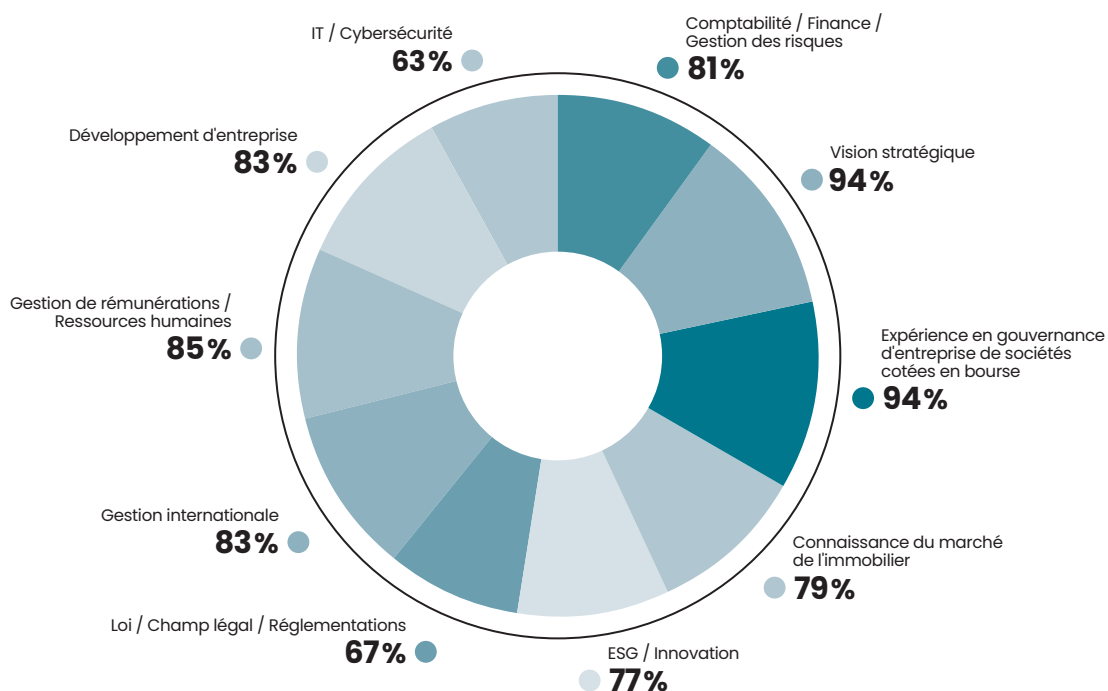
Lorsque le mandat d'un administrateur membre du comité exécutif arrive à échéance, ce processus d'évaluation intervient au moment de l'évaluation annuelle des objectifs et des réalisations du comité exécutif. Le CNR formule alors ses recommandations de renouvellement des mandats arrivant à échéance au 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 réusite, etc. De plus, ils n'utilisent pas d'opportunités commerciales destinées à la société pour leur propre bénéfice.

Les règles en matière de prévention des conflits d'intérêts sont plus amplement décrites dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Au cours de l'exercice 2023, une décision a donné lieu à l'application de l'article 7:96 du CSA. Lors de la séance du 15.03.2023, le conseil d'administration a délibéré sur les points suivants concernant les membres du comité exécutif : la réalisation des objectifs 2022, la rémunération variable 2022 et la rémunération fixe 2023.

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 15.03.2023

'Conformément à l'article 7:96 du CSA, les administrateurs exécutifs (Messieurs Hanin, Kotarakos, et Madame Roels) annoncent qu'ils ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la société, et ne peuvent donc pas prendre part au vote.

Réalisation des objectifs 2022

À la suite de la réunion du Conseil d'administration du 16 février 2023 et de la réunion du CNR du 6 mars 2023, le Conseil d'administration décide de fixer, sur recommandation du CNR, le pourcentage global de réalisation :

- des indicateurs clés de performance STI à :
 - o 97,90 % pour le CEO (M. Hanin);
 - o 87,90 % pour le CFO (M. Kotarakos) et la CCA&SG (Mme Roels);
 - o 91,90 % pour les autres membres du Comité exécutif (Mme 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-Toper	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	
Benoît 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 Bici 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 Bicici	8/8*		8/8*

* Les membres du comité exécutif assistent aux réunions en tant qu'invités.

3. Composante exceptionnelle	4. Rémunération des administrateurs non exécutifs ³	5. Rémunération totale	6. Proportion rémunération fixe et rémunération variable
	100.000 EUR	1.327.955 EUR	Fixe: 56,91%
			Variable: 43,09%
	62.000 EUR	786.834 EUR	Fixe: 58,96%
			Variable: 41,04%
	62.000 EUR	712.658 EUR	Fixe: 60,21%
			Variable: 39,79%
	62.000 EUR	725.465 EUR	Fixe: 57,93%
			Variable: 42,07%
	62.000 EUR	728.240 EUR	Fixe: 58,09%
			Variable: 41,91%

Performances 2023

Rémunération variable à court terme

Le montant de la rémunération variable à court terme est déterminé en fonction de la réalisation effective d'objectifs quantitatifs et qualitatifs à court terme, fixés annuellement par le conseil d'administration sur proposition du CNR.

Après vérification par le comité d'audit des données servant de base aux KPI, le CNR a évalué la réalisation des objectifs des membres du comité exécutif.

Pour l'exercice 2023, le conseil d'administration du 15.03.2023 a fixé ces critères de performance et le 22.02.2024 a décidé d'octroyer la rémunération variable due aux membres du comité exécutif sur base de l'achèvement de ces critères à 111,90 % pour le CEO et entre 101,90 % et 111,90 % pour les autres membres du comité exécutif. Le pourcentage de la rémunération variable STI appliqué à la rémunération conventionnelle annuelle fixe est dès lors de 44,76 % pour le CEO et entre 40,76 % et 44,76 % pour les autres membres du comité exécutif.

Critères de Performance	Poids relatif	Objectif	Résultat 2023	Réalisation
SHORT-TERM INCENTIVE PLAN				
Résultat net des activités clés par action - part du groupe* (EPS ajusté) - (EUR par action)	25%	6,95 EUR	7,07 EUR	25,43%
Marge d'exploitation* telle que définie dans la communication externe (%)	15%	81,90 %	81,90 %	15,00%
Acquisitions, plus capex, plus investissements financiers (EUR)	10%	300 millions EUR	338 millions EUR	11,27%
Désinvestissements (EUR)	20%	300 millions EUR	303 millions EUR	20,20%
Taux d'occupation global du portefeuille (%)	10%	98,50 %	98,50 %	10,00%
Objectifs personnels				
Jean-Pierre Hanin	20%	- Implication décisive dans les différents dossiers de désinvestissements et leadership sur la gestion opérationnelle de la société - Optimisation des processus opérationnels	Surperformance	30,00%
Jean Kotarakos	20%	- Préparation d'opérations en capital sous plusieurs formes - Optimisation du processus budget	Surperformance	24,00%
Françoise Roels	20%	- Monitoring des politiques ESG - Implémentation du programme Risk management	À l'objectif	20,00%
Sébastien Berden	20%	- Data management concernant les opérateurs - Cartographie ESG des actifs	Surperformance	30,00%
Yeliz Bicici	20%	- Data management concernant les opérateurs - Cartographie ESG des actifs	Surperformance	30,00%

En ce qui concerne les objectifs personnels, le conseil d'administration a tenu compte du fait que Jean-Pierre Hanin a permis la réalisation de désinvestissements dans un environnement particulier difficile, notamment dans le secteur des bureaux, en ligne avec la juste valeur et malgré les prévisions pessimistes des analystes de marché. Il a fait preuve de leadership dans la gestion opérationnelle et a joué un rôle clé dans l'optimisation des processus au sein de l'entreprise. En ce qui concerne Jean Kotarakos, il a géré les besoins de refinancement de l'entreprise en obtenant des conditions attractives malgré les fluctuations du marché, notamment dans le cadre de l'augmentation de capital Accelerated Bookbuilding, optimisant ainsi les conditions de financement de l'entreprise.

Ces conditions de refinancement ont contribué à l'optimisation du processus budgétaire et à des performances financières en ligne avec le budget. Françoise Roels a franchi des étapes importantes dans la politique ESG et le suivi de la gestion des risques en veillant à ce que les objectifs de durabilité de l'entreprise soient respectés. Sébastien Berden et Yeliz Bicici, respectivement dans l'immobilier de santé et dans l'immobilier de bureau, ont rationalisé la collecte des données relatives aux opérateurs, permettant l'établissement d'une cartographie ESG des propriétés.

Rémunération variable à long terme

Dans la politique de rémunération actuelle, le montant de la rémunération variable à long terme est déterminé en fonction de la réalisation effective de critères de performance quantitatifs sur une perspective pluriannuelle ainsi que des critères de performance ESG et personnels pour soutenir cette perspective pluriannuelle, fixés annuellement par le conseil d'administration sur proposition du CNR. La nouvelle politique de rémunération soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 tiendra compte de la réalisation de critères de performance dans une perspective à trois ans.

Il est fait référence au paragraphe "Objectifs 2024" ci-dessous et à la proposition du conseil d'administration de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale du 08.05.2024 une nouvelle politique de rémunération dans laquelle les critères de

performance dans le cadre de la rémunération variable à long terme seront soumis à un cycle de performance de trois ans et seront basés sur des objectifs à long terme clairement distincts des objectifs prévus dans le cadre de la rémunération variable à court terme.

Pour l'exercice 2023, le conseil d'administration du 15.03.2023 a fixé ces critères de performance, et le 22.02.2024 a décidé d'octroyer la rémunération variable due aux membres du comité exécutif sur base de l'achèvement de ces critères, à 115,18 % pour le CEO et entre 102,68 % et 115,18 % pour les autres membres du comité exécutif. Le pourcentage de la rémunération variable LTI appliqué à la rémunération conventionnelle annuelle fixe est dès lors de 46,07 % pour le CEO et entre 41,07 % et 46,07 % pour les autres membres du comité exécutif.

Critères de Performance	Poids relatif	Objectif	Résultat 2023	Réalisation
LONG-TERM INCENTIVE PLAN				
Résultat net des activités clés par action - part du groupe* (EPS ajusté) - (EUR par action)	25%	6,95 EUR	7,07 EUR	25,43%
Dividende (EUR par action)	25%	6,20 EUR	6,20 EUR	25,00%
Mise en œuvre de la stratégie ESG				
E - Réduire l'intensité énergétique des bâtiments Immobilier de santé et Bureaux de 30 % d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2017 (kWh/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 - Programme de digitalisation	Surperformance	37,50%
Jean Kotarakos	25%	- Préparation reporting CSRD - Programme financement ESG	Surperformance	30,00%
Françoise Roels	25%	- Succession planning - Succession préparation	À l'objectif	25,00%
Sébastien Berden	25%	- Désinvestissements en immobiliers de santé - Préparation opérationnelle en vue de l'EU taxonomie	Surperformance	37,50%
Yeliz Bicici	25%	- Désinvestissements dans le secteur des bureaux - Préparation opérationnelle en vue de l'EU taxonomie	Surperformance	37,50%

L'attribution de la rémunération variable se fait dans le respect des prescrits de l'article 7:91 du CSA. Les pourcentages du bonus cible attribué ont été déterminés en fonction du degré du résultat net des activités clés par action* ainsi que du dividende analysés dans le cadre d'une stratégie long terme qui montre une évolution de ces paramètres en ligne avec le budget, comme illustré ci-dessous :

	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net des activités clés - part du groupe - par action*	6,81 EUR	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR	7,07 EUR
Dividende	5,60 EUR	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR

Des efforts particuliers ont également permis à l'entreprise d'appliquer une politique ESG proactive. Cofinimmo fait notamment partie du nouvel indice ESG d'Euronext BEL depuis son lancement en février 2023. En avril 2023, les efforts ESG de Cofinimmo ont été reconnus par la presse financière internationale (Financial Times), le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les huit groupes belges figurant sur la liste des 500 leaders climatiques européens. Par ailleurs, plusieurs labels ESG précédemment attribués ont été renouvelés et améliorés (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations, GRESB Real Estate Assessment, Sustainability et S&P Global CSA score), ou nouvellement attribués (Cofinimmo a été certifiée 'Great Place to Work' en Belgique et en Allemagne). Enfin, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM pour les bureaux et l'immobilier de santé et, en fin d'année, le certificat 'CO₂ Neutral label - Building label - Silver level' pour le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 10 (pour lequel Cofinimmo vise également l'obtention d'un certificat BREEAM 'Outstanding', déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble).

Concernant la mise en œuvre de la stratégie ESG, et comme annoncé depuis 2021, l'objectif est de réduire l'intensité énergétique du patrimoine immobilier de santé et bureaux à 130 kWh/m²/an dans le cadre du projet 30³. Une approche linéaire du projet 30³ impliquerait, pour 2024-2025, une réduction allant respectivement jusqu'à 160 kWh/m²/an et 155 kWh/m²/an. La rotation du portefeuille, tant au niveau des acquisitions que des ventes, le programme de maintenance et de rénovation ainsi que les projets de développement ont pour conséquence qu'un parfait alignement avec une approche linéaire ne peut être atteint d'année en année. L'atteinte de l'objectif est possible à la hausse et à la baisse comparé à un parfait alignement à l'approche linéaire.

Pour cette raison, une approche ajustée dans un plan capex dit 'correctif' est pris en compte pour évaluer la réalisation de l'objectif de mise en œuvre de la stratégie ESG et plus précisément du projet 30³ pour l'année en question. Ainsi pour l'année 2023, le niveau a été fixé à 160 kWh/m²/an. Le résultat 2023 étant de 142 kWh/m²/an, l'objectif est atteint.

Les performances individuelles personnelles du CEO et des autres membres du comité exécutif sont évaluées en prenant en considération leur contribution à long terme et dans une perspective pluriannuelle. En ce qui concerne les objectifs personnels, le conseil d'administration a tenu compte du fait que l'implication de Jean-Pierre Hanin dans le déploiement du programme stratégique de restructuration et de numérisation qui ont permis de s'adapter à la taille et aux prix des marchés individuels. Cette adaptation a été rendue possible par une approche agressive

et la mobilisation multiple des équipes. Jean Kotarakos est impliqué dans la préparation des rapports au titre de la directive CSRD et dans la mise en place de programmes de financement ESG pour mobiliser des ressources financières en ligne avec les objectifs ESG. Françoise Roels a préparé son plan et planning de succession, assurant une transition future fluide et efficace de sa fonction. Sébastien Berden et Yeliz Bicici, respectivement dans l'immobilier de santé et l'immobilier de bureau, ont apporté une contribution significative, dans les zones géographiques concernées, au suivi des clauses de durabilité, permettant la préparation opérationnelle des informations à fournir dans le cadre de la taxonomie de l'UE. Ils ont également permis la vente d'un grand nombre d'actifs en ligne avec leur juste valeur.

Objectifs 2024

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé de revoir dans une large mesure le plan de rémunération à long terme pour mettre encore davantage l'accent sur la création de valeur pour l'actionnaire ainsi que sur l'alignement aux parties prenantes et le développement de la société. Dans ce cadre, une nouvelle politique de rémunération a été élaborée et sera applicable à partir de l'exercice comptable débutant le 01.01.2024 si elle est approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a analysé au niveau global, la répartition des différentes composantes et les conditions d'obtention de la rémunération variable. Tenant compte de ces conclusions, et sur recommandation du CNR, le conseil d'administration a décidé des critères d'attribution de la rémunération variable 2024.

Pour la rémunération variable à court terme, les critères de performance seront : le résultat net des activités de base part du groupe* (EPS ajusté) pour 25 %, la marge d'exploitation telle que définie dans la communication externe pour 15 %, les acquisitions, capex et investissements financiers pour 10 %, les désinvestissements pour 20 %, le taux d'occupation du portefeuille pour 10 % et les objectifs personnels pour 20 %.

Pour la rémunération variable à long terme, et comme indiqué dans la politique de rémunération soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024, l'introduction du nouveau plan de rémunération à long terme assorti de cycles de performance de trois ans fera l'objet d'une disposition transitoire par laquelle l'ancien plan se poursuivra pendant encore deux ans par une attribution (vesting) du plan actuel 2024 en 2025 et une attribution (vesting) du plan actuel 2025 en 2026. Le premier octroi (grant) du nouveau plan en 2024 interviendra avec une attribution (vesting) en 2027 pour le cycle de performance 2024-2025-2026. Dans ce cadre, les critères de performance pour la période transitoire seront : le résultat net des activités de base part du groupe par action* (EPS ajusté) pour 25 %, le dividende par action pour 25 %, les objectifs ESG pour 25 % et les objectifs personnels pour 25 %. Les critères de performance dans le cadre du cycle de performance sur trois ans seront le résultat net des activités de base part du groupe par action* (EPS ajusté) pour 45 %, le relative Total Shareholder Return (relative TSR) pour 10 %, le déploiement stratégique pour 20 % et les objectifs ESG pour 25 %.

Dans un souci de confidentialité, les objectifs spécifiques seront expliqués ex-post et les niveaux de réalisation seront rapportés dans le rapport de rémunération pertinent pour chaque année.

Nombre d'actions détenues

Le nombre d'actions détenues par les membres du comité exécutif tient compte de l'obligation du Code 2020 de détenir un seuil minimum d'actions pendant toute la durée de leur mandat.

Le seuil qui devra être atteint d'ici à la fin de 2024 pour le CEO est de 2.200 actions et de 1.200 actions pour les autres membres du comité exécutif.

Nom	Nombre d'actions
Jean-Pierre Hanin	8.143
Jean Kotarakos	3.283
Françoise Roels	5.708
Sébastien Berden	2.470
Yeliz Bicici	2.680

Ratio de rémunération

Le ratio entre la rémunération totale 2023 du CEO et la rémunération la plus basse parmi les salariés, exprimée sur une base équivalent temps plein, est de 16.

Le ratio entre la rémunération annuelle totale 2023 du CEO et la rémunération annuelle totale médiane de tous les salariés (à l'exclusion du CEO et des autres membres du comité exécutif, qui ne sont pas des employés) est de 8,5.

Le pourcentage médian d'augmentation de la rémunération annuelle totale de tous les employés (à l'exclusion du CEO et des autres membres du comité exécutif, qui ne sont pas des employés) est de 11,17 %. 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 inexacts, 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 nonavenus. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exception pour motif grave), pour cause d'incapacité de travail définitive ou de pension (en ce compris la retraite anticipée, la prépension), les SAR attribués et dévolus doivent obligatoirement être exercés par le bénéficiaire à la première période d'exercice suivant la date de rupture. Les SAR non dévolus sont annulés.

En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les SAR attribués, dévolus ou non, mais non encore exercés, seront annulés. En cas de décès, les SAR attribués, dévolus ou non, sont définitivement acquis et seront considérés comme étant exercés à la première période d'exercice suivant le décès. 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 1J, 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 6 ^e 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 convenance particulière entre eux. Cette valeur est qualifiée de 'valeur d'investissement' lorsqu'elle correspond au prix total à payer par l'acheteur, y compris, s'il y a lieu, les droits d'enregistrement ou la TVA (s'il s'agit d'une acquisition soumise à la TVA).

La juste valeur, au sens du référentiel IAS/IFRS, est obtenue en déduisant de la valeur d'investissement une quotité appropriée de droits d'enregistrement et/ou de TVA, constituant les frais de transaction.

D'autres transactions que la vente peuvent conduire à la mobilisation du patrimoine ou d'une partie de celui-ci, comme en témoignent les opérations effectuées par Cofinimmo depuis qu'elle a acquis le statut de SIR (antérieurement Sicafi).

Les valeurs d'expertise dépendent notamment des paramètres suivants:

- la localisation;
- l'âge et le type de bâtiment; l'état d'entretien et le confort; l'aspect architectural;
- le ratio des surfaces nettes/brutes; le nombre de parkings;
- les conditions locatives;
- dans le cas de l'immobilier de santé, le ratio du loyer sur le cashflow d'exploitation avant loyer.

En 2023, les honoraires des experts évaluateurs indépendants pour le portefeuille consolidé ainsi que pour les entreprises associées, calculés trimestriellement sur la base d'un forfait fixe augmenté d'un tarif également fixe, se sont élevés à 1.436.642 EUR (hors TVA), répartis comme suit: 710.350 EUR pour Cushman & Wakefield, 462.899 EUR pour PricewaterhouseCoopers, 116.021 EUR pour Jones Lang LaSalle, 51.200 EUR pour CBRE, 32.000 EUR pour Colliers, 44.071 EUR pour Stadim et 20.100 EUR pour Catella.



► Maison de repos et de soins - Carthagène (Murcie - ES)

comptes annuels

Sommaire

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

Comptes consolidés

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

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

(x 1.000 EUR)	Notes	2023	2022
B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL			
I. Résultat net		-54.172	482.568
II. Autres éléments du résultat global		425	-1.130
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		0	0
C. Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		425	-1.130
E. Écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux 'autres éléments du résultat global'		0	0
G. Quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées et co-entreprises		0	0
H. Autres éléments du 'résultat global' nets d'impôt		0	0
RÉSULTAT GLOBAL (I + II)		-53.746	481.438
Attribuable aux		0	0
Intérêts minoritaires		1.325	-370
Actionnaires de la société mère		-55.071	481.808

État de la situation financière consolidée (bilan)

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

Calcul du ratio d'endettement

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

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	Notes	2023	2022
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		19.611	19.857
Activités opérationnelles			
Résultat net de la période		-55.497	482.938
Extourne des charges et produits d'intérêt		27.305	22.726
Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers		4.052	-4.493
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	35	288.532	-275.569
Variation du besoin en fonds de roulement	36	-36.515	-15.184
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		227.878	210.418
Activités d'investissement			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations		-1.290	-1.267
Acquisitions en immeubles de placement	37	-16.772	-273.717
Extensions d'immeubles de placement	37	-115.672	-114.143
Investissements sur immeubles de placement	37	-41.718	-27.099
Acquisitions de filiales consolidées	4	-96.635	-61.944
Acquisitions d'entreprises associées et de co-entreprises		-3.985	-1.998
Cessions d'immeubles de placement	37	200.694	110.429
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	37	89.654	11.553
Cessions d'autres actifs		0	0
Cession de filiales consolidées		0	20.769
Paiement de l'exit tax		-1.747	-4.412
Créances de location-financement		4.278	3.822
Autres flux liés aux activités d'investissement		-3.214	3.621
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		13.592	-334.386
Activités de financement			
Augmentation de capital		164.648	0
Acquisitions / Cessions d'actions propres		426	531
Dividendes payés aux actionnaires		-160.091	-134.962
Transactions avec les orataires	40	-10.321	-26.081
Transactions avec les minoritaires	40	-1.263	582
Augmentation des dettes financières		958	309.327
Diminution des dettes financières		-209.104	-7.891
Produits financiers encaissés		16.262	16.680
Charges financières décaissées		-40.447	-34.112
Autres flux liés aux activités de financement		-2.190	-352
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-241.123	123.722
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE		19.958	19.611

État consolidé des variations des capitaux propres

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

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2022
Capital	1.761.872
Primes d'émission	936.321
Réserves	456.282
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	92.555
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-10.667
Réserve disponible	369.917
Réserve indisponible	6.667
Réserve pour actions propres	-1.483
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-706
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	0
Résultat net de l'exercice	482.938
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.637.413
Intérêts minoritaires	29.578
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.666.991

Affectation du résultat net 2021	Dividendes/ coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2022
0	0	63.355	0	0	0	0	0	1.761.872
0	0	50.204	0	0	-29.901	0	0	936.321
260.337	-191.134	0	531	0	29.901	-1.755	0	456.282
34.254	0	0	0	0	58.240	0	0	92.555
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
41.906	0	0	0	0	-3.930	0	0	-10.667
182.556	-191.134	0	0	0	-24.408	-329	0	369.917
1.620	0	0	0	0	0	-295	0	6.667
0	0	0	531	0	0	0	0	-1.483
0	0	0	0	0	0	-1.130	0	-706
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-260.337	0	0	0	0	0	0	482.938	482.938
0	-191.134	113.559	531	0	0	-1.755	482.938	3.637.413
0	-3.776	0	0	0	0	-20.536	-370	29.578
0	-194.909	113.559	531	0	0	-22.291	482.568	3.666.991

Affectation du résultat net 2022	Dividendes/ coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2023
0	0	208.339	0	0	0	0	0	1.970.211
0	0	36.300	0	0	-75.795	0	0	896.826
482.938	-204.147	0	426	0	75.795	429	0	811.723
76.011	0	0	0	0	50.224	0	0	218.790
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
218.227	0	0	0	0	-31.334	0	0	176.226
187.851	-204.147	0	0	0	56.905	167	0	410.692
849	0	0	0	0	0	-160	0	7.357
0	0	0	426	0	0	0	0	-1.058
0	0	0	0	0	0	422	0	-284
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-482.938	0	0	0	0	0	0	-55.497	-55.497
0	-204.147	244.638	426	0	0	429	-55.497	3.623.262
0	-1.809	0	0	0	0	46.629	1.325	75.723
0	-205.956	244.638	426	0	0	47.058	-54.172	3.698.985

Notes sur les comptes consolidés

Note 1. Informations générales

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

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

Note 2. Méthodes comptables matérielles

A. Déclaration de conformité

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice précédent. Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants, obligatoirement applicables au groupe depuis le 01.01.2023, n'ayant pas eu d'impact significatif :

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

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements des normes entreront en vigueur pour le groupe pour les exercices ouverts à partir du 01.01.2024. Le groupe n'a adopté aucune de ces normes et amendements par anticipation pour établir les présents états financiers consolidés.

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

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers :
 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants (publié le 23.01.2020) ;
 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (publié le 15.07.2020) ; et
 - Passifs non courants assorties de clauses restrictives (publié le 31.10.2022)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, publié le 23.01.2020, clarifie un critère dans IAS 1 pour le classement d'un passif en tant que passif non courant : l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la fin de la période de présentation de l'information financière. Les amendements :

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

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

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

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

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

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

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

- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et à IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement de fournisseurs, publiés le 25.05.2023, introduisent des obligations d'information supplémentaires pour les entités qui concluent des accords de financement de fournisseurs. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 01.01.2024 et une application anticipée est autorisée. Toutefois, l'année de la première application, une dispense est prévue pour certaines informations à fournir. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.
- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : manque d'échangeabilité, publiés le 15.08.2023, précisent quand une devise est convertible en une autre devise (ou non). Lorsqu'une devise n'est pas convertible, l'entité estime un cours de change au comptant. L'objectif lors de l'estimation d'un cours de change au comptant est de refléter le cours de change qui aurait été appliqué à la date de la transaction dans le cadre d'une opération de change régulière entre intervenants du marché compte tenu des conditions économiques qui existent à cette date. Les amendements ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un taux de change. À la suite de ces amendements, les entités seront tenues de fournir de nouvelles informations afin d'évaluer l'incidence de l'utilisation d'un taux de change estimatif sur les états financiers. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 01.01.2025 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

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

B. Base de préparation

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

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

C. Base de consolidation

I Filiales

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

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

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

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

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

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

II Co-entreprises

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

III Entreprises associées

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

D. Regroupements d'entreprises

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

E. Conversion des devises

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

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

Les taux de change utilisés dans les comptes consolidés de la société pour l'exercice clôturé au 31.12.2023 sont les suivants :

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

F. Instruments financiers

I Instruments financiers dérivés

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

A. Comptabilisation des instruments financiers dérivés

Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêt (IRS) ainsi que des options cap ou des options floor appliqués à titre de couverture économique. Conformément à IFRS 9, les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus, et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé(e) en résultat.

B. Évaluation des instruments financiers dérivés

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

II Instruments financiers non dérivés

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

G. Immeubles de placement

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

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

Les experts effectuent leur évaluation sur base de la méthode de calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', établis par l'International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors, comme expliqué dans le rapport correspondant. Cette valeur, appelée ci-après 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'expertise) majoré des droits de mutation à supporter par l'investisseur (la cession d'un immeuble de placement étant habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques).

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés, au sein des immeubles de placement, dans une sous-catégorie 'projets de développement' jusqu'à ce que les travaux soient achevés. Cela concerne les maisons de repos et de soins en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la sous-catégorie projets de développement à la sous-catégorie 'Immeubles disponibles à la location', ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus. Les immeubles qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient en principe leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin du bail et de début des travaux.

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

H. Actifs détenus en vue de la vente

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

I. Contrats de location

I Le groupe comme bailleur

A. Locations simples et locations-financement

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

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

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

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

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

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

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

dans laquelle :

VR: juste valeur de l'immeuble réduite (résultant de ce qui figure aux deux paragraphes précédents) ;

VNR: juste valeur de l'immeuble non réduite (c'est-à-dire comme si les loyers futurs n'avaient pas été cédés et telle qu'établie à chaque clôture par les experts évaluateurs indépendants en fonction des conditions du marché immobilier) ;

Variation cumulée: variation de la juste valeur non réduite cumulée depuis le début de la cession des loyers futurs.

II Le groupe comme preneur

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

J. Autres immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

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

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

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

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

K. Partenariats public-privé ('PPP')

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

L. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

M. Capitaux propres

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

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

N. Autres passifs financiers non courants

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

O. Avantages du personnel

Les avantages du personnel sont comptabilisés selon IAS 19.

P. Provisions

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

Q. Dettes commerciales et autres dettes

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

R. Produits d'exploitation

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

Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux conclus prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas, le montant total du loyer contractuel, à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire, est reconnu en compte de

résultats (rubrique 'Revenus locatifs') prorata temporis sur la durée du bail, courant de la prise en occupation et jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément, le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuité locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. La contrepartie de l'étalement de la gratuité locative pourrait être un compte de régularisation actif, qui pourrait être débité en début de bail et qui correspondrait aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) promérités mais non échus.

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

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

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

S. Charges d'exploitation et résultat financier

I Coût des services

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

II Travaux réalisés dans les immeubles

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

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

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

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

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

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

IV Résultat financier

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

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

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

T. Impôt sur le résultat

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

U. Exit tax et impôts différés

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

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

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

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

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

V. Options sur actions

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

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

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

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

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

X. Garanties locatives

Les garanties perçues en cash sont comptabilisées au passif du bilan (voir Note 25). Les autres garanties non comptabilisées sont reprises dans les droits et engagements hors bilan (voir Note 38).

Note 3. Gestion du risque opérationnel

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

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

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée, en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,117 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2023. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

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

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

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

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 2.546,55 millions EUR¹, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurée de 2.544,57 millions EUR au 31.12.2023, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage (la gestion du risque financier du groupe est détaillée dans la Note 25).

Note 4. Acquisitions de filiales

Informations générales

Société	Date d'acquisition	Nombre d'entités	Secteur	Pays	% de détention par le groupe Cofinimmo au 31.12.2023 – Consolidation globale	Acquisition directe ou indirecte par Cofinimmo SA	Valorisation des immeubles pour déterminer la valeur des titres acquis (x1.000.000 EUR)
Rheastone 10 SA	07.07.2023	1	Immobilier de santé	Belgique	100%	Directe	30
DZI 7. Vorrat GmbH	31.10.2023	1	Immobilier de santé	Allemagne	100%	Indirecte	5

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

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

Note 5. Information sectorielle

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

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

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Portefeuille global

COMPTE DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
au 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Résultat locatif net	246.504	33.928	67.155		347.587
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	236.458	29.956	58.697		325.111
Frais de gestion immobilière				-33.185	-33.185
Frais généraux de la société				-14.222	-14.222
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	5.611	-7	-9.656		-4.052
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-113.614	1.072	-69.110		-181.653
Autre résultat sur portefeuille	2.202	-26.626	-1.076		-25.500
Résultat d'exploitation	130.657	4.394	-21.145	-47.407	66.498
Résultat financier				-106.961	-106.961
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-7.525	-7.525
Impôt				-6.183	-6.183
RÉSULTAT NET					-54.172
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE					-55.497

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

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

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

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Immobilier de santé

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

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	85.429	29.630	25.916	38.989	32.355	212.321
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	85.059	29.138	23.792	36.248	30.430	204.666
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	587	1.920	-169	25		2.363
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	38.037	-4.432	-7.826	3.066	21.561	50.407
Autre résultat sur portefeuille	-5.346	1.278	214	-5.542	-12.063	-21.460
Résultat d'exploitation	118.337	27.903	16.011	33.796	39.928	235.976
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
RÉSULTAT NET						
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE						

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Réseaux de distribution

COMPTE DE RÉSULTATS	Total	
au 31.12	2023	2022
Résultat locatif net	33.928	34.304
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	29.956	31.126
Frais de gestion immobilière		
Frais généraux de la société		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-7	2.701
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.072	-3.844
Autre résultat sur portefeuille	-26.626	-16.411
Résultat d'exploitation	4.394	13.573
Résultat financier		
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		
Impôt		
RÉSULTAT NET		
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE		

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

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

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont:	1.706.619	477.800	480.560	845.350	848.065	4.358.394
Projets de développement	47.901	22.750	38.870	14.800	126.210	250.531
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente		9.150				9.150
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère						
Intérêts minoritaires						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

BILAN	Total	
au 31.12	2023	2022
Actif		
Goodwill		27.337
Immeubles de placement, dont:	463.052	463.046
Projets de développement	6.496	6.496
Immobilisations à usage propre		
Actifs détenus en vue de la vente		16.390
Autres actifs		
TOTAL DE L'ACTIF		
Capitaux propres et passifs		
Capitaux propres		
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		
Intérêts minoritaires		
Passif		
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		

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

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Bureaux

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Autres régions	Total
au 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Résultat locatif net	35.154	18.048	5.108	8.846	67.155
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	32.422	14.988	3.690	7.598	58.697
Frais de gestion immobilière					
Frais généraux de la société					
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-7.495	929	-1.018	-2.073	-9.656
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-49.319	-6.335	-773	-12.683	-69.110
Autre résultat sur portefeuille	-1.035	389	-351	-79	-1.076
Résultat d'exploitation	-25.427	9.971	1.549	-7.238	-21.145
Résultat financier					
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises					
Impôt					
RÉSULTAT NET					
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE					

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Autres régions	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	36.636	22.254	7.450	9.551	75.893
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	33.147	19.036	6.085	9.021	67.288
Frais de gestion immobilière					
Frais généraux de la société					
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	268	1.672	-201	-2.311	-571
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	41.272	-1.295	-6.954	-2.126	30.897
Autre résultat sur portefeuille	-1.525	-186	113	3	-1.595
Résultat d'exploitation	73.162	19.227	-957	4.587	96.018
Résultat financier					
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises					
Impôt					
RÉSULTAT NET					
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE					

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Autres régions	Total
au 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Actif					
Goodwill					
Immeubles de placement, dont :	749.837	159.761	39.275	118.219	1.067.092
Projets de développement	69.721	544		51.237	121.502
Immobilisations à usage propre					
Actifs détenus en vue de la vente		34.921			34.921
Autres actifs					
TOTAL DE L'ACTIF					
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres					
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère					
Intérêts minoritaires					
Passif					
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Autres régions	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Actif					
Goodwill					
Immeubles de placement, dont :	850.865	215.179	55.761	139.297	1.261.101
Projets de développement	46.300	505	23	26.273	73.101
Immobilisations à usage propre		7.693			7.693
Actifs détenus en vue de la vente		71.494	20.236		91.730
Autres actifs					
TOTAL DE L'ACTIF					
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres					
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère					
Intérêts minoritaires					
Passif					
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					

Note 6. Revenus locatifs et charges relatives à la location

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

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

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

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

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

Revenus locatifs totaux

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

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

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Revenus locatifs des contrats de location simple	346.550	317.761
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	9.020	8.301
Composante 'capital' des contrats de location-financement	4.278	3.822
TOTAL	359.848	329.884

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Location simple	4.607.338	4.247.222
à moins d'un an	352.817	329.687
à plus d'un an mais moins de deux ans	341.784	305.490
à plus de deux ans mais moins de trois ans	329.007	290.831
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	311.364	279.113
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	300.427	266.967
à plus de cinq ans	2.971.940	2.775.133
Location-financement	163.356	165.673
à moins d'un an	4.419	4.139
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.545	4.418
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.677	4.543
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.857	4.677
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.041	4.856
à plus de cinq ans	139.817	143.040
TOTAL	4.770.694	4.412.894

Note 7. Frais nets de redécoration¹

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

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

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

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

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

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

Note 9. Frais techniques

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

Note 10. Frais commerciaux

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

Note 11. Frais de gestion

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

Frais de gestion immobilière

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

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

Frais généraux de la société

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique cotée en bourse et bénéficiant du statut de SIR. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissement et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'étude relatifs au développement du groupe sont également repris dans cette catégorie.

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

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

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

1. À l'exception des dépenses capitalisées.

Assurance groupe

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

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

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

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

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

Émoluments du commissaire

Les émoluments fixes du commissaire KPMG, Réviseurs d'Entreprises, pour l'audit des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo, se sont élevés à 185.000 EUR (hors TVA). Ses émoluments pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 326.500 EUR (hors TVA), et sont calculés par société sur base de leurs prestations effectives. Ce montant inclut les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes des filiales étrangères du groupe. Les honoraires pour les services non-audit réalisés par KPMG, Réviseurs d'Entreprises, ont atteint 103.000 EUR (hors TVA) durant l'exercice, et sont relatifs à des missions légales et autres assistances, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des '70 % (art. 3:64 du CSA)' pour l'année 2023.

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Émoluments du commissaire	615	750
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	512	581
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	103	169
Autres missions d'attestation	55	101
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	48	68
Émoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié	0	0
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
TOTAL	615	750

Les émoluments des autres commissaires aux comptes mandatés pour d'autres sociétés du groupe se sont élevés à 71 KEUR (hors TVA) en 2023. Ils ne sont pas compris dans le tableau ci-dessus.

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

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	290.348	142.751
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	-294.400	-138.258
SOUS-TOTAL	-4.052	4.493
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	0	0
TOTAL	-4.052	4.493

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

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

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	69.240	156.127
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-250.892	-78.667
TOTAL	-181.653	77.460

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

Note 14. Autre résultat sur portefeuille

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Variation des impôts différés ¹	12.211	-6.010
Extourne des loyers promérités non échus	-7.812	-12.851
Dépréciation du goodwill ²	-27.337	-14.290
Autres ³	-2.562	-6.314
TOTAL	-25.500	-39.466

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

Note 15. Revenus financiers

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Intérêts et dividendes reçus ⁴	4.122	3.085
Redevances de location-financement et similaires	9.020	8.301
Autres ⁵	185	117
TOTAL	13.327	11.503

1. Voir Note 32.

2. Voir Note 21.

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

4. Le montant des dividendes reçus est inférieur à 0,1 million EUR en 2022 et 2023.

5. Les autres revenus financiers de l'exercice 2022 comprennent principalement des produits non récurrents liés aux indemnités perçues lors de l'apport en nature du 09.05.2022 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ce jour-là. Ceux de 2023 comprennent principalement la rémunération de dépôts à terme transitoires dans le cadre du désinvestissement du portefeuille Cofinimur I.

Note 16. Charges d'intérêt nettes

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Intérêts nominaux sur emprunts	70.616	23.729
Emprunts bilatéraux - taux flottant	20.260	7.740
Billets de trésorerie - taux flottant	37.879	3.202
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	814	603
Obligations - taux fixe	11.663	12.183
Obligations convertibles	0	0
Reconstitution du nominal des dettes financières	2.873	2.411
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	9.532	6.991
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	9.532	6.991
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	-48.733	-2.177
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-48.733	-2.177
Autres charges d'intérêt¹	5.261	2.396
TOTAL	39.550	33.349

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

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

Note 17. Autres charges financières

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Frais bancaires et autres commissions	897	763
Autres	361	632
TOTAL	1.258	1.395

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

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-79.622	218.520
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ³	-79.622	218.520
Obligations convertibles	0	0
Autres	141	-2.068
TOTAL	-79.480	216.452

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers provient principalement des instruments de couverture (IRS, caps) dont la juste valeur a diminué à la suite de la diminution des taux d'intérêt attendus dans le futur.

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

2. Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2023: 78.750 KEUR/2022: 28.535 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts' (à l'exception des 'Obligations convertibles'). Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2023: -39.201 KEUR/2022: 4.814 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés'.

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

Note 19. Impôt des sociétés et exit tax

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

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

Note 20. Résultat par action – part du groupe

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés*/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de 240.719 KEUR (2022: 222.496 KEUR)/ -55.497 KEUR (2022: 482.938 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2023 de 34.067.897 (2022: 32.000.642).

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

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

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

Dividende par action²

(en EUR)	Exercice 2023 (à payer en 2024)	Exercice 2022 (payé en 2023)
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires	227.807.616,80	203.681.271,60
Dividende brut par action ordinaire	6,20	6,20
Dividende net par action ordinaire	4,34	4,34

Un dividende brut au titre de l'exercice 2023 pour les actions ordinaires de 6,20 EUR par action (dividende net par action de 4,34 EUR), représentant un dividende total de 227.807.616,80 EUR sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2023 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 36.743.164. Le conseil d'administration propose d'annuler le droit au dividende des 22.311³ actions propres restantes. Le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01.01.2017 s'élève à 30 %. La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires des dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficier. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

1. Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011 et dont les derniers remboursements ont eu lieu au quatrième trimestre 2023, ainsi que 11.300 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 31.12.2023 car elles ont un impact dilutif. Au 31.12.2022, les ORA émises en 2011 (et remboursées en 2022 et 2023), ainsi que 14.975 actions propres du stock option plan avaient été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action car elles avaient un impact dilutif.
2. Sur base du résultat de la société mère.
3. À la suite de la conversion de 200 actions propres au cours du 1^{er} trimestre 2024.

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

Catégories d'actions

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

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

Actions détenues par le groupe: au 31.12.2023, le groupe détenait 22.511 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2022: 31.575). Conformément à la loi du 14.12.2005, portant sur la suppression des titres au porteur, telle que modifiée par la loi du 21.12.2013, la société a procédé à la vente des titres physiques encore en circulation, et a reçu à l'époque un rapport de son Commissaire attestant de la conformité de la procédure mise en œuvre pour cette vente.

Capital autorisé

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

Note 21. Goodwill

Pubstone

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

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

Variation du goodwill (x 1.000 EUR)	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Total
Coût			
au 01.01.2023	100.157	39.250	139.407
au 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
Pertes de valeur			
au 01.01.2023	85.850	26.220	112.070
Pertes de valeur enregistrées du 01.01 au 31.12	14.307	13.030	27.337
au 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
Valeur comptable			
au 01.01.2023	14.307	13.030	27.337
au 31.12.2023	0	0	0

Test de dépréciation

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

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

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

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

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

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

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

b) Test de dépréciation au 31.12.2023

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

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

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

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

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

Dépréciation du goodwill au 31.12.2023

(x 1.000 EUR)					
Groupe d'immeubles	Goodwill au 01.01.2023	Valeur nette comptable ¹	Valeur d'utilité	Dépréciation	Goodwill au 31.12.2023
Pubstone Belgique	14.307	309.504	268.999	-14.307	0
Pubstone Pays-Bas	13.030	151.180	137.181	-13.030	0
TOTAL	27.337	460.684	406.180	-27.337	0

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

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

1. Y compris le goodwill.

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

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

Note 22. Immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
au 01.01.2022	5.410.181	252.926	6.883	5.669.900
Investissements	27.464	126.297	62	153.824
Acquisitions	355.579	38.710	0	394.289
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-83.297	0	0	-83.297
Transfert de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	77.726	-77.726	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-122.502	-5.622	0	-128.124
Reprises de loyers cédés et escomptés	6.124	0	0	6.124
Variations de la juste valeur	77.060	-4.457	749	73.352
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-3.617	0	0	-3.617
au 31.12.2022	5.744.719	330.128	7.694	6.082.541
Investissements	50.629	121.951	6	172.585
Acquisitions	320.782	11.209	0	331.991
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-15.200	0	0	-15.200
Transfert de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	144.474	-144.474	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-197.336	-23	-7.699	-205.059
Reprises de loyers cédés et escomptés	1.365	0	0	1.365
Variations de la juste valeur	-165.019	-16.615	0	-181.635
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.341	0	0	1.341
au 31.12.2023	5.885.754	302.176	0	6.187.930

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

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

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

Juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

- les contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 12,0 % pour des biens situés en Région Flamande ;
- la vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 % à 8,0 % selon les régions ;
- les contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 99 ans pour le droit de superficie et pour le droit d'emphytéose) : 2,0 % ;
- les contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (par exemple, une entité de l'Union européenne, du gouvernement fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- les apports en nature de biens immobiliers contre émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- les contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- les fusions, scissions et autres réorganisations de sociétés : absence de droits, etc.

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

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

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

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

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

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles ultérieures. Au 31.12.2023, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 307,6 millions EUR ou 8,37 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime Sicafi en 1996 a été de 6,64 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 694 cessions d'actifs pour un montant total de 2.665,71 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 6,37 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Techniques de valorisation utilisées

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

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

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

Le revenu futur estimé tient compte :

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

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

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

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

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

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

La valeur actuelle se compose de :

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

1. La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

niveau 1: prix cotés observables sur des marchés actifs ;
niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;
niveau 3: données non observables.

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

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

L'approche de comparaison directe

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

La méthode résiduelle

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

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

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

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

Autres considérations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2023	Technique de valorisation	Données non observables¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2022
Autres	789.680	DCF	VLE/m² (en EUR/m²)	105 - 231 (176)²	99 - 227 (166)
			Taux d'actualisation (en %)	6,19 - 7,94 (6,99)	5,50 - 7,99 (6,46)
			Taux de capitalisation (en %)	4,40 - 5,60 (5,13)	4,40 - 5,50 (4,92)
			Inflation (en %)	2,00 - 2,20 (2,08)	2,00 - 2,49 (2,15)
			Frais opérationnels (en %)	1 - 13 (6)	1 - 17 (7)
			Taux d'occupation (en %)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	4,5 - 19,2 (10,1)	5,5 - 19,8 (10,2)
			Nombre de m²	590 - 15.444 (7.984)	590 - 15.444 (8.613)
			Durée de projection (en années)	10 - 15 (11,9)	10 - 15 (11,4)
			Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	39 - 373 (165)²
		Taux de capitalisation (en %)		4,90 - 7,35 (5,40)	4,35 - 6,70 (4,92)
		Taux d'occupation (en %)		100	100
		Durée résiduelle (en années)		10,8 - 32,6 (20,5)	11,8 - 33,6 (21,2)
					Nombre de m²
Immobilier de santé en développement³	174.177	Valeur résiduelle	VLE/m² (en EUR/m²)	85 - 230 (108)	73 - 277 (147)
			Taux de capitalisation (en %)	4,10 - 6,70 (4,98)	3,91 - 6,10 (4,55)⁴
			Taux d'actualisation (en %)	4,50 - 7,44 (5,93)	4,00 - 7,49 (6,17)
			Inflation (en %)	2,00 - 4,10 (2,66)	2,00 - 3,15 (2,42)
			Nombre de m²	2.114 - 9.450 (6.581)	3.469 - 9.450 (5.806)
			Coûts de construction restants (en EUR/m²)	0 - 2.678 (473)	0 - 2.710 (762)
			Délai de construction estimé (en années)	0,1 - 1,9 (0,8)	0,1 - 2,4 (0,9)
BUREAUX	1.067.092				
Bruxelles CBD	680.116	DCF	VLE/m² (en EUR/m²)	207 - 231 (226)	201 - 226 (221)
			Taux de capitalisation (en %)	5,25 - 6,30 (5,47)	4,80 - 6,00 (5,11)
			Taux d'occupation (en %)	5,00 - 7,00 (5,58)	4,20 - 6,50 (4,88)
			Inflation (en %)	3,50	6,50
			Frais opérationnels (en %)	1	1
			Taux d'occupation (en %)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	2,9 - 8,4 (6,0)	3,9 - 9,4 (7,0)
			Nombre de m²	7.522 - 16.725 (13.655)	7.522 - 16.725 (13.662)
			Durée de projection (en années)	3 - 10 (7,4)	10
			Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	174 - 305 (259)
		Taux de capitalisation (en %)		4,00 - 6,25 (4,90)	3,35 - 6,65 (4,51)
		Taux d'occupation (en %)		75 - 100 (96)	85 - 100 (96)
		Durée résiduelle (en années)		1,7 - 12,0 (5,0)	1,5 - 13,0 (5,1)
					Nombre de m²
			Inoccupation à long terme (en mois)	3 - 48 (14)	6 - 24 (12)
Bruxelles décentralisé	159.217	Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	129 - 201 (159)	118 - 193 (153)
			Taux de capitalisation (en %)	6,50 - 8,10 (7,44)	6,40 - 8,00 (7,29)
			Taux d'occupation (en %)	55 - 100 (90)	44 - 100 (90)
			Durée résiduelle (en années)	1,4 - 7,3 (3,3)	1,8 - 6,3 (3,8)
			Nombre de m²	4.137 - 25.746 (18.468)	3.868 - 25.746 (17.109)
			Inoccupation à long terme (en mois)	9 - 18 (17)	9 - 18 (13)
Bruxelles périphérie/ Satellites	39.275	Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	90 - 110 (98)	82 - 110 (97)
			Taux de capitalisation (en %)	9,25 - 9,50 (9,50)	7,40 - 9,60 (8,79)
			Taux d'occupation (en %)	52 - 100 (79)	63 - 100 (85)
			Durée résiduelle (en années)	1,5 - 4,8 (2,8)	1,3 - 5,8 (2,9)
			Nombre de m²	325 - 4.864 (4.092)	325 - 9.216 (5.409)
			Inoccupation à long terme (en mois)	21 - 36 (21)	12 - 36 (20)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, à juste valeur constante, une augmentation (diminution) dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m² et par an) est accompagné d'une augmentation (diminution) des hypothèses des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité⁶.

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

Processus de valorisation

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

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

Les experts externes déterminent :

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

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

2. Les valeurs extrêmes au 31.12.2022 ont été regroupées.

3. Comprend uniquement les projets en cours de réalisation.

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

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

6. Ceci découle de la formule suivante : juste valeur = valeur locative estimée / taux de capitalisation. Si l'on suppose que la juste valeur initiale est de 1.000, elle peut provenir d'une valeur locative estimée de 50 et d'un taux de capitalisation de 5% (1.000 = 50 / 0,05). Pour montrer les interrelations entre 2 concepts, il convient de maintenir le 3^e constant : par exemple, la juste valeur de 1.000 peut aussi provenir d'une valeur locative estimée de 40 (c.-à-d. 20% plus basse que les 50 initiaux) et d'un taux de capitalisation de 4% (c.-à-d. 20% plus bas que les 0,05 initiaux), ou encore d'une valeur locative estimée de 60 (c.-à-d. 20% plus haute que les 50 initiaux) et d'un taux de capitalisation de 6% (c.-à-d. 20% plus haut que les 0,05 initiaux).

Les hypothèses retenues pour les données non observables:

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

Pour ceux-ci:

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

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

Pour ceux-ci:

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

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

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

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

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

Utilisation des immeubles

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

Cessions de créances de loyer

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

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

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

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

Au 31.12.2023, seul l'immeuble colonel Bourg 124 fait encore l'objet d'une cession de créances de loyer.

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Immeubles disponibles à la location	-165.019	77.060
Projets de développement	-16.615	-4.457
Immobilisations à usage propre	0	749
Immeubles détenus en vue de la vente	-18	4.108
TOTAL	-181.653	77.460

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

Note 24. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

(x 1.000 EUR)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2023	2022	2023	2022
au 01.01	2.374	2.487	2.357	2.019
Acquisitions	406	544	900	1.426
Logiciels informatiques	406	544		
Mobilier et matériel de bureau			102	646
Droit d'usage selon IFRS 16			799	781
Amortissements	-652	-658	-1.146	-1.089
Logiciels informatiques	-652	-658		
Mobilier et matériel de bureau			-442	-354
Droit d'usage selon IFRS 16			-704	-735
Désaffectations	0	0	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0		0	0
au 31.12	2.128	2.374	2.111	2.357

Les immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont exclusivement des immobilisations à usage propre. Taux d'amortissement utilisés en fonction de la durée de vie économique :

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

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

Note 25. Instruments financiers

A. Catégories et désignation des instruments financiers

La norme IFRS 9 définit trois catégories principales en termes de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire : désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net, et mesurés au coût amorti. L'IFRS 9 définit également deux autres catégories de classification : désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, et mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2023				
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus
Qualification des justes valeurs					
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		96.698	165.655	293.155	0
Instruments de couverture		96.698		96.698	0
Instruments dérivés		96.698		96.698	0
					Niveau 2
Crédits et créances			165.655	196.457	0
Créances non courantes de location-financement			158.936	189.738	0
					Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			6.719	6.719	0
					Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		642	72.472	73.971	0
Instruments de couverture		642		642	0
Instruments dérivés		642		642	0
					Niveau 2
Crédits et créances			52.515	53.371	0
Créances courantes de location-financement			4.419	5.276	0
					Niveau 2
Créances commerciales			44.810	44.810	0
					Niveau 2
Autres			3.286	3.286	0
					Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			19.958	19.958	0
					Niveau 2
TOTAL	0	97.340	238.128	367.126	0
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	5.440	1.794.675	1.642.218	7.256
Dettes financières non courantes	0		1.780.095	1.622.197	7.256
Obligations			1.063.210	927.439	5.331
					Niveau 2
Obligations convertibles				0	
					Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	0			0	0
					Niveau 2
Passif locatif			1.076	1.076	0
					Niveau 2
Etablissements de crédit			629.913	609.596	1.064
					Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	74.191	862
					Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres			9.895	9.895	0
					Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		5.440	14.581	20.021	0
Instruments dérivés		5.440		5.440	0
					Niveau 2
Autres			14.581	14.581	0
					Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	0	1.008.941	1.008.225	0
Dettes financières courantes	0	0	953.187	952.471	0
Billets de trésorerie			787.000	787.000	0
					Niveau 2
Obligations			55.000	54.284	0
					Niveau 2
Obligations convertibles					
					Niveau 1
Etablissements de crédit			111.169	111.169	0
					Niveau 2
Autres			18	18	0
					Niveau 2
Autres passifs financiers courants		0	0	0	0
Instruments dérivés		0		0	0
					Niveau 2
Dettes commerciales			55.754	55.754	0
					Niveau 2
TOTAL	0	5.440	2.803.616	2.650.443	7.256

(x 1.000 EUR)		31.12.2022					
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs	
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		172.337	163.360	351.970	0		
Instruments de couverture		172.337		172.337	0		
Instruments dérivés		172.337		172.337	0	Niveau 2	
Crédits et créances			163.360	179.633	0		
Créances non courantes de location-financement			161.534	177.807	0	Niveau 2	
Créances commerciales et autres actifs non courants			1.827	1.827	0	Niveau 2	
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		642	65.942	67.001	0		
Instruments de couverture		642		642	0		
Instruments dérivés		642		642	0	Niveau 2	
Crédits et créances			46.331	46.748	0		
Créances courantes de location- financement			4.139	4.556	0	Niveau 2	
Créances commerciales			39.483	39.483	0	Niveau 2	
Autres			2.709	2.709	0	Niveau 2	
Trésorerie et équivalents de trésorerie			19.611	19.611	0	Niveau 2	
TOTAL	0	172.979	229.303	418.971	0		
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS		365	1.504	2.003.036	1.767.761	6.391	
Dettes financières non courantes		365		1.989.466	1.752.687	6.391	
Obligations				1.116.885	894.597	5.332	Niveau 2
Obligations convertibles					0		Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		365			365	0	Niveau 2
Passif locatif				913	913	0	Niveau 2
Etablissements de crédit				785.391	775.672	354	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme				76.000	70.863	705	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres				10.277	10.277	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants			1.504	13.570	15.074	0	
Instruments dérivés			1.504		1.504	0	Niveau 2
Autres				13.570	13.570	0	Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS		0	0	935.939	935.939	0	
Dettes financières courantes		0	0	880.032	880.032	0	
Billets de trésorerie				847.500	847.500	0	Niveau 2
Obligations				0	0	0	Niveau 2
Obligations convertibles							Niveau 1
Etablissements de crédit				32.527	32.527	0	Niveau 2
Autres				4	4	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants			0		0	0	
Instruments dérivés			0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales				55.907	55.907	0	Niveau 2
TOTAL	365	1.504	2.938.975	2.703.700	6.391		

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

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

Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

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

Niveau 1

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

Niveau 2

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

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

Niveau 3

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

Passifs locatifs

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Engagements de location au 01.01	913	838
Variation du principal	163	75
Passif locatif au 31.12	1.076	913

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)	2023	2022
À taux flottant	1.297.607	1.521.614
en EUR	1.252.500	1.477.000
en GBP (équivalent en EUR)	45.107	44.197
À taux fixe	1.420.807	1.337.056
en EUR	1.420.807	1.337.056
en GBP (équivalent en EUR)	0	0
TOTAL	2.718.414	2.858.254

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

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

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

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

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

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

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

(x 1.000.000 EUR)	2023		2022	
Variation	Compte de résultats	Fonds propres	Compte de résultats	Fonds propres
+1,0 %	-0,18	0,00	1,69	0,00
-1,0 %	0,18	0,00	-1,74	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait une perte de 0,18 millions EUR alors qu'il aurait engendré un gain de 1,69 million EUR en 2022. De plus, un gain de 0,18 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1%, alors qu'il aurait engendré une perte de 1,74 million EUR en 2022. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêt sont durablement positifs, la différence des effets potentiels sur le compte de résultat futur à fin d'année 2023 et celles de fin d'année 2022 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par le degré de couverture plus élevé prévu pour l'année 2023 que pour l'exercice futur 2024.

Risque de crédit

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

Risque de prix

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

Risque de change

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

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

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

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

Risque de liquidité

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

Obligation de liquidité aux échéances

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Dans les deux ans	178.697	46.816
Entre deux et cinq ans	560.608	777.982
Au-delà de cinq ans	1.291.430	1.302.144
TOTAL	2.030.736	2.126.942

Facilités de crédit à long terme non utilisées

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

Collatéralisation

Au 31.12.2023, la valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève à 57.415.839,93 EUR (2022: 58.114.926,33 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 38. Au cours de l'année 2023, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. Instruments financiers dérivés

Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Au 31.12.2023, le groupe utilise des IRS, des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum prédéfini) et des floors (options sur taux d'intérêt avec un niveau minimum prédéfini) afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement.

Interest Rate Swap (IRS)

Un IRS est un contrat à terme sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe. Les IRS sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

Caps

Un cap est une option sur taux d'intérêt par laquelle Cofinimmo perçoit, contre le paiement d'une prime unique, un taux d'intérêt flottant lorsque ce dernier dépasse un certain seuil (par ex: 0 %), et ce, durant une période future déterminée. Les caps sont détaillés dans le tableau de la page suivante. Les caps peuvent introduire une certaine volatilité vu que le risque de taux n'est couvert qu'à partir de l'atteinte du niveau de strike (0 % ou 0,5 % actuellement).

Floors

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

Emprunts à taux flottant au 31.12.2023 couverts par des instruments dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant (1.308 millions EUR) est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe et les éléments ne nécessitant pas de couverture de la dette totale (2.744 millions EUR).

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

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

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

Cofinimmo projette de conserver au minimum durant les années 2024 à 2030 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

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

(x 1.000 EUR)						
Start	Période	Actif/futur	Instrument	Strike	EURIBOR	Notionnel
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,18%	1M	25.000
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,10%	1M	25.000
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,15%	1M	50.000
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,18%	1M	50.000
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,12%	1M	50.000
2022	2023 2024	Actif	IRS	1,70%	1M	100.000
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	0,95%	1M	75.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,91%	1M	100.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,72%	1M	100.000
2023	2023	Actif	IRS	0,71%	1M	40.000
2024	2024	Futur	IRS	0,96%	1M	40.000
2025	2025	Futur	IRS	1,17%	1M	40.000
2023	2023	Actif	IRS	0,80%	1M	60.000
2024	2024	Futur	IRS	1,05%	1M	60.000
2025	2025	Futur	IRS	1,26%	1M	60.000
2023	2023	Actif	IRS	-0,32%	1M	50.000
2024	2024	Futur	IRS	0,93%	1M	50.000
2025	2025	Futur	IRS	1,14%	1M	50.000
2023	2023	Actif	IRS	0,67%	1M	30.000
2024	2024	Futur	IRS	0,92%	1M	30.000
2025	2025	Futur	IRS	1,13%	1M	30.000
2023	2023	Actif	IRS	0,78%	1M	20.000
2024	2024	Futur	IRS	1,03%	1M	20.000
2025	2025	Futur	IRS	1,24%	1M	20.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46%	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44%	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	-0,05%	1M	100.000
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	1,00%	1M	110.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17%	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17%	1M	50.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	0,80%	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,08%	1M	50.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16%	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,10%	1M	50.000
2023	2023 2024 2025 2026 2027	Actif	IRS	0,14%	1M	50.000
2024	2024 2025	Futur	IRS	0,89%	1M	150.000
2021	2023 2024 2025	Actif	IRS	0,61%	SONIA 3M	23.014
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02%	1M	150.000
2022	2023 2024 2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	1,48%	1M	-17.000
2028	2028	Futur	IRS	0,21%	1M	100.000
2026	2026 2027	Futur	IRS	0,77%	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	2,53%	1M	75.000
2026	2026	Futur	IRS	2,49%	1M	100.000
2026	2026	Futur	IRS	2,90%	1M	50.000
2026	2026	Futur	IRS	2,72%	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Futur	IRS	2,71%	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Futur	IRS	2,94%	1M	75.000
2029	2029 2030	Futur	IRS	2,66%	1M	100.000
2024	2024	Futur	IRS	1,45%	1M	150.000
2029	2029 2030	Futur	IRS	2,42%	1M	100.000
2022	2023	Actif	IRS	0,45%	1M	50.000
2022	2023 2024	Actif	IRS	0,38%	1M	50.000
2023	2023 2024 2025	Actif	IRS	0,96%	1M	90.000
2021	2023	Actif	CAP	0,50%	1M	100.000
2021	2023	Actif	CAP	0,50%	1M	100.000
2021	2023 2024 2025	Actif	CAP	0,50%	1M	200.000
2021	2023 2024	Actif	CAP	0,00%	1M	100.000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

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

Le tableau ci-dessus reflète principalement l'augmentation du gain des couvertures suite à la forte remontée des taux flottants attendus sur les différentes maturités affichées.

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

Compensation des actifs et des passifs financiers

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montant brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	30.013		30.013			30.013
IRS	142.966		142.966			142.966
TOTAL	172.979	0	172.979	0	0	172.979

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	Montant brut des passifs financiers comptabilisés	Montant brut des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	1.504		1.504			1.504
TOTAL	1.504	0	1.504	0	0	1.504

Résumé des instruments financiers dérivés ouverts au 31.12.2023

Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Devise	Notionnel 2023 (x 1.000 EUR)
Détenus à fin de transaction					
IRS	2023 2024 2025	1,18%	1M	EUR	25.000
IRS	2023 2024 2025	1,10%	1M	EUR	25.000
IRS	2023 2024 2025	1,15%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,18%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,12%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024	1,70%	1M	EUR	100.000
IRS	2023 2024 2025	0,95%	1M	EUR	75.000
IRS	2023	0,71%	1M	EUR	40.000
IRS	2023	0,80%	1M	EUR	60.000
IRS	2023	-0,32%	1M	EUR	50.000
IRS	2023	0,67%	1M	EUR	30.000
IRS	2023	0,78%	1M	EUR	20.000
IRS	2023 2024 2025	1,00%	1M	EUR	110.000
IRS	2023 2024 2025 2026 2027	0,14%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	0,61%	SONIA 3M	GBP	20.000
IRS	2023 2024 2025 2026 2027 2028	1,48%	1M	EUR	-17.000
IRS	2023	0,45%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024	0,38%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	0,96%	1M	EUR	90.000
CAP	2023	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2023	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2023 2024 2025	0,50%	1M	EUR	200.000
CAP	2023 2024	0,00%	1M	EUR	100.000

D. Gestion du capital

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

Évolution du taux d'endettement

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

Politique de taux d'endettement

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

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

Prévision de l'évolution du taux d'endettement

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

Décision

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

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

Actifs financiers non courants

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Instruments dérivés	96.698	172.337
Autres actifs financiers non courants	24.951	26.478
Créances envers des entreprises associées	9.438	14.179
Autres ¹	15.513	12.299
TOTAL	121.649	198.814

Créances de location-financement

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

Le groupe a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 4,5% pour 2023 (2022: 4,3%). Au cours de l'exercice 2023, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2022: 0,01 million EUR).

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

Note 27. Actifs détenus en vue de la vente

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

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

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

Note 28. Créances commerciales courantes

Créances commerciales brutes

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

Au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2023, le groupe a comptabilisé des provisions pour créances douteuses de 319 KEUR (1.377 KEUR en 2022). Le conseil d'administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Échues à moins de 60 jours	9.209	6.086
Échues entre 60 et 90 jours	725	1.769
Échues à plus de 90 jours	7.452	6.250
TOTAL	17.386	14.105

Provision pour créances douteuses

(x 1.000 EUR)	2023	2022
au 01.01	1.559	411
Utilisation	-1.161	-210
Provisions constituées à charge du compte de résultats	319	1.377
Reprises portées en compte de résultats	-4	-18
au 31.12	714	1.559

Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants

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

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

Note 30. Comptes de régularisation – actifs

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Revenu immobilier non échu	3.995	3.908
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	2.410	3.655
Charges immobilières payées d'avance	4.613	8.597
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	8.371	5.139
TOTAL	19.390	21.299

Note 31. Provisions

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

Les provisions du groupe (26.426 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories:

- les provisions contractuelles définies selon l'IAS 37 comme des contrats déficitaires. Cofinimmo s'est engagée à assurer sur plusieurs immeubles la maintenance ainsi que des travaux vis-à-vis de locataires dont le coût s'élève à 21.203 KEUR (2022: 19.623 KEUR);
- les provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers pour 5.223 KEUR (2022: 4.679 KEUR). Ces provisions sont constituées par une actualisation des paiements futurs considérés comme probables par le conseil d'administration.

Note 32. Impôts différés

	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
(x 1.000 EUR)	2023	2022	2023	2022
EXIT TAX	0	0	0	0
IMPÔTS DIFFÉRÉS	9.822	5.593	53.744	61.776
Immobilier de réseaux de distribution aux Pays-Bas	0	0	29.352	29.408
Pubstone Properties	0	0	29.352	29.408
Immobilier de santé en France	0	0	7.324	6.389
Cofinimmo succursale	0	0	7.324	6.389
Immobilier de santé en Allemagne	5.871	1.927	14.400	18.235
Immobilier de santé - Autres	3.951	3.665	2.668	7.744
TOTAL	9.822	5.593	53.744	61.776

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

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

Note 33. Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 EUR)	2023	2022
DETTE COMMERCIALES	55.754	55.907
AUTRES DETTES COURANTES	72.891	76.513
Exit tax	0	2.604
Taxes, charges sociales et dettes salariales	32.275	34.109
Taxes	27.308	30.614
Charges sociales	1.522	878
Dettes salariales	3.445	2.617
Autres	40.616	39.801
Coupons de dividende	4.173	3.451
Provision pour précomptes et taxes	15.895	13.100
Divers	20.549	23.249
TOTAL	128.645	132.421

Note 34. Comptes de régularisation – passifs

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

Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie

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

Note 36. Variation du besoin en fonds de roulement

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

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

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

Les tableaux ci-dessous reprennent les mouvements du portefeuille par secteur durant l'exercice 2023 afin de détailler les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie. Ces montants sont par définition non comparables d'un exercice à l'autre (les montants de l'exercice 2022 figurent en Note 37 des états financiers 2022, en pages 288-289 du document d'enregistrement universel 2022).

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

Acquisitions en immeubles de placement

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

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

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

Le montant de 16.772 KEUR, repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Acquisitions d'immeubles de placement', reprend la somme des acquisitions d'immeubles en direct.

Extensions d'immeubles de placement

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

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

Investissements sur immeubles de placement

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

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

Cessions d'immeubles de placement

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

Ce prix net se compose de la valeur nette comptable de l'immeuble au 31.12.2022 ainsi que de la plus-value ou de la moins-value nette réalisée sur la vente, après déduction des frais de transaction.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles de placement								
Valeur nette comptable	40.465					151.347	5.525	197.336
Résultat sur cession d'actif	2.742			50		-11.423	1.549	-7.081
Prix de vente net reçu	43.207			50		139.924	7.074	190.255
Immeubles détenus en vue de la vente								
Valeur nette comptable		1.890				71.061	16.390	89.341
Résultat sur cession d'actif		2.826				-956	-1.557	313
Prix de vente net reçu		4.716				70.105	14.833	89.654
Projets de développement								
Valeur nette comptable	0					23		23
Résultat sur cession d'actif	-6					127		121
Prix de vente net reçu	-6					150		144
Immobilisations à usage propre								
Valeur nette comptable						7.699		7.699
Résultat sur cession d'actif						2.596		2.596
Prix de vente net reçu						10.295		10.295
TOTAL	43.201	4.716	0	50	0	220.474	21.907	290.348

Note 38. Droits et engagements hors bilan

Dans le cadre de cession de créances

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

Options d'achat/droits de préférence

- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatifs, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Le groupe Cofinimmo s'est engagé et bénéficie, au nom de ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, d'un droit de préférence sur les développements futurs (horeca) à réaliser en partenariat avec AB InBev, et AB InBev bénéficie d'un droit de préférence sur les développements futurs (horeca).
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group; et InBev Belgium bénéficie d'un droit d'achat sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group.
- Leopold Square et InBev Belgium bénéficient réciproquement d'un droit de préférence sur les actions Pubstone Properties.
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Dans le cadre d'un contrat d'emphytéose concernant un parking à Breda, Superstone a convenu avec Amphia, le nu-propriétaire, un droit de première offre dans le cadre de la cession du droit d'emphytéose et un droit d'achat sous certaines conditions.
- Superstone a concédé une option d'achat au vendeur concernant un immeuble à Almere et concernant un immeuble à Voorschoten au terme du contrat de bail avec le locataire.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo a consenti des droits de préférence aux emphytéotes, à valeur de marché, sur les droits résiduels de propriété d'immeubles de bureaux à Bruxelles.

- Cofinimmo a consenti des options de vente et s'est vu attribuer des options d'achat (convention d'options croisées) sur des immeubles de bureaux situés à Bruxelles.
- Cofinimmo dispose d'options d'achats sur des tréfonds dont les droits d'emphytéose dont ils sont grevés – portant sur des immeubles à destination de maisons de repos sont détenus par des filiales de Cofinimmo.
- Dans le cadre de son entrée au capital d'une société immobilière belge, Cofinimmo est devenue titulaire, au même titre que les autres actionnaires et sous certaines conditions, d'un droit de préférence, d'un droit de préemption, d'un droit de suite, d'une obligation de suite, d'une option de vente et d'une option d'achat relative aux actions de la société.

Opérations de financement

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

Garanties

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

Engagements d'investissements

En Belgique

Le 12.02.2021, Cofinimmo a acquis 100 % des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Genappe, dans le Brabant wallon. La construction d'une nouvelle maison de repos et de soins est actuellement en cours sur ce terrain. Cofinimmo fait exécuter les travaux dans le cadre d'un projet turnkey. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR. En 2022, Cofinimmo a signé un accord avec l'opérateur Armonea relatif à la rénovation et l'extension de la maison de repos et de soins Douce Quiétude à Marche-en-Famenne. Le projet consiste en la démolition et la reconstruction d'un bâtiment désaffecté de longue date ainsi qu'en la rénovation partielle d'autres bâtiments du site. Le budget estimé pour les travaux s'élève à 8 millions EUR.

En France

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

Aux Pays-Bas

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

Le 29.09.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la province néerlandaise du Brabant-Septentrional qui verra la construction d'une maison de repos et de soins écoresponsable. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 9 millions EUR (dont 3 millions EUR en 2023). Le site est déjà loué à l'opérateur Martha Flora (groupe DomusVi), une institution de soins de santé de premier plan aux Pays-Bas, spécialisée dans les soins aux personnes âgées.

En Allemagne

Cofinimmo a acquis une participation dans le capital de sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La valeur conventionnelle totale de cette transaction s'élève à environ 188 millions EUR. Le paiement des actions est étalé dans le temps (de 2024 à 2025).

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

En Espagne

Depuis l'annonce de son implantation en Espagne en septembre 2019, Cofinimmo s'est engagée sur plusieurs projets de construction dont les premières livraisons ont eu lieu au cours de l'année 2021, suivi d'autres livraisons en 2022 et en 2023. Au 31.12.2023, 16 projets de construction sont encore en cours pour un investissement total de 203 millions EUR. Il s'agit majoritairement de constructions de maisons de repos et de soins.

En Finlande

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

Note 39. Projets de développement en cours

Le groupe a des projets de développement en cours pour environ 290 millions EUR (31.12.2022: 462 millions EUR) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

Note 40. Critères et périmètre de consolidation

Critères de consolidation

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

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

Consolidation globale pour les filiales

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2023, le groupe a constitué une filiale (Dutchstone SA) et a acquis deux filiales (Rheastone 10 SA et DZI 7. Vorrat GmbH).

Filiales détenues par le groupe Cofinimmo à 100 %

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

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

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T SA 0463 603 184 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 1 SA 0893 787 296 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 6 SA 0707 645 286 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 7 SA 0756.866.254 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 8 SA 0678.526.183 Martelarenplein 20 E – 3000 Leuven	100	100
RHEASTONE 9 SA 0443.888.133 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 10 SA 0803 978 560 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	-
RHONE ARTS SA 413 742 414 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 1 SA 0691 982 756 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 2 SA 0696 912 831 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 3 SA 0696 912 930 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 4 SA 0696 913 029 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
XL TRONE SA 0715 937 303 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
ESPAGNE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B-88542667 Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B-88542600 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL NIF B-42722819 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL NIF B-42722801 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL NIF B-42722827 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 10 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL NIF B-88347885 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL NIF B-88415385 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
FINLANDE		
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KUOPIO AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIO 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUUSTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
FRANCE		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
LUXEMBOURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
KAISERSTONE SA B202584 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
UHLNENHORST PROPERTIES SARL B240610 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
WELLNESSTONE SA B197443 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
WELLNESSTONE GP SARL B238555 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
PAYS-BAS		
SUPERSTONE NV 530704488 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 6 NV 68297556 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
ROYAUME-UNI		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100

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

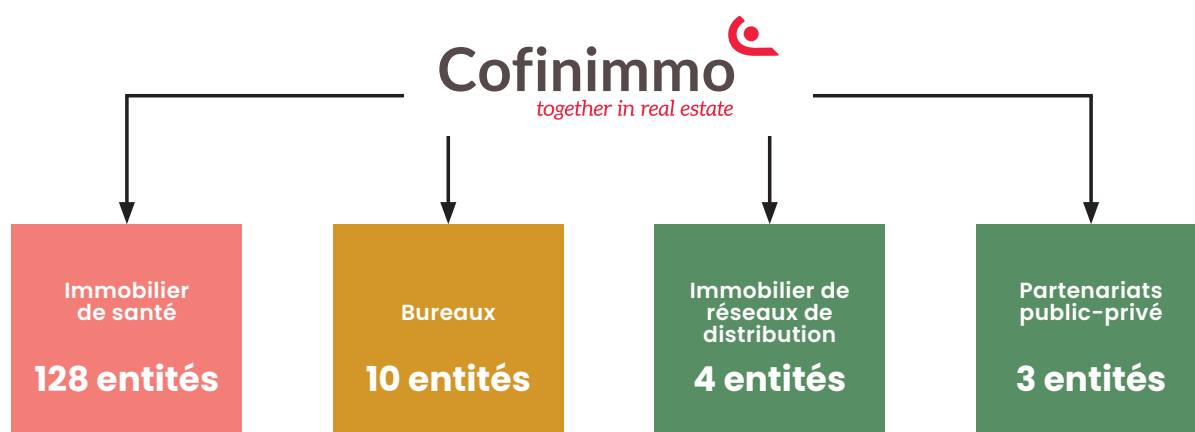
Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
ALLEMAGNE		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53266 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53077 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main/Hamburg HRA 124935 53097 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53100 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53143 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53096 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53144 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53098 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53127 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53095 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53094 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53099 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53126 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53168 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
SALZA VERWALTUNGS GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 52930 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 53426 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
WA JÜL II GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 53411 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
BELGIQUE		
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA 0475 162 121 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	99,9	99,9
PUBSTONE SA 0405 819 096 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP SA 0878 010 643 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	90	90
VESTASTONE I CO SA 0766 519 932 Boulevard du Roi Albert II 7 – 1210 Saint-Josse-ten-Noode	90,9	90,9
FRANCE		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 24-26, rue de la Pépinière – 75008 Paris	50,0001	39
LUXEMBOURG		
BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B129973 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	89,9	89,9
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	94,9	94,9

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
PAYS-BAS		
PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
ITALIE		
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	90,9
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	90,9

Entreprises associées et co-entreprises

Nom et adresse du siège social Liste des entités mises en équivalence	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2023	31.12.2022
BELGIQUE		
BPG CONGRES SA 0713.600.789 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	51	51
BPG HOTEL SA 0713.600.888 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	51	51
ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	27,1	27,1
ALLEMAGNE		
DZI 1. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88521 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 2. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88513 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 3. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 90853 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 90795 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 91480 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88503 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99



Participations ne donnant pas le contrôle¹

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

SCI Foncière CRF

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

Cofinimur I

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

Pubstone

Cofinimmo a acquis fin 2007 la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'AB InBev Belgium et renommée Pubstone SA. Au 31.12.2023, AB InBev Belgium possède un intérêt indirect de 10 % dans la structure Pubstone.

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

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

Vestastone

En mai 2021, Cofinimmo a investi via sa filiale Vestastone, dont Monceau Vesta SA détenait 6,5 % des parts, dans un portefeuille de maisons de repos et de soins en Italie. En 2023, la part de Monceau Vesta SA est passée à 9,1 %.

Il est à noter que la détention de ces intérêts minoritaires par des sociétés tierces hors du groupe, et dès lors non contrôlées par Cofinimmo, est considérée comme non matérielle en regard de la totalité des capitaux propres du groupe : au 31.12.2023, les intérêts minoritaires s'élèvent à 76 millions EUR, par rapport à un montant de capitaux propres de Cofinimmo de 3.699 millions EUR, soit 2 %.

Variation des participations ne donnant pas le contrôle

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	SCI CRF	Total
	Oratoires	AB InBev	Tribeca	CRF	
au 31.12.2021	37.087	12.146	5.025	0	54.259
Intérêts dans le compte de résultats	-1.297	150	778	0	-370
Coupons ORA	-2.485	0	0	0	-2.485
Dividendes	0	-1.290	0	0	-1.290
Autres	-22.535	0	2.000	0	-20.534
au 31.12.2022	10.770	11.006	7.803	0	29.578
Intérêts dans le compte de résultats	-449	-673	509	1.937	1.325
Coupons ORA	-545	0	0	0	-545
Dividendes	0	-744	-519	0	-1.263
Autres	-9.776	0	-7	56.410	46.629
au 31.12.2023	0	9.589	7.786	58.347	75.723

Entreprises associées et co-entreprises

Au 31.12.2023, le groupe Cofinimmo possédait des entreprises associées (Aldea Group et six sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne) et des co-entreprises (BPG Congres et BPG Hotel) intégrées selon la méthode de la mise en équivalence car le groupe exerce une influence notable ou un contrôle conjoint sur ces sociétés en vertu d'accords contractuels de partenariat avec les actionnaires associés.

Étant donné leur quote-part dans le résultat du groupe Cofinimmo en 2023, ces entreprises associées et co-entreprises sont considérées comme immatérielles.

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

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

Entreprises associées et co-entreprises – Informations générales

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

Risques et engagements liés aux actionnaires associés

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

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

Le 15.12.2020, Cofinimmo a acquis une participation de 26,6%² dans le capital d'Aldea Group. Cofinimmo est partenaire d'Aldea, afin de soutenir la croissance future de ce groupe et y exerce ainsi une influence notable.

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

Cofinimmo possède une participation dans le capital des sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne. Les projets sont pré-loués à Schönes Leben Gruppe, avec lequel des baux de type 'Dach und Fach' ont été conclus pour une durée de 25 ans. Le paiement des actions est étalé dans le temps (de 2020 à 2024), période au cours de laquelle Cofinimmo exerce une influence notable sur ces sociétés.

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

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

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

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

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

Note 42. Paiements fondés sur des actions

Plan d'options sur actions

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

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

Évolution du nombre d'options sur actions

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Accordées	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Annulées	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-875	-1.525	-450	-2.820	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-4.330	-5.250	-5.550
Expirées	0	0	0	0	0	0	-120	-217	-275	0	-100
au 31.12.2023	4.350	4.400	2.550	0	0	0	0	0	0	0	0
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	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022	13.06.2021
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

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

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

Note 44. Transactions avec des parties liées

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo et de ses filiales, relatifs aux membres du comité exécutif et du conseil d'administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 4.696.221 EUR, dont 348.000 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

La section 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' du présent document reprend la composition des différents organes de décision, ainsi que les tableaux relatifs aux rémunérations des administrateurs non exécutifs et exécutifs. La différence entre le montant du compte de résultats et celui mentionné dans les tableaux s'explique principalement par les mouvements de provisions. Les administrateurs ne bénéficient pas du plan de participation aux résultats, qui concerne uniquement les employés du groupe.

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

Note 45. Événements survenus après la date de clôture

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

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

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

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

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

Construction d'une maison de repos et de soins à El 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 47. Sources d'incertitude relatives aux estimations

I Juste valeur du portefeuille immobilier

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

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

II Instruments financiers

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

III Goodwill

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

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

Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certaines de ces APM sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définies par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM reprises dans le document d'enregistrement universel (y compris les présents états financiers) sont identifiées par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la présente Note. Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures – APM) utilisés par Cofinimmo au 31.12.2023

Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Loyers (revenus locatifs bruts)	353.386	325.696
Gratuités locatives	-6.318	-6.584
Concessions accordées aux locataires	-2.095	-1.226
Indemnités de rupture anticipée de bail	1.577	-125
I. Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)	346.550	317.761
III. Charges relatives à la location	-328	-1.367
REVENUS LOCATIFS, NETS DES CHARGES RELATIVES À LA LOCATION (SCHÉMA ANALYTIQUE)	346.222	316.394

Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués

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

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

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

Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation

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

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

Schéma analytique (x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-6.179	-4.112
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-945	-606
TOTAL	-7.124	-4.718

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
IV. Récupération de charges immobilières	605	750
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-2.110	-1.016
FRAIS DE REMISE EN ÉTAT, NETS D'INDEMNITÉS POUR DÉGÂTS LOCATIFS (SCHÉMA ANALYTIQUE)	-1.505	-266

Résultat net des activités clés – part du groupe

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

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

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

Frais de restructuration des instruments financiers

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Autres	0	0
FRAIS DE RESTRUCTURATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS	0	0

Résultat sur instruments financiers – part du groupe

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

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

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

Résultat sur portefeuille – part du groupe

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

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

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

Résultats par action

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

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

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

Actif net par action

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

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

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)	
Revenus locatifs bruts au 31.12.2022	325.696
À inclure :	
Variations non liées aux changements de périmètre	17.868
Revenus locatifs bruts au 31.12.2023	343.564
VARIATION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PORTEFEUILLE CONSTANT (LIKE-FOR-LIKE)	5,5%

Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Frais directs des immeubles	13.847	14.454
Dont :		
- Frais directs des immeubles selon le compte de résultats	13.847	14.454
- Effet IFRIC 21	-	-
Frais généraux de la société	47.407	46.013
Dont :		
- Frais généraux de la société selon le compte de résultats	47.407	46.013
- Effet IFRIC 21	-	-
Charges d'exploitation directes et indirectes	61.255	60.467
Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées	61.255	60.467
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	6.264.575	6.061.303
FRAIS D'EXPLOITATION/VALEUR MOYENNE DU PATRIMOINE SOUS GESTION	0,98%	1,00%

Marge d'exploitation

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Résultat immobilier	338.958	317.534
Dont :		
- Résultat immobilier selon le compte de résultats	338.958	317.534
- Effet IFRIC 21	-	-
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	277.703	257.067
Dont :		
- Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) selon le compte de résultats	277.703	257.067
- Effet IFRIC 21	-	-
MARGE D'EXPLOITATION	81,9%	81,0%

Coût moyen de la dette

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Charges d'intérêts comptabilisées par le groupe, annualisées	39.550	33.349
Dette moyenne pondérée au cours de la période	2.896.147	2.762.546
COÛT MOYEN DE LA DETTE	1,4%	1,2%

Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Résultat immobilier	338.958	317.534
IX. Frais techniques	-4.555	-6.128
X. Frais commerciaux	-6.531	-4.360
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.762	-3.966
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES APRÈS CHARGES IMMOBILIÈRES DIRECTES	325.111	303.080

Pay-out ratio

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

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

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

Détail des indicateurs de performance EPRA utilisés par Cofinimmo au 31.12.2023

Cofinimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA (voir également le chapitre 'Données conformes au référentiel EPRA' du présent document d'enregistrement universel en pages 188-201). Les indicateurs suivants sont considérés comme APM : EPRA Résultat, EPRA Résultat dilué, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA Rendement Initial Net (RIN), EPRA RIN Ajusté, EPRA Taux de vacance locative, EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus), EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) et EPRA LTV.

Rapport du commissaire sur les comptes consolidés

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

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

Nous avons été 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 pour lequel nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, établis conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board et telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidée au 31 décembre 2023, ainsi que l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des méthodes comptables matérielles et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 6.691.421.073 EUR et l'état consolidé du résultat net se solde par une perte de l'exercice (part du groupe) de 55.496.632 EUR.

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Point clé de l'audit

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

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

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

Description

Le portefeuille d'immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente se compose d'immeubles donnés en location, détenus en vue de la vente, en cours de rénovation ou de développement. Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente valorisés à la juste valeur s'élèvent à 6.231.040.472 EUR, ce qui représente 93% du total des actifs. Les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date du bilan (les projets en développement sont valorisés à la juste valeur, déduction faite des coûts nécessaires à la finalisation du projet et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet). Conformément à la loi applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente sont évalués par des experts immobiliers externes sur une base trimestrielle. L'évaluation des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente est complexe et nécessite un degré élevé de jugement. En effet, la juste valeur est déterminée en définissant la technique de valorisation appropriée et dépend des hypothèses retenues dans l'application de ce modèle de valorisation par les experts indépendants.

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

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

Nos procédures d'audit

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

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

Autre point

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

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

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

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, 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 systèmes de gestion des risques
- Gouvernance d'entreprise – Rapport de rémunération

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

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de la version officielle française repris dans le rapport financier annuel de Cofinimmo SA au 31 décembre 2023 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Autre mention

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 2 avril 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises

Comptes statutaires

Les états financiers statutaires de Cofinimmo SA sont résumés ci-après conformément à l'article 3:17 du Codes des Sociétés et Associations. Il s'agit d'une version abrégée. La version intégrale des états financiers statutaires de Cofinimmo SA, le rapport de gestion et le rapport du Commissaire (reprenant une attestation sans réserve) afférents seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux, et pourront être obtenus gratuitement sur le site Internet de la société (www.cofinimmo.com/accueil) ou sur simple demande adressée au siège.

État du résultat global (compte de résultats) (format abrégé)

(x 1.000 EUR)	2023	2022
COMPTE DE RÉSULTATS		
I. Revenus locatifs (+)	96.242	86.727
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-47	0
Résultat locatif net	96.195	86.727
IV. Récupération de charges immobilières (+)	23	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	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 (-)	-996	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2.605	-2.417
VIII. Autes recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0
Résultat immobilier	94.976	86.584
IX. Frais techniques (-)	-10	-2.449
X. Frais commerciaux (-)	-353	-167
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-108	-223
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-15.819	-15.057
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0
Charges immobilières	-16.291	-17.897
Résultat d'exploitation immeuble	78.685	68.687
XIV. Frais généraux de la société (-)	-6.780	-6.453
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	71.906	62.234
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement (+/-)	5.562	0
XVII. Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers (+/-)	0	572
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-15.931	44.098
XIX. Autres résultats sur portefeuille* (+/-)	-3.471	-3.656
Résultat d'exploitation	58.065	103.249
XX. Revenus financiers (+)	169.146	159.186
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-37.915	-26.056
XXII. Autres charges financières (-)	-6.154	-1.069
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-233.468	246.423
Résultat financier	-108.391	378.484
Résultat avant impôts	-50.325	481.733
XXIV. Impôt des sociétés (-)	-1.541	-76
XXV. Exit tax (-)	0	0
Impôts	-1.541	-76
RÉSULTAT NET	-51.866	481.657
RÉSULTAT NET PAR ACTION	-1,52	15,05

(x 1.000 EUR)	2023	2022
ÉTAT 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. Écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
RÉSULTAT GLOBAL (I + II)	-51.866	481.657

Affectations et prélèvements

(x 1.000 EUR)	2023	2022
A. RÉSULTAT NET	-51.866	481.657
B. TRANSFERT DE/AUX RÉSERVES	280.086	-277.587
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	0	-99.004
Exercice comptable	0	-99.004
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	181.803	0
Exercice comptable	181.803	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+/-)	0	0
Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (+/-)	0	0
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)	67.596	-190.735
Exercice comptable	67.596	-190.735
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	-85	-20
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	30.772	12.171
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	-97.527	-133.536
Rémunération du capital prévue à l'article 13, §1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-97.527	-133.536
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.	-130.692	-70.533
Dividendes	-130.280	-70.145
Plan de participation	-412	-388
E. RÉSULTAT À REPORTER	188.052	155.853

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 327) 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.

État de la situation financière (bilan) – format abrégé

(x 1.000 EUR)	2023	2022
I. Actifs non courants	6.067.029	6.028.320
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	2.128	2.374
C. Immeubles de placement	1.682.323	1.710.322
D. Autres Immobilisations corporelles	1.889	2.178
E. Actifs financiers non courants	4.285.938	4.218.313
F. Créances de location-financement	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	0	0
B. Actifs financiers courants	573	642
C. Créances de location-financement	2.187	2.611
D. Créances commerciales	15.700	24.968
E. Créances fiscales et autres actifs courants	17.270	7.334
F. Trésorerie et équivalente de trésorerie	1.944	3.460
G. Comptes de régularisation	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	27.353	23.976
B. Dettes financières non courantes	1.573.571	1.526.009
a. Établissement de crédit	392.647	306.256
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.180.924	1.219.753
C. Autres passifs financiers non courants	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	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	846.194	852.087
a. Établissement de crédit	846.194	852.087
b. Location-financement	0	0
c. Autres	0	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	39.410	38.133
a. Exit tax	0	0
b. Autres	39.410	38.133
E. Autres passifs courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	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 EUR)		2023	2022
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
Dette Totale	=	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%

Obligation de distribution selon l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux SIR

(x 1.000 EUR)	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 ¹ sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-39.455	-27.590
Plus-values réalisées ¹ 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-monétaires 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).

1. Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisées.

Réconciliation entre bilan et bilan après affectation proposée (proforma A) et bilan après rémunération du capital proposée (proforma B)

(x 1.000 EUR)	Au 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	-228.220	-228.220
Actif net après distribution	3.626.464	0	3.626.464	-228.220	3.398.244
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	-228.220	188.052
Résultat de l'année	-51.866	51.866	0	0	0
Total Fonds propres	3.626.464	0	3.626.464	-228.220	3.398.244

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 325). 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 EUR). 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 EUR)	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	-228.220	-204.069
Actif net après distribution	3.398.244	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 immobiliers	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 appliquée	77.861	176.791
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	695	909
Réserve légale	0	0
Fonds 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	805.149	812.442

L'assemblée générale du 28.07.2020 a décidé de réduire le compte 'Primes d'émission' indisponible à concurrence de 450 millions EUR par transfert sur un compte 'Primes d'émission' disponible.

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.



► Maison de repos et de soins – Lünenburg (DE)

État des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2021	Affectation du résultat net
Capital	1.698.517	0
Primes d'émission	994.904	0
Réserves	278.997	261.635
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	123.398	74.456
Réserve des droits de mutations 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 telle que définie en IFRS est appliquée	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
Réserve disponible	824	0
Réserve indisponible	-1.000	51
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	0	0
Résultat reporté	204.418	148.498
Résultat net de l'exercice	261.635	-261.635
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.234.052	0

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2022	Affectation du résultat net
Capital	1.761.872	0
Primes d'émission	1.015.206	0
Réserves	378.462	481.657
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	225.895	99.004
Réserve des droits de mutations 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 telle que définie en IFRS est appliquée	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
Réserve disponible	824	0
Réserve indisponible	-2.337	20
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit "propre"	0	0
Résultat reporté	168.024	191.898
Résultat net de l'exercice	481.657	-481.657
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.637.197	0

Dividendes / coupons	Émission d'actions	Acquisition / cessions actions propres	Couverture du flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'ins- trument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2022
0	63.355	0	0	0	0	0	1.761.872
0	50.204	0	0	-29.901	0	0	1.015.206
-190.640	0	-1.388	0	29.901	-44	0	378.462
0	0	0	0	28.041	0	0	225.895
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	-3.930	0	0	-13.944
0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	-1.388	0	0	0	0	-2.337
0	0	0	0	0	0	0	0
-190.640	0	0	0	5.791	-44	0	168.024
0	0	0	0	0	0	481.657	481.657
-190.640	113.559	-1.388	0	0	-44	481.657	3.637.197

Dividendes / coupons	Émission d'actions	Acquisition / cessions actions propres	Couverture du flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'ins- trument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2023
0	208.339	0	0	0	0	0	1.970.211
0	36.300	0	0	-75.795	0	0	975.711
-204.069	0	528	0	75.795	35	0	732.409
0	0	0	0	45.017	0	0	369.917
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	-31.334	0	0	145.457
0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	528	0	0	0	0	-1.789
0	0	0	0	0	0	0	0
-204.069	0	0	0	62.111	35	0	218.000
0	0	0	0	0	0	-51.866	-51.866
-204.069	244.638	528	0	0	35	-51.866	3.626.464

annexes au rapport ESG



Sommaire

Indicateurs de performance EPRA	334
Tableau de bord	354
Lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD	358
Index du contenu GRI	360
Rapport du commissaire	364

Indicateurs de performance EPRA

Cofinimmo veille en permanence à communiquer de manière claire et transparente avec ses parties prenantes. À cette fin, elle applique notamment les sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), édictées par l'EPRA.

Limites organisationnelles

Les données sont calculées sur base des informations en possession de Cofinimmo en sa qualité de propriétaire, et de Cofinimmo Services et de Superstone en leur qualité de gestionnaires de parcs immobiliers. Celles-ci intègrent également les données récoltées auprès des occupants des immeubles. Une



EPRA sBPR Award

L'association européenne des sociétés immobilières cotées EPRA a décerné en septembre 2023 pour la 12^e année consécutive, un sBPR award à Cofinimmo, parmi d'autres sociétés cotées européennes de premier plan, pour la qualité de son rapport de développement durable.

approche de contrôle opérationnel est ainsi retenue. Les surfaces sous contrôle opérationnel (gérées directement ou contrôlées par le propriétaire) prennent en compte les baux opérationnels multi-locataires et les centres de consultations médicales (281.439/2.707.569 m²). Leurs émissions de GES sont considérées comme scopes 1 et 2.

Cofinimmo n'a pas le contrôle opérationnel sur la consommation dans les immeubles des secteurs suivants: immobilier de santé, hors centres de consultations médicales, réseaux de distribution, PPP et autres locations-financement et bureaux mono-locataire qui représentent ensemble 90 % du portefeuille. Ces immeubles sont gérés indirectement (contrôlés par le locataire) et leurs émissions de GES sont considérées comme scope 3.

Il est important de noter que tous les immeubles du portefeuille sont inclus pour les indicateurs ESG, sans distinction entre les baux opérationnels et financiers.

Couverture

La couverture par secteur est toujours exprimée en m². Les surfaces utilisées correspondent à la superficie des immeubles comme dans la section 'Rapport immobilier' (voir pages 158-201). La surface utilisée pour le calcul d'intensité des différents indicateurs de performance environnementaux est reprise dans un tableau au début des indicateurs de performance environnementaux (voir pages 334-353).

Pour chaque indicateur absolu, chaque ligne reprend la couverture exprimée en nombre d'immeubles par rapport au nombre d'immeubles total et en pourcentage de surfaces par rapport à la surface totale. Les 11 (parties d') immeubles du segment PPP correspondent à 7 contrats. La couverture de consommation

électrique est prise comme référence pour les émissions indirectes de GES du portefeuille géré directement.

Pour électricité, combustibles et eau la couverture du portefeuille géré directement est de plus de 90 %, pour les déchets il est de plus de 85 %.

Estimation des consommations

L'estimation des consommations pour tous les compteurs est établie suivant la même formule, et est basée sur les données reprises sur les factures annuelles. Pour obtenir une consommation annuelle correspondant à une année calendrier, on utilise une formule qui prend la consommation de l'année précédente comme estimation pour remplir la même période manquante dans l'année en cours (par exemple : les consommations de la période allant d'avril 2022 à mai 2022 serviront comme estimation pour les consommations de la période manquante en 2023 allant d'avril 2023 à mai 2023). Pour les combustibles, la formule tient compte des degrés-jours. La méthode a été validée et ces données sont vérifiées pour un échantillon de sites pendant l'assurance externe.

Lorsque les consommations privatives des immeubles multi-locataires ne sont pas complètes, parce que certains locataires n'ont pas transmis les informations nécessaires, les consommations privatives manquantes sont estimées en utilisant la consommation privative de l'étage de l'année précédente.

Pour le siège de Cofinimmo aucune donnée n'a été estimée.

Pour chaque indicateur absolu, chaque ligne reprend la proportion de données estimées exprimée en pourcentage par rapport au total.

Assurance externe

Conformément à ISAE 3000, tous les indicateurs de performance environnementaux, sociaux et de gouvernance, repris aux pages 334-353 ont fait l'objet d'une assurance externe réalisée par KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL (voir le 'Rapport du commissaire'). Ce rapport apporte un regard externe et objectif sur les données, et permet de garantir que celles-ci reflètent au maximum la réalité. Aucune observation n'a été formulée. Les indicateurs contrôlés correspondent aux 28 indicateurs de performance recommandés par EPRA et représentent 21 normes du Global Reporting Initiative (GRI). Ils sont considérés comme matériels pour le secteur immobilier.

Limites des consommations

Les données de consommation sont fournies directement par le locataire pour un échantillon de surfaces (72 % du portefeuille géré indirectement), constitué d'un mélange de baux opérationnels et financiers.

Au total, 100 % des données de consommation des surfaces privées pour les immeubles multi-locataires sont obtenues par le property manager du propriétaire (63 %) ou par le gestionnaire du réseau de distribution avec un accord formel du locataire (37 %).

Pour les immeubles de bureaux multi-locataires et les immeubles de santé pour lesquels Cofinimmo Services et Superstone assurent le property management (10 % du portefeuille), Cofinimmo ne peut agir que sur la consommation des équipements techniques communs de ces actifs.

Normalisation

La normalisation est clairement indiquée au niveau de chaque indicateur. Pour évaluer la rigueur du climat, il est d'usage de normaliser les consommations de combustible. La comparaison se fait sur base des consommations normalisées, sur base des degrés-jours (DJ). Plus il fait froid, plus le nombre de DJ est élevé. La valeur moyenne des DJ pour un lieu (établie sur les 30 dernières années) est appelée degrés-jours normaux (DJN). Les degrés-jours 15/15 à Uccle sont utilisés pour tous les pays.

Consommation normalisée = Consommation observée x DJN / DJ

Les indicateurs environnementaux d'intensité sont toujours exprimés par unité de superficie.

Analyse par secteur

Outre la distinction entre immeubles sous et sans contrôle opérationnel, une distinction est faite selon les secteurs suivants : immobilier de santé, réseaux de distribution, PPP et autres locations-financement et bureaux. L'impact du siège de Cofinimmo est communiqué de manière transparente dans un tableau séparé. La segmentation se fait donc comme pour l'analyse financière. En plus, une distinction est faite entre les immeubles de placement et le portefeuille consolidé.

Les indicateurs sont ensuite analysés géographiquement sans distinction du contrôle opérationnel, étant donné que la législation environnementale ainsi que les facteurs de conversion d'émissions de GES diffèrent d'un pays à l'autre.

Siège de Cofinimmo

De manière tout à fait transparente, les résultats du siège pour chaque indicateur sont repris dans un tableau séparé, ainsi que l'évolution des résultats. Pour le siège, aucune estimation n'est faite et la couverture est de 100 % pour chaque indicateur. Les données du siège ne font pas partie de l'assurance externe réalisée par KPMG.

Pour les indicateurs de performance sociale concernant les employés, il s'agit de tous les employés (154 personnes au 31.12.2023) en Belgique (127 personnes), en France (4 personnes), aux Pays-Bas (6 personnes), en Allemagne (12 personnes) et en Espagne (5 personnes). Les autres pays où Cofinimmo est active (Irlande, Italie, Royaume-Uni et Finlande) sont gérés depuis le siège de Bruxelles. Pour tous les autres indicateurs de performance environnementaux, il s'agit uniquement des surfaces en Belgique (3.868 m²), étant donné que les surfaces occupées en France (93 m²), aux Pays-Bas (35 m²), en Allemagne (environ 30 m²) et en Espagne (environ 40 m²) ne sont pas matérielles.

Performance

Les résultats relatifs aux consommations d'électricité, du chauffage urbain, de combustible, d'eau, ainsi qu'aux déchets couvrent les immeubles de placement sous contrôle opérationnel de Cofinimmo et ceux dont les locataires assurent le contrôle opérationnel.

Les conclusions sur les indicateurs environnementaux ci-dessous concernent l'analyse à périmètre constant (Like-for-Like) 2022-2023. À composition de patrimoine identique (Like-for-Like), une diminution de 3,9 % des émissions basées sur la localisation est constatée pour les immeubles de placement. Elle se décompose de la manière suivante :

- une diminution des scopes 1 et 2 de 10,7 %,
- une diminution du scope 3 de 2,4 %.

Ceci est conforme à l'objectif de diminuer de 30 % l'intensité énergétique du portefeuille, et s'explique par les facteurs suivants (sans priorité et non exhaustifs) :

- ventes sélectives des actifs du portefeuille,
- projets de développement et programme de maintenance en combinaison avec des conditions climatiques douces.

La consommation d'eau par m² est quatre fois plus élevée dans le secteur immobilier de santé que dans le secteur des bureaux.

À composition de patrimoine identique (Like-for-Like), une augmentation de 3,5 % de la consommation d'eau est constatée. Un plan d'action est mis en place pour un suivi plus approfondi.

À composition de patrimoine identique (Like-for-Like), les quantités de déchets en tonnes ont augmenté de 11,5 %, et 47 % des déchets collectés sont recyclés.

L'évolution de la consommation d'eau et surtout de la production de déchets reste impactée par la croissance d'activités en 2023. Une utilisation plus intense au sein du portefeuille couplée à un taux d'occupation plus élevé ont mené à une production de déchets plus élevée.

Les 27 immeubles bénéficiant de certificats BREEAM ou similaire représentent environ 9 % du portefeuille. Dans le cadre de la certification ISO 14001, les principes de la certification BREEAM et/ou BREEAM In-Use sont également d'application, et ce, pour l'ensemble du portefeuille. À l'instar de ce qui est demandé dans le cadre d'un certificat BREEAM, la même démarche est suivie par le property management, le project management et le développement.

Plus de détails sur la performance par indicateur est disponible aux pages suivantes, dans les notes à la fin des résultats de chaque indicateur.

L'intégralité des données 2023 ont été extraites de la comptabilité énergétique.

L'enjeu matériel lié à l'intensité énergétique et les émissions de GES est repris aux pages 142-144. Les objectifs liés à la couverture en intensité énergétique et en émissions de GES sont repris dans le 'Tableau de bord' (voir pages 354-357).

Le ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes est stable.

Publication

Les indicateurs environnementaux et sociaux sont publiés dans leur intégralité dans ce chapitre (voir pages 334-353).
Les informations concernant les indicateurs de gouvernance sont publiées dans la section 'Gouvernance d'entreprise' (voir pages 202-229).

Période

Les indicateurs couvrent la période du 01.01.2023 au 31.12.2023. Une comparaison est faite avec les chiffres de l'année 2022. Aucune adaptation sur les données historiques de 2022 n'a été apportée de manière individuelle.

Matérialité

Une analyse complète de la matérialité est faite et documentée dans le chapitre 'Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie ESG' (voir pages 120-125).
Cette analyse a démontré que tous les indicateurs de performance EPRA sont matériels et donc affichés aux pages suivantes.



► Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles décentralisé (BE)

Couverture du portefeuille par indicateur et par secteur (m²)

Immobilier de santé
Réseaux de distribution
Bureaux mono-locataire
TOTAL géré indirectement
Centres de consultations médicales
Bureaux multi-locataires
TOTAL géré directement
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ
PPP en location-financement
Autres locations-financement
TOTAL
Bureaux multi-locataires
Privatif (achat par propriétaire)
Privatif (achat par locataire)
Immobilier de santé (BE)
Immobilier de santé (FR)
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)
Immobilier de santé (DE)
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)
TOTAL Immobilier de santé
TOTAL Bureaux
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux

75%

Couverture en électricité

63%

Couverture en combustible

61%

Couverture en eau

11%

Couverture en déchets

2.707.569 m²

Surface du portefeuille

	Superficie totale	Elec- Abs	Elec- Lfl	Fuels- Abs	Fuels- Lfl	DH&C- Abs	DH&C- Lfl	Indir- Abs	Indir- Lfl	Dir- Abs	Dir- Lfl	Water- Abs	Water- Lfl	Waste- Abs	Waste- Lfl
	1.786.671	1.436.787	1.173.409	1.190.968	878.279	68.825	38.865	1.436.787	1.173.409	0	0	1.216.811	900.158	0	0
	308.917	29.061	17.195	28.499	26.236	0	0	29.061	17.195	0	0	9.043	9.043	9.043	0
	109.156	93.582	47.600	98.708	52.726	0	0	93.582	47.600	0	0	70.054	20.337	14.886	14.886
	2.204.744	1.559.430	1.238.203	1.318.175	957.241	68.825	38.865	1.559.430	1.238.203	0	0	1.295.908	929.538	23.929	14.886
	59.369	57.688	49.582	40.177	40.177	4.549	0	57.688	49.582	40.177	40.177	59.369	50.902	28.312	28.312
	210.475	210.475	210.475	210.475	204.270	0	0	210.475	210.475	210.475	204.270	193.860	166.254	204.270	204.270
	269.844	268.163	260.057	250.652	244.447	4.549	0	268.163	260.057	250.652	244.447	253.229	217.156	232.582	232.582
	2.474.588	1.827.593	1.498.261	1.568.827	1.201.688	73.374	38.865	1.827.593	1.498.261	250.652	244.447	1.549.137	1.146.694	256.511	247.468
	15.317	15.317	0	2.360	0	0	0	15.317	0	0	0	15.317	0	0	0
	11.595	11.595	11.595	11.595	11.595	0	0	11.595	11.595	11.595	11.595	11.595	11.595	11.595	11.595
	2.501.500	1.854.505	1.509.856	1.582.782	1.213.283	73.374	38.865	1.854.505	1.509.856	262.247	256.042	1.576.049	1.158.289	268.106	259.063
	150.473	138.855	115.532	135.659	112.336	0	0	138.855	115.532	0	0	66.723	39.600	28.316	0
	55.596	39.602	39.602	0	0	0	0	39.602	39.602	0	0	0	0	0	0
	2.707.569	2.032.962	1.664.990	1.718.441	1.325.619	73.374	38.865	2.032.962	1.664.990	262.247	256.042	1.642.772	1.197.889	296.422	259.063

	Superficie totale	Elec- Abs	Elec- Lfl
	210.475	210.475	210.475
	132.044	132.044	132.044
	78.431	78.431	78.431

	Superficie totale	Elec- Abs	Elec- Lfl	Fuels- Abs	Fuels- Lfl	DH&C- Abs	DH&C- Lfl	Indir- Abs	Indir- Lfl	Dir- Abs	Dir- Lfl	Water- Abs	Water- Lfl	Waste- Abs	Waste- Lfl
	611.727	560.988	439.256	529.536	360.277	0	0	560.988	439.256	0	0	523.842	332.458	0	0
	321.042	228.912	193.787	176.616	154.746	6.319	0	228.912	193.787	0	0	165.611	118.845	0	0
	200.694	199.013	183.446	154.440	148.750	2.000	0	199.013	183.446	40.177	40.177	192.007	176.347	28.312	28.312
	407.476	282.618	230.971	266.652	193.766	44.663	34.923	282.618	230.971	0	0	323.914	250.207	0	0
	320.418	238.261	175.531	106.261	60.917	20.392	3.942	238.261	175.531	0	0	86.123	73.203	0	0
	1.861.357	1.509.792	1.222.991	1.233.505	918.456	73.374	38.865	1.509.792	1.222.991	40.177	40.177	1.291.497	951.060	28.312	28.312
	331.226	315.652	269.670	320.778	268.591	0	0	315.652	269.670	222.070	215.865	275.509	198.186	230.751	230.751
	2.192.583	1.825.444	1.492.661	1.554.283	1.187.047	73.374	38.865	1.825.444	1.492.661	262.247	256.042	1.567.006	1.149.246	259.063	259.063

Indicateurs de performance environnementale

Intensité énergétique (kWh/m²/an)

Basé sur les indicateurs GRI 302-3

Ratio entre le total annuel des énergies consommées, toutes origines confondues, c'est-à-dire électricité, combustible, chauffage et froid urbains, divisé par unité de superficie. Le total des énergies consommées ou numérateur correspond à l'addition des trois indicateurs suivants en valeur absolue : l'électricité, l'énergie provenant du chauffage urbain, les combustibles.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-Lfl		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Immobilier de santé	52	55	-5,6%	70	90	-21,8%	97	94	3,0%	152	153	-0,3%	158	161	-2,3%
Réseaux de distribution	54	59	-9,1%	0	0	0,0%	72	76	-5,3%	126	135	-6,9%	140	142	-1,5%
Bureaux mono-locataire	57	225	-74,6%	0	0	0,0%	52	66	-22,3%	109	291	-62,7%	103	113	-9,0%
TOTAL géré indirectement	52	68	-23,5%	70	90	-21,8%	93	91	2,2%	149	163	-8,6%	154	158	-2,5%
Centres de consultations médicales	82	77	5,4%	122	0	0,0%	44	44	0,3%	138	121	13,9%	127	131	-3,3%
Bureaux multi-locataires	80	80	-0,3%	0	0	0,0%	56	63	-12,4%	135	143	-5,6%	139	144	-3,5%
TOTAL géré directement	80	80	0,6%	122	0	0,0%	53	60	-10,9%	136	140	-2,8%	137	142	-3,5%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	56	70	-19,9%	73	90	-18,2%	87	85	2,2%	146	158	-7,3%	150	154	-2,8%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	8	0	0,0%	0	0	0,0%	121	0	0,0%	129	0	0,0%	0	0	0,0%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	67	66	0,7%	0	0	0,0%	76	63	20,5%	142	129	10,4%	142	142	0,4%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	56	70	-20,2%	73	90	-18,2%	87	84	3,7%	146	157	-6,7%	150	154	-2,7%
PPP en location-financement	43	40	7,7%	0	0	0,0%	39	138	-71,7%	82	178	-54,1%	75	182	-58,7%
Autres locations-financement	75	82	-8,9%	0	0	0,0%	0	31	-100,0%	75	114	-34,1%	75	86	-13,4%
TOTAL	55	68	-19,2%	73	90	-18,2%	83	87	-4,3%	142	158	-10,4%	144	157	-8,4%

1. Les valeurs indiquées représentent la consommation totale de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
4. La variation de plus de 50 % à périmètre constant (like-for-like) 2022-2023 pour les PPP en location-financement est due à une erreur dans les chiffres en combustibles de 2022. Tenant compte de l'intensité énergétique corrigée like-for-like pour 2022, une diminution de 6,8 % a été réalisée. Cela signifie que, même après correction, l'évolution reste en ligne avec les objectifs de diminution de l'intensité énergétique.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-Lfl		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Immobilier de santé (BE)	41	43	-3,2%	0	0	0,0%	106	110	-3,8%	147	153	-3,6%	152	159	-4,6%
Immobilier de santé (FR)	74	84	-11,8%	70	0	0,0%	89	77	16,4%	166	161	3,1%	175	163	7,4%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	70	68	3,3%	38	0	0,0%	80	90	-11,6%	150	158	-4,9%	152	167	-8,8%
Immobilier de santé (DE)	37	32	16,4%	71	88	-19,0%	94	87	8,4%	142	132	7,5%	143	166	-13,9%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	60	74	-18,5%	82	96	-14,3%	81	62	29,5%	154	144	7,4%	172	104	65,3%
TOTAL Immobilier de santé	52	56	-5,8%	73	90	-18,2%	95	91	4,7%	152	150	0,9%	156	160	-2,3%
TOTAL Bureaux	73	118	-38,4%	0	0	0,0%	55	64	-14,2%	128	182	-29,9%	133	139	-4,0%
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	56	70	-20,3%	73	90	-18,2%	87	84	3,8%	146	157	-6,7%	150	154	-2,7%

Consommation totale d'électricité (MWh/an)

Basé sur les indicateurs GRI 302-1 et 302-2

Total de la consommation d'électricité provenant de sources de production indirectes renouvelables et non renouvelables ('indirectes' signifie que l'électricité est produite hors site et est achetée à un fournisseur d'électricité).

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Elec-Abs			Elec-LfL			Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2023	2022		2023	2022	Δ		
Immobilier de santé	250/294	80%	74.101	68.979	61.682	64.071	-3,7%	3,6%	9,7%	
Réseaux de distribution	35/854	9%	1.559	1.077	1.132	1.065	6,3%	14,6%	22,8%	
Bureaux mono-locataire	10/13	86%	5.140	24.184	2.354	2.780	-15,3%	2,9%	6,6%	
TOTAL géré indirectement	295/1.161	71%	80.800	94.241	65.168	67.917	-4,0%	3,7%	9,7%	
Centres de consultations médicales	19/20	97%	4.703	3.835	3.877	3.835	1,1%	12,2%	0,0%	
Bureaux multi-locataires	26/26	100%	16.778	19.656	16.778	16.603	1,1%	0,0%	6,4%	
TOTAL géré directement	45/46	99%	21.481	23.841	20.656	20.438	1,1%	2,7%	5,0%	
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	340/1.207	74%	102.281	118.081	85.823	88.355	-2,9%	3,5%	8,7%	
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	2/2	100%	124	0	0	0	0,0%	0,0%	40,8%	
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	2/2	100%	771	2.507	771	794	-2,8%	0,0%	4,1%	
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	344/1.211	74%	103.177	120.588	86.595	89.148	-2,9%	3,5%	8,8%	
PPP en location-financement	6/11	92%	5.920	4.572	4.462	4.572	-2,4%	6,2%	0,4%	
Autres locations-financement	7/9	71%	2.964	4.016	2.964	3.424	-13,4%	0,0%	34,0%	
TOTAL	357/1.231	75%	112.061	129.176	94.021	97.144	-3,2%	3,5%	9,0%	

- Les valeurs indiquées représentent la consommation totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative achetée par le propriétaire et par le locataire (voir tableau ci-dessous).
- Cofinimmo n'a pas d'influence sur la consommation privative des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
- Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Elec-Abs privatif			Elec-Abs commun			Elec-Abs			Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ		
Bureaux multi-locataires	26/26	100%	8.450	9.378	-9,9%	8.329	10.278	-19,0%	16.778	19.656	-14,6%	0,0%	6,4%
Privatif (achat par propriétaire)	14/14	100%	6.340	6.512	-2,6%	6.851	7.369	-10,6%	13.363	13.881	-6,7%	0,0%	0,7%
Privatif (achat par locataire)	12/12	100%	2.109	2.866	-26,4%	2.206	3.427	-35,6%	4.316	6.293	-31,4%	0,0%	23,0%

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Elec-Abs		Elec-Lfl			Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2023	2022	2023	2022	Δ		
Immobilier de santé (BE)	82/90	92%	23.174	19.549	18.235	18.911	-3,6%	8,8%	14,3%
Immobilier de santé (FR)	49/57	71%	16.953	16.961	15.729	16.639	-5,5%	0,0%	9,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	50/51	99%	13.878	12.567	12.512	12.372	1,1%	8,0%	0,7%
Immobilier de santé (DE)	43/59	69%	10.518	8.170	7.743	7.981	-3,0%	0,7%	3,6%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	47/59	74%	14.405	15.568	11.339	12.002	-5,5%	0,0%	13,2%
TOTAL Immobilier de santé	271/316	81%	78.928	72.814	65.559	67.906	-3,5%	4,1%	9,2%
TOTAL Bureaux	38/41	95%	22.690	46.696	19.904	20.177	-1,4%	0,7%	6,4%
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	309/357	83%	101.618	119.510	85.463	88.083	-3,0%	3,3%	8,5%

Consommation totale de combustible (MWh/an)

Basé sur les indicateurs GRI 302-1 et 302-2

Les types de combustible utilisés sont le gaz, le mazout et les pellets.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Fuels-Abs		Fuels-Lfl		Δ	Consommation de combustible estimée
			2023	2022	2023	2022		
Immobilier de santé	193/294	67%	121.306	102.411	89.018	90.122	-1,2%	12,5%
Réseaux de distribution	33/854	9%	2.050	2.111	1.933	2.090	-7,5%	4,3%
Bureaux mono-locataire	9/13	90%	5.088	7.351	2.592	2.615	-0,9%	15,3%
TOTAL géré indirectement	235/1.161	60%	128.445	111.873	93.542	94.827	-1,4%	12,5%
Centres de consultations médicales	12/20	68%	1.957	2.163	1.957	2.163	-9,5%	0,0%
Bureaux multi-locataires	26/26	100%	11.685	15.575	11.685	12.898	-9,4%	2,7%
TOTAL géré directement	38/46	93%	13.642	17.968	13.642	15.061	-9,4%	2,3%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	273/1.207	63%	142.086	129.841	107.184	109.888	-2,5%	11,5%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	1/2	15%	285	0	0	0	0,0%	37,1%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	2/2	100%	879	2.387	879	851	3,3%	0,0%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	276/1.211	63%	143.250	132.228	108.063	110.739	-2,4%	11,5%
PPP en location-financement	5/11	90%	5.308	15.997	4.101	15.997	-74,4%	0,0%
Autres locations-financement	0/9	0%	0	447	0	0	0,0%	0,0%
TOTAL	281/1.231	63%	148.558	148.672	112.164	126.736	-11,5%	11,1%

1. Les valeurs de consommation combustible en kWh utilisées concernent 93,3 % de gaz naturel, 1,2 % de gaz propane, 4,9 % de mazout et 0,6 % de pellets.
2. Les valeurs indiquées représentent la consommation totale de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.
3. Cofinimmo n'a pas d'influence sur la consommation privative des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
4. L'analyse like-for-like est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.
5. Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
6. Les types de combustible utilisés proviennent pour 0,6% de sources renouvelables, correspondant aux pellets.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Fuels-Abs		Fuels-Lfl		Δ	Consommation de combustible estimée
			2023	2022	2023	2022		
Immobilier de santé (BE)	76/90	87%	56.055	43.497	39.416	41.717	-5,5%	21,1%
Immobilier de santé (FR)	39/57	55%	16.329	15.571	14.468	11.585	24,9%	13,3%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	34/51	77%	12.482	14.743	12.443	14.743	-15,6%	0,5%
Immobilier de santé (DE)	39/59	65%	28.462	23.127	18.454	22.244	-17,0%	2,5%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	18/59	33%	10.219	7.636	6.194	1.997	210,2%	5,4%
TOTAL Immobilier de santé	206/316	66%	123.548	104.574	90.975	92.285	-1,4%	12,4%
TOTAL Bureaux	37/41	97%	17.652	25.543	15.156	16.364	-7,4%	6,2%
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	243/357	71%	141.200	130.117	106.130	108.649	-2,3%	11,6%

1. Les types de combustible utilisés proviennent pour 0,6% de sources renouvelables, correspondant aux pellets.

Pour évaluer la rigueur du climat, il est d'usage de comparer les consommations normalisées de combustible sur base des degrés-jours (DJ). Plus il fait froid, plus le nombre de DJ est élevé. La valeur moyenne des DJ pour un lieu (établie sur les 30 dernières années) est appelée degrés-jours normaux (DJN).

Consommation normalisée = Consommation observée x DJN / DJ

Consommation de combustible – Normalisé

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Consommation normalisée MWh		Consommation normalisée Like-for-Like MWh			Intensité normalisée kWh/m²/an		
			2023	2022	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Immobilier de santé	193/294	67%	146.492	125.023	107.499	110.021	-2,3%	117	115	1,9%
Réseaux de distribution	33/854	9%	2.476	2.577	2.334	2.552	-8,5%	87	93	-6,3%
Bureaux mono-locataire	9/13	90%	6.144	8.974	3.130	3.192	-1,9%	62	81	-23,2%
TOTAL géré indirectement	235/1.161	60%	155.112	136.574	112.963	115.765	-2,4%	113	111	1,1%
Centres de consultations médicales	12/20	68%	2.363	2.640	2.363	2.640	-10,5%	53	53	-0,8%
Bureaux multi-locataires	26/26	100%	14.111	19.014	14.111	15.746	-10,4%	67	77	-13,3%
TOTAL géré directement	38/46	93%	16.474	21.936	16.474	18.386	-10,4%	65	73	-11,9%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	273/1.207	63%	171.586	158.510	129.437	134.151	-3,5%	105	104	1,1%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	1/2	15%	344	0	0	0	0,0%	146	0	0,0%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	2/2	100%	1.062	2.914	1.062	1.039	2,2%	92	77	19,2%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	276/1.211	63%	172.991	161.424	130.499	135.190	-3,5%	105	102	2,6%
PPP en location-financement	5/11	90%	6.410	19.529	4.953	19.529	-74,6%	47	169	-72,0%
Autres locations-financement	0/9	0%	0	546	0	0	0,0%	0	38	-100,0%
TOTAL	281/1.231	63%	179.401	181.498	135.452	154.718	-12,5%	101	106	-5,4%

1. Les DJ 15/15 à Uccle pour 2022 sont de 1.558.
2. Les DJ 15/15 à Uccle pour 2023 sont de 1.575.
3. Les DJN à Uccle sont de 1.902 (année de base 2015).

Consommation totale d'énergie provenant de systèmes urbains de production de chaleur ou de froid (MWh/an)

Basé sur l'indicateur GRI 302-2

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	DH&C-Abs		DH&C-Lfl			Énergie provenant de sources renouvelables	Consommation d'énergie estimée
			2023	2022	2023	2022	Δ		
Immobilier de santé	16/22	76%	4.822	4.408	2.869	3.179	-9,8%	100,0%	6,3%
TOTAL géré indirectement	16/22	76%	4.822	4.408	2.869	3.179	-9,8%	100,0%	6,3%

1. Le facteur de conversion utilisé est de 278 kWh/GJ.
2. Les immeubles de Cofinimmo ne sont pas alimentés par des systèmes urbains de production de froid.
3. Les immeubles alimentés par un système urbain de production de chaleur sont situés en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Finlande.

Consommation totale d'énergie – Siège

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Total (MWh)			Énergie provenant de sources renouvelables	Consommation d'énergie estimée	Intensité (kWh/m²/an)		
			2023	2022	Δ			2023	2022	Δ
Électricité	1/1	100%	356	350	1,6%	1,3%	0,0%	92	90	2,1%
Combustible	1/1	100%	193	230	-19,1%	0,0%	0,0%	50	60	-20,2%
Combustible normalisé	1/1	100%	233	281	-20,5%	0,0%	0,0%	60	73	-21,1%
Énergie	1/1	100%	549	580	-5,7%	0,8%	0,0%	142	150	-5,7%

1. Le siège social de Cofinimmo n'est pas alimenté en chauffage et en refroidissement urbain.
2. Les données du siège ne font pas partie de l'assurance externe réalisée par KPMG.

Total des émissions directes et indirectes de GES (tonnes de CO₂e/an)

Basé sur les indicateurs GRI 305-1, 305-2 et 305-3

Scope 1:

quantité annuelle de GES émise de manière directe par l'utilisation sur site de combustible pour les immeubles gérés directement.

Scope 2:

quantité annuelle de GES émise de manière indirecte par l'achat d'électricité et de chauffage urbain pour les immeubles gérés directement.

Scope 3:

quantité annuelle de GES émise de manière indirecte par l'utilisation sur site de combustible, et par l'achat d'électricité et de chauffage urbain pour les immeubles gérés indirectement.

Total: quantité totale de GES émise de manière directe et indirecte.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Immobilier de santé	39.716	34.442	0	0	39.716	34.442	29.895	30.481	-1,9%
Réseaux de distribution	633	611	0	0	633	611	550	604	-8,9%
Bureaux mono-locataire	1.743	5.497	0	0	1.743	5.497	852	994	-14,3%
TOTAL géré indirectement	42.092	40.549	0	0	42.092	40.549	31.297	32.080	-2,4%
Centres de consultations médicales	1.443	1.161	401	443	1.844	1.604	1.613	1.604	0,5%
Bureaux multi-locataires	2.287	3.243	2.425	3.285	4.712	6.528	4.712	5.475	-13,9%
TOTAL géré directement	3.730	4.461	2.826	3.776	6.556	8.237	6.325	7.080	-10,7%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	45.822	45.010	2.826	3.776	48.648	48.786	37.622	39.160	-3,9%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	65	0	0	0	65	0	0	0	0,0%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	105	414	180	489	285	903	285	305	-6,6%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	45.992	45.424	3.006	4.265	48.998	49.689	37.907	39.465	-3,9%
PPP en location-financement	1.894	4.034	0	0	1.894	4.034	1.449	4.034	-64,1%
Autres locations-financement	446	650	0	0	446	650	446	527	-15,4%
TOTAL	48.333	50.107	3.006	4.265	51.339	54.372	39.802	44.026	-9,6%

1. Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Le facteur d'émission de CO₂ pour l'électricité varie par pays (Source : IEA 2023). Belgique : 136,3 g CO₂ e/kWh / France : 52,2 g CO₂ e/kWh / Pays-Bas : 312,5 g CO₂ e/kWh / Allemagne : 349,0 g CO₂ e/kWh / Espagne : 150,6 g CO₂ e/kWh / Finlande : 79,4 g CO₂ e/kWh / Italie : 282,6 g CO₂ e/kWh / Royaume-Uni : 206,3 g CO₂ e/kWh / Irlande : 316,9 g CO₂ e/kWh.
4. Le facteur d'émission de CO₂ est de 204,93 g CO₂ e/kWh pour le gaz naturel (Source : Bilan Carbone 8.9) et de 232,58 g CO₂ e/kWh pour le gaz propane (Source : DEFRA 2023).
5. Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO₂ est de 285,23 g CO₂ e/kWh pour le mazout (Source : DEFRA 2023).
7. La couverture et la proportion des émissions estimées sont associées à la couverture et la proportion estimée en énergie aux pages 339-341.
8. Le facteur d'émission de CO₂ est de 179,65 g CO₂ e/kWh pour le chauffage urbain (Source : DEFRA 2023).
9. Le facteur d'émission de CO₂ est de 10,74 g CO₂ e/kWh pour les pellets (Source : DEFRA 2023).

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Immobilier de santé (BE)	14.919	12.215	0	0	14.919	12.215	10.628	11.745	-9,5%
Immobilier de santé (FR)	4.541	4.464	0	0	4.541	4.464	4.016	3.366	19,3%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	6.507	6.384	401	443	6.908	6.827	6.460	6.768	-4,6%
Immobilier de santé (DE)	10.075	7.806	0	0	10.075	7.806	6.940	7.569	-8,3%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	5.182	4.734	0	0	5.182	4.734	3.464	2.638	31,3%
TOTAL Immobilier de santé	41.224	35.603	401	443	41.625	36.046	31.508	32.085	-1,8%
TOTAL Bureaux	4.135	9.210	2.605	3.822	6.740	13.032	5.849	6.775	-13,7%
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	45.359	44.813	3.006	4.265	48.365	49.078	37.357	38.861	-3,9%

Les coefficients de conversion utilisés ci-dessus sont basés sur la localisation.

Tenant compte des coefficients de conversion de marché, la ligne 'TOTAL géré directement' (hors consommation privative des bureaux achetée par le locataire) des émissions indirectes devient 0 suite au contrat d'électricité verte que Cofinimmo Services et Superstone ont signé pour toutes les surfaces sous contrôle opérationnel.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Immobilier de santé	39.716	34.442	0	0	39.716	34.442	29.895	30.481	-1,9%
Réseaux de distribution	633	611	0	0	633	611	550	604	-8,9%
Bureaux mono-locataire	1.743	5.497	0	0	1.743	5.497	852	994	-14,3%
TOTAL géré indirectement	42.092	40.549	0	0	42.092	40.549	31.297	32.080	-2,4%
Centres de consultations médicales	100	0	401	443	501	443	401	443	-9,6%
Bureaux multi-locataires	288	473	2.425	3.285	2.713	3.758	2.713	3.135	-13,5%
TOTAL géré directement	388	473	2.826	3.776	3.214	4.249	3.113	3.578	-13,0%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	42.479	41.021	2.826	3.776	45.305	44.797	34.411	35.658	-3,5%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	65	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	0	125	180	489	180	614	180	174	3,3%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	42.544	41.146	3.006	4.265	45.550	45.411	34.591	35.833	-3,5%
PPP en location-financement	1.894	4.034	0	0	1.894	4.034	1.449	4.034	-64,1%
Autres locations-financement	446	650	0	0	446	650	446	527	-15,4%
TOTAL	44.885	45.829	3.006	4.265	47.891	50.094	36.486	40.394	-9,7%

- Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
- Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
- Le facteur d'émission de CO₂ pour l'électricité varie par pays (Source : IEA 2023). Belgique : 136,3 g CO₂ e/kWh / France : 52,2 g CO₂ e/kWh / Pays-Bas : 312,5 g CO₂ e/kWh / Allemagne : 349,0 g CO₂ e/kWh / Espagne : 150,6 g CO₂ e/kWh / Finlande : 79,4 g CO₂ e/kWh / Italie : 282,6 g CO₂ e/kWh / Royaume-Uni : 206,3 g CO₂ e/kWh / Irlande : 316,9 g CO₂ e/kWh.
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 204,93 g CO₂ e/kWh pour le gaz naturel (Source : Bilan Carbone 8.9) et de 232,58 g CO₂ e/kWh pour le gaz propane (Source : DEFRA 2023).
- Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 285,23 g CO₂ e/kWh pour le mazout (Source : DEFRA 2023).
- La couverture et la proportion des émissions estimées sont associées à la couverture et la proportion estimée en énergie aux pages 339-341.
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 179,65 g CO₂ e/kWh pour le chauffage urbain (Source : DEFRA 2023).
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 10,74 g CO₂ e/kWh pour les pellets (Source : DEFRA 2023).

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-LfL		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Immobilier de santé (BE)	14.919	12.215	0	0	14.919	12.215	10.628	11.745	-9,5%
Immobilier de santé (FR)	4.541	4.464	0	0	4.541	4.464	4.016	3.366	19,3%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	5.207	5.223	401	443	5.608	5.666	5.248	5.607	-6,4%
Immobilier de santé (DE)	10.075	7.806	0	0	10.075	7.806	6.940	7.569	-8,3%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	5.138	4.734	0	0	5.138	4.734	3.464	2.638	31,3%
TOTAL Immobilier de santé	39.881	34.442	401	443	40.282	34.885	30.296	30.925	-2,0%
TOTAL Bureaux	2.030	6.094	2.605	3.822	4.635	9.916	3.745	4.304	-13,0%
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	41.911	40.536	3.006	4.265	44.917	44.801	34.040	35.228	-3,4%

Intensité des émissions de GES (kg CO₂e/m²/an)

Basé sur les indicateurs GRI 305-3

Quantité totale de GES émise de manière directe et indirecte par m² et par an.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Immobilier de santé	27,6	27,3	0,0	0,0	27,6	27,3	31,1	31,6	-1,8%
Réseaux de distribution	21,8	33,4	0,0	0,0	21,8	33,4	24,1	26,6	-9,4%
Bureaux mono-locataire	19,4	51,1	0,0	0,0	19,4	51,1	17,4	20,6	-15,7%
TOTAL géré indirectement	27,1	29,2	0,0	0,0	27,1	29,2	30,2	30,9	-2,3%
Centres de consultations médicales	25,0	23,3	10,0	8,9	35,0	32,4	34,4	34,4	-0,1%
Bureaux multi-locataires	10,9	13,2	11,5	13,4	22,4	26,5	23,1	26,8	-13,9%
TOTAL géré directement	13,9	14,9	11,3	12,6	25,2	27,5	25,3	28,4	-10,7%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	25,1	26,7	1,8	2,5	26,9	29,2	29,0	30,2	-3,8%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	4,2	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	9,1	10,9	15,5	12,9	24,6	23,8	24,6	26,3	-6,6%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	24,8	26,3	1,9	2,7	26,7	29,0	29,0	30,1	-3,8%
PPP en location-financement	13,6	34,9	0,0	0,0	13,6	34,9	12,7	35,7	-64,3%
Autres locations-financement	11,3	13,3	0,0	0,0	11,3	13,3	11,3	13,3	-15,4%
TOTAL	23,8	26,5	1,7	2,5	25,6	29,0	27,7	30,7	-9,8%

1. Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Le facteur d'émission de CO₂ pour l'électricité varie par pays (Source : IEA 2023). Belgique : 136,3 g CO₂ e/kWh / France : 52,2 g CO₂ e/kWh / Pays-Bas : 312,5 g CO₂ e/kWh / Allemagne: 349,0gCO₂e/kWh/ Espagne:150,6gCO₂e/kWh/ Finlande:79,4gCO₂e/kWh/ Italie:282,6gCO₂e/kWh/ Royaume-Uni:206,3gCO₂e/kWh/ Irlande:316,9gCO₂e/kWh.
4. Le facteur d'émission de CO₂ est de 204,93 g CO₂ e/kWh pour le gaz naturel (Source : Bilan Carbone 8.9) et de 232,58 g CO₂ e/kWh pour le gaz propane (Source : DEFRA 2023).
5. Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO₂ est de 285,23 g CO₂ e/kWh pour le mazout (Source : DEFRA 2023).
7. Le facteur d'émission de CO₂ est de 179,65 g CO₂ e/kWh pour le chauffage urbain (Source : DEFRA 2023).
8. Le facteur d'émission de CO₂ est de 10,74 g CO₂ e/kWh pour les pellets (Source : DEFRA 2023).
9. La variation de plus de 60% à périmètre constant (like-for-like) 2022-2023 pour les PPP en location-financement est due à une erreur dans les chiffres en combustibles de 2022. Tenant compte de l'intensité des émissions de GES corrigée en like-for-like pour 2022, une diminution de 6,1% a été réalisée. Cela signifie que, même après correction, l'évolution reste en ligne avec les objectifs de diminution carbone.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Immobilier de santé (BE)	26,6	26,7	0,0	0,0	26,6	26,7	28,5	31,0	-8,3%
Immobilier de santé (FR)	19,8	22,1	0,0	0,0	19,8	22,1	24,9	21,2	17,5%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	32,7	34,3	2,6	2,4	35,3	36,7	38,5	40,7	-5,6%
Immobilier de santé (DE)	35,7	30,5	0,0	0,0	35,7	30,5	33,9	37,3	-9,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	21,7	22,6	0,0	0,0	21,7	22,6	33,5	19,2	74,6%
TOTAL Immobilier de santé	27,3	27,1	0,3	0,3	27,6	27,5	31,2	31,7	-1,7%
TOTAL Bureaux	13,3	23,3	8,1	9,7	21,4	33,0	22,1	25,6	-13,8%
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	24,9	26,3	1,9	2,5	26,8	28,8	29,1	30,2	-3,7%

Les coefficients de conversion utilisés ci-dessus sont basés sur la localisation.

Tenant compte des coefficients de conversion de marché, la ligne 'TOTAL géré directement' (hors consommation privative des bureaux achetée par le locataire) des émissions indirectes devient 0 suite au contrat d'électricité verte que Cofinimmo Services et Superstone ont signé pour toutes les surfaces sous contrôle opérationnel.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Immobilier de santé	27,6	27,3	0,0	0,0	27,6	27,3	31,1	31,6	-1,8%
Réseaux de distribution	21,8	33,4	0,0	0,0	21,8	33,4	24,1	26,6	-9,4%
Bureaux mono-locataire	19,4	51,1	0,0	0,0	19,4	51,1	17,4	20,6	-15,7%
TOTAL géré indirectement	27,1	29,2	0,0	0,0	27,1	29,2	30,2	30,9	-2,3%
Centres de consultations médicales	1,7	0,0	10,0	8,9	11,7	8,9	10,0	11,0	-9,6%
Bureaux multi-locataires	1,4	1,9	11,5	13,4	12,9	15,3	13,3	15,3	-13,5%
TOTAL géré directement	1,4	1,6	11,3	12,6	12,7	14,2	12,7	14,6	-12,9%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	23,3	24,3	1,8	2,5	25,1	26,8	26,9	27,8	-3,4%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	4,2	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	0,0	3,3	15,5	12,9	15,5	16,2	15,5	15,0	3,3%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	23,0	23,8	1,9	2,7	24,9	26,6	26,8	27,7	-3,3%
PPP en location-financement	13,6	34,9	0,0	0,0	13,6	34,9	12,7	35,7	-64,3%
Autres locations-financement	11,3	13,3	0,0	0,0	11,3	13,3	11,3	13,3	-15,4%
TOTAL	22,1	24,3	1,7	2,5	23,9	26,8	25,7	28,5	-9,9%

- Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
- Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
- Le facteur d'émission de CO₂ pour l'électricité varie par pays (Source : IEA 2023). Belgique : 136,3 g CO₂ e/kWh / France : 52,2 g CO₂ e/kWh / Pays-Bas : 312,5 g CO₂ e/kWh / Allemagne : 349,0 g CO₂ e/kWh / Espagne : 150,6 g CO₂ e/kWh / Finlande : 79,4 g CO₂ e/kWh / Italie : 282,6 g CO₂ e/kWh / Royaume-Uni : 206,3 g CO₂ e/kWh / Irlande : 316,9 g CO₂ e/kWh.
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 204,93 g CO₂ e/kWh pour le gaz naturel (Source : Bilan Carbone 8.9) et de 232,58 g CO₂ e/kWh pour le gaz propane (Source : DEFRA 2023).
- Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 285,23 g CO₂ e/kWh pour le mazout (Source : DEFRA 2023).
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 179,65 g CO₂ e/kWh pour le chauffage urbain (Source : DEFRA 2023).
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 10,74 g CO₂ e/kWh pour les pellets (Source : DEFRA 2023).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Immobilier de santé (BE)	26,6	26,7	0,0	0,0	26,6	26,7	28,5	31,0	-8,3%
Immobilier de santé (FR)	19,8	22,1	0,0	0,0	19,8	22,1	24,9	21,2	17,5%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	26,2	28,1	2,6	2,4	28,8	30,4	31,8	34,4	-7,4%
Immobilier de santé (DE)	35,7	30,5	0,0	0,0	35,7	30,5	33,9	37,3	-9,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	21,6	22,6	0,0	0,0	21,6	22,6	33,5	19,2	74,6%
TOTAL Immobilier de santé	26,4	26,3	0,3	0,3	26,7	26,6	30,2	30,7	-1,9%
TOTAL Bureaux	6,5	15,4	8,1	9,7	14,6	25,1	14,0	16,1	-13,1%
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	23,0	23,7	1,9	2,5	24,9	26,2	26,8	27,7	-3,2%

Émissions de GES – Siège

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m ²	Total (tonnes de CO ₂ e/an)			Intensité (kg CO ₂ e/m ² /an)		
			2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Localisation indirecte	1/1	100%	48	58	-19,6%	12,5	14,9	-18,9%
Marché indirect	1/1	100%	0	0	0,0%	0,0	0,0	0,0%
Direct	1/1	100%	40	47	-18,8%	10,2	12,2	-19,3%
TOTAL	1/1	100%	88	105	-19,2%	22,8	27,1	-19,0%

- Les couvertures et proportions des émissions estimées sont associées aux couvertures et proportions de l'énergie estimée.
- Les données du siège ne font pas partie de l'assurance externe réalisée par KPMG.

Prélèvement d'eau par source (m³/an)

Basé sur l'indicateur GRI 303-5

Le volume total d'eau prélevé sert à alimenter les installations de conditionnement d'air, les sanitaires ainsi que les kitchenettes. La seule source est l'approvisionnement en eau de ville.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Water-Abs			Water-LfL		Prélèvement d'eau estimé
			2023	2022	2023	2022	Δ	
Immobilier de santé	206/294	68%	1.056.061	1.120.515	778.047	744.412	4,5%	6,3%
Réseaux de distribution	1/854	3%	135	333	135	333	-59,5%	5,2%
Bureaux mono-locataire	10/13	64%	7.222	14.609	1.981	2.104	-5,8%	37,3%
TOTAL géré indirectement	217/1.161	59%	1.063.418	1.135.457	780.163	746.849	4,5%	6,5%
Centres de consultations médicales	20/20	100%	13.404	9.821	11.346	9.821	15,5%	3,8%
Bureaux multi-locataires	24/26	92%	51.938	47.695	41.799	38.813	7,7%	7,7%
TOTAL géré directement	44/46	94%	65.342	57.891	53.145	48.634	9,3%	6,9%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	261/1.207	63%	1.128.760	1.193.348	833.308	795.483	4,8%	6,6%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	2/2	100%	1.825	0	0	0	0,0%	38,1%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	2/2	100%	380	3.731	380	754	-49,6%	0,0%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	265/1.211	63%	1.130.965	1.197.079	833.688	796.237	4,7%	6,6%
PPP en location- financement	5/11	44%	44.777	49.169	41.702	49.169	-15,2%	0,0%
Autres locations- financement	0/9	0%	0	5.639	0	0	0,0%	0,0%
TOTAL	270/1.231	61%	1.175.742	1.251.887	875.390	845.406	3,5%	6,4%

1. Les valeurs indiquées représentent le prélèvement total de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les prélèvements privatifs des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les prélèvements des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Aucune information n'est disponible pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Water-Abs		Water-Lfl		Prélèvement d'eau estimé	
			2023	2022	2023	2022		Δ
Immobilier de santé (BE)	76/90	86%	371.661	245.544	197.394	239.058	-17,4%	15,5%
Immobilier de santé (FR)	34/57	52%	180.929	438.787	146.368	137.827	6,2%	0,4%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	48/51	96%	99.434	73.162	81.202	72.743	11,6%	0,6%
Immobilier de santé (DE)	49/59	79%	289.823	177.081	238.156	168.383	41,4%	2,4%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	21/59	27%	129.443	195.762	126.273	136.222	-7,3%	2,7%
TOTAL Immobilier de santé	228/316	69%	1.071.290	1.130.336	789.393	754.233	4,7%	6,3%
TOTAL Bureaux	36/41	83%	59.540	66.410	44.160	41.671	6,0%	11,2%
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	264/357	71%	1.130.830	1.196.746	833.553	795.904	4,7%	6,6%

Prélèvement d'eau par superficie (m³/m²/an)

Le volume total d'eau par m² et par an.

	Water-Int			Water-Int-Lfl		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Immobilier de santé	0,87	1,14	-23,5%	0,86	0,83	4,5%
Réseaux de distribution	0,01	0,04	-59,5%	0,01	0,04	-59,5%
Bureaux mono-locataire	0,10	0,17	-40,9%	0,10	0,10	-5,8%
TOTAL géré indirectement	0,82	1,06	-21,9%	0,84	0,80	4,5%
Centres de consultations médicales	0,23	0,19	19,9%	0,22	0,19	15,5%
Bureaux multi-locataires	0,27	0,24	13,3%	0,25	0,23	7,7%
TOTAL géré directement	0,26	0,23	15,0%	0,24	0,22	9,3%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	0,73	0,90	-18,3%	0,73	0,69	4,8%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	0,12	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	0,03	0,13	-75,2%	0,03	0,07	-49,6%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	0,72	0,88	-18,1%	0,72	0,69	4,7%
PPP en location-financement	0,67	1,24	-46,0%	1,05	1,24	-15,2%
Autres locations-financement	0,00	0,61	-100,0%	0,00	0,00	0,0%
TOTAL	0,72	0,89	-19,1%	0,73	0,71	3,5%

- Les valeurs indiquées représentent le prélèvement total de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.
- Cofinimmo n'a pas d'influence sur les prélèvements privatifs des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les prélèvements des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
- Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.

	Water-Int			Water-Int-Lfl		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Immobilier de santé (BE)	0,71	0,72	-2,1%	0,59	0,72	-17,4%
Immobilier de santé (FR)	1,09	2,93	-62,8%	1,23	1,16	6,2%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	0,52	0,41	27,8%	0,46	0,41	11,6%
Immobilier de santé (DE)	0,89	0,68	31,9%	0,95	0,67	41,4%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	1,64	1,86	-11,8%	1,72	1,86	-7,3%
TOTAL Immobilier de santé	0,83	1,09	-23,7%	0,83	0,79	4,7%
TOTAL Bureaux	0,22	0,21	3,3%	0,22	0,21	6,0%
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	0,73	0,89	-18,1%	0,73	0,69	4,7%

Consommation d'eau - Siège

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Total (m³)			Consommation d'eau estimée	Intensité (m³/m²)		
			2023	2022	Δ		2023	2022	Δ
Eau	1/1	100%	417	375	10,1%	0,0%	0,11	0,10	7,2%

- Les données du siège ne font pas partie de l'assurance externe réalisée par KPMG.

Déchets par type et méthode d'élimination en poids (tonnes/an)

Basé sur les indicateurs GRI 306-3 et 306-4

Quantité de déchets collectés par méthode d'élimination : réutilisation, recyclage, compostage, incinération, enfouissement, etc. Le recyclage (REC) et l'incinération avec récupération d'énergie (INC) sont les seules méthodes d'élimination d'application. Aucun déchet produit par Cofinimmo n'a été mis en décharge.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Waste-Abs 2023			Waste-Abs 2022			Waste-Lfl 2023			Waste-Lfl 2022			Δ
			REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Réseaux de distribution	1/854	3%	1	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Bureaux mono-locataire	5/13	14%	8	26	33	128	128	256	8	26	33	8	18	26	27,8%
TOTAL géré indirectement	6/1.161	1%	8	32	41	128	128	256	8	26	33	8	18	26	27,8%
Centres de consultations médicales	13/20	48%	48	120	167	49	120	169	48	120	167	49	120	169	-0,8%
Bureaux multi-locataires	25/26	97%	369	341	710	337	353	690	369	341	710	306	321	627	13,1%
TOTAL géré directement	38/46	86%	417	460	877	394	478	872	417	460	877	355	442	796	10,2%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	44/1.207	10%	425	493	918	522	606	1.128	424	486	910	362	460	822	10,7%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	0/2	0%	0	0	0	13	8	21	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	2/2	100%	19	15	34	28	38	66	19	15	34	13	11	25	36,8%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	46/1.211	11%	444	508	952	563	652	1.215	443	501	944	376	471	847	11,5%
PPP en location-financement	1/11	19%	22	80	102	120	31	151	0	0	0	0	0	0	0,0%
Autres locations-financement	0/9	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAL	47/1.231	11%	466	588	1.054	683	682	1.366	443	501	944	376	471	847	11,5%

1. Les déchets sont collectés à la source suivant leur type: déchets tout-venant, papier, carton, plastique, cannettes, verre, etc.
2. La répartition des déchets suivant les méthodes d'élimination varie en fonction du type de déchets.
3. Les valeurs indiquées représentent les quantités totales des immeubles, sans distinction des parties privatives et communes.
4. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les quantités privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les quantités des immeubles gérés directement.
5. Cofinimmo ne produit pas de déchets classés dangereux dans le cadre de ses propres activités. Les déchets classés dangereux produits par ses locataires sont traités directement par ces derniers.
6. Facteur de conversion suivant le type: déchets tout-venant 60 kg/m³, papier/carton 50 kg/m³, plastique/cannettes 30 kg/m³ et verre 320 kg/m³.
7. Aucune information n'est disponible pour l'immobilier de santé gérés indirectement et les réseaux de distribution aux Pays-Bas.

Proportion de déchets collectés par méthode d'élimination : réutilisation, recyclage, compostage, incinération, enfouissement, etc. Le recyclage (REC) et l'incinération avec récupération d'énergie (INC) sont les seules méthodes d'élimination d'application.

Quantité de déchets par m² et par an

	Waste-Abs Recyclé		Waste-Lfl Recyclé		Waste-Int 2023 tonnes/m²			Waste-Int 2022 tonnes/m²			Δ
	2023	2022	2023	2022	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Réseaux de distribution	11%	0%	0%	0%	0,08	0,72	0,81	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bureaux mono-locataire	23%	50%	23%	29%	0,51	1,73	2,24	1,06	1,06	2,12	5,5%
TOTAL géré indirectement	20%	50%	23%	29%	0,35	1,35	1,70	1,06	1,06	2,12	-20,0%
Centres de consultations médicales	28%	29%	28%	29%	1,68	4,23	5,91	1,72	4,24	5,96	-0,8%
Bureaux multi-locataires	52%	49%	52%	49%	1,81	1,67	3,47	1,37	1,43	2,81	23,8%
TOTAL géré directement	48%	45%	48%	45%	1,79	1,98	3,77	1,42	1,72	3,13	20,3%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	46%	46%	47%	44%	1,66	1,92	3,58	1,31	1,52	2,83	26,5%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	0%	62%	0%	0%	0,00	0,00	0,00	0,81	0,49	1,30	-100,0%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	56%	43%	56%	54%	1,65	1,28	2,93	0,75	1,00	1,74	68,1%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	47%	46%	47%	44%	1,66	1,89	3,55	1,24	1,44	2,68	32,3%
PPP en location-financement	21%	80%	0%	0%	0,77	2,84	3,61	1,58	0,40	1,98	81,8%
Autres locations-financement	0%	0%	0%	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
TOTAL	44%	50%	47%	44%	1,57	1,98	3,55	1,29	1,29	2,58	37,7%

1. Le recyclage et l'incinération avec récupération d'énergie sont les seules méthodes d'élimination d'application. La proportion d'incinération avec récupération d'énergie est donc le solde de la proportion recyclée.

Quantité de déchets - Siège

	Nombre/ total d'immeubles	Cou- verture en m²	Total (tonnes)			Total (tonnes)			Δ	Recyclé		Intensité (tonnes/m²)			Intensité (tonnes/m²)			Δ
			2023			2022				2023	2022	2023			2022			
			REC	INC	Total	REC	INC	Total				REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Déchets	1/1	100%	7	5	12	8	5	13	-11,4%	59%	59%	1,79	1,23	3,02	1,99	1,37	3,36	-11,3%

1. Les données du siège ne font pas partie de l'assurance externe réalisée par KPMG.

Type et nombre d'immeubles avec certifications (kWh/m²/an)

Nombre total d'immeubles ayant reçu une certification par type (Cert-Tot).
Le tableau reprend le nombre d'immeubles ayant reçu au moins un certificat PEB.
Le niveau de performance énergétique affiché est la moyenne pondérée des scores par secteur.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Performance énergétique			Performance énergétique Lfl		
			2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Immobilier de santé	272/294	90%	175	186	-6,1%	190	180	5,7%
Réseaux de distribution	19/854	5%	150	253	-40,8%	235	140	68,4%
Bureaux mono-locataire	11/13	97%	190	213	-10,6%	178	213	-16,2%
TOTAL géré indirectement	302/1.161	78%	176	189	-7,1%	190	182	4,2%
Centres de consultations médicales	20/20	100%	212	265	-20,2%	215	265	-19,0%
Bureaux multi-locataires	26/26	99%	134	162	-17,7%	157	155	1,1%
TOTAL géré directement	46/46	99%	151	192	-21,5%	176	188	-6,6%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	348/1.207	81%	172	189	-9,0%	188	183	2,8%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	2/2	100%	336	254	32,1%	336	367	-8,4%
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	2/2	100%	186	200	-7,0%	186	186	0,0%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	352/1.211	81%	174	191	-9,3%	190	185	2,7%
PPP en location- financement	3/11	66%	128	281	-54,4%	180	281	-35,9%
Autres locations- financement	9/9	100%	257	257	0,1%	257	257	0,0%
TOTAL	364/1.231	80%	174	194	-10,3%	192	187	2,5%

1. La certification PEB est réglementée différemment selon les pays et secteurs.
2. Pour certains certificats PEB, le score est de 0 kWh/m²/an par manque d'information. Ces certificats sont inclus dans la moyenne.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Performance énergétique			Performance énergétique Lfl		
			2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Immobilier de santé (BE)	72/90	79%	169	198	-14,7%	186	164	13,5%
Immobilier de santé (FR)	56/57	98%	201	260	-22,9%	258	258	-0,2%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicale (NL)	51/51	98%	192	217	-11,3%	200	224	-10,7%
Immobilier de santé (DE)	58/59	93%	119	113	5,4%	121	113	7,0%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	57/59	97%	230	205	12,1%	225	198	13,3%
TOTAL Immobilier de santé	294/316	90%	178	192	-7,3%	193	186	4,1%
TOTAL Bureaux	39/41	98%	154	191	-19,3%	166	179	-7,3%
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	333/357	92%	174	191	-9,2%	190	185	2,6%

Le tableau reprend le nombre d'immeubles ayant reçu au moins une certification BREEAM ou similaire.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	BREEAM In-Use			BREEAM		
			Good	Very Good	Excellent	Good	Very Good	Excellent
Immobilier de santé	18/294	6%	0,5%	2,9%	1,0%	0,0%	0,3%	1,6%
Bureaux mono-locataire	2/13	24%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,7%
TOTAL géré indirectement	20/1.161	6%	0,4%	2,4%	0,8%	0,0%	0,2%	2,5%
Bureaux multi-locataires	5/26	33%	2,3%	12,2%	0,0%	0,0%	8,4%	9,7%
TOTAL géré directement	5/46	25%	1,8%	9,5%	0,0%	0,0%	6,5%	7,5%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	25/1.207	8%	0,5%	3,2%	0,8%	0,0%	0,9%	3,0%
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	25/1.211	8%	0,5%	3,1%	0,7%	0,0%	0,9%	3,0%
PPP en location-financement	1/11	19%	0,0%	0,0%	0,0%	18,8%	0,0%	0,0%
Autres locations-financement	1/9	17%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,7%
TOTAL	27/1.231	9%	0,5%	2,9%	0,7%	1,0%	0,9%	3,1%

1. Pour les réseaux de distribution, aucune certification BREEAM ou similaire n'est disponible. Le certificat de l'actif 'autre location-financement' certifié Excellent est de type HQE.
2. Les immeubles certifiés BREEAM sont localisés en Belgique, en Espagne et en Allemagne. L'actif certifié HQE Excellent est localisé en France.
3. Dans le cadre de la certification ISO 14001, les principes de la certification BREEAM et/ou BREEAM In-Use sont également d'application, et ce, pour l'ensemble du portefeuille.

Nombre et type de certifications – Siège

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Performance énergétique (kWh/m²/an)		
			2023	2022	Δ
EPC	1/1	100%	216	216	0,0%
BREEAM In-Use Very Good	1/1	100%			

1. Les données du siège ne font pas partie de l'assurance externe réalisée par KPMG.

L'approche managériale du capital humain est décrit aux pages 150-154.

Basé sur l'indicateur GRI 405-1

Diversity-Emp	2023		2022		Δ	Δ
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Par rapport à l'objectif de 50 %	Femmes
Conseil d'administration (y compris membres dépendants)	36%	64%	40%	60%	-20%	-10,0%
Comité exécutif	40%	60%	40%	60%	-20%	0,0%
Managers	29%	71%	33%	67%	-34%	-12,1%
Employés (y compris managers)	53%	47%	53%	47%	6%	0,0%

1. En 2022, 9% des femmes et 1% des hommes travaillaient à temps partiel.
2. En 2023, 12% des femmes et 1% des hommes travaillaient à temps partiel.

Basé sur l'indicateur GRI 405-2

Diversity-Pay	2023	2022	Δ
Conseil d'administration	78%	76%	2,6%
Comité exécutif	78%	78%	0,0%
Managers	90%	91%	-1,1%
Employés	80%	80%	0,0%

1. Le président est masculin, ce qui explique la différence au niveau du conseil. Les membres non indépendants sont exclus du calcul, étant donné qu'ils sont repris dans le comité exécutif.
2. Le CEO est masculin, ce qui explique la différence au niveau du comité exécutif.
3. La différence au niveau des managers s'explique par le fait qu'il y a plus de managers opérationnels masculins.
4. Au niveau des employés, il existe une différence car nombreuses sont les femmes qui ont une fonction d'assistante administrative.

Basé sur l'indicateur GRI 404-1

Emp-Training	Total			Moyenne		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Femmes	3.450	3.192	8,1%	40	37	8,4%
Hommes	3.337	2.307	44,6%	42	31	36,3%
Employés	6.787	5.500	23,4%	40	34	19,1%

1. Le dénominateur pour la moyenne par employé est de 168 personnes (= nombre moyen d'employés).
2. La réglementation du secteur demande aux entreprises de prévoir en moyenne six jours ou 48 heures de formation par employé sur une période de deux ans. L'augmentation des résultats en 2023 est la conséquence de la politique RH interne,

Basé sur l'indicateur GRI 404-3

Emp-Dev	2023	2022	Δ
Employés	100%	100%	0,0%

Basé sur l'indicateur GRI 401-1

Emp-Turnover	Départs					Recrutements				
	2023		2022		Δ	2023		2022		Δ
	Total	%	Total	%		Total	%	Total	%	
Employés	16	10,4%	13	8,1%	23,1%	9	5,8%	34	21,1%	-73,5%

1. Le dénominateur est de 154 personnes (= nombre total d'employés).
2. La rotation du personnel intergroupe n'est pas prise en compte.

Santé et sécurité des employés

Basé sur l'indicateur GRI 403-9

H&S-Emp	Numérateur	2023	2022	Δ
Taux d'absentéisme de courte durée	4,30 jour(s) perdu(s)	1,7%	1,2%	46,6%
Taux d'absentéisme de longue durée	2,79 jour(s) perdu(s)	1,1%	3,1%	-63,7%
Heures perdues suite aux accidents de travail / heures de travail	0 jour(s) perdu(s)	0,0%	0,0%	0,0%
Nombre d'accidents de travail / heures de travail	0 accident(s)	0,0%	0,0%	0,0%

1. Selon la législation belge, le dénominateur est le total des jours de travail, y compris les jours de congé.
2. Courte durée est l'absentéisme inférieur à 20 jours, longue durée (hors congé de maternité) est supérieur ou égal à 20 jours.
3. Le nombre de jours d'absentéisme par employé s'élève à 7,1 jours.
4. Le dénominateur pour chaque indicateur est de 39.512 jours de travail pour tous les employés du groupe Cofinimmo.

Évaluation de la santé et sécurité des immeubles (% des immeubles en m²)

Basé sur l'indicateur GRI 416-1

H&S-Asset	2023	2022	Δ
Centres de consultations médicales	90%	93%	-3,2%
Bureaux multi-locataires	99%	93%	6,5%
TOTAL géré directement	97%	93%	4,3%

1. L'évaluation est basée sur le suivi annuel des audits d'incendie et des inventaires d'amiante.
2. Dans le portefeuille géré indirectement, ces évaluations se font dans la procédure de due diligence au moment de l'acquisition. Le suivi annuel est ensuite la responsabilité des locataires.

Conformité de la santé et de la sécurité des immeubles (nombre de cas)

Basé sur l'indicateur GRI 416-2

H&S-Comp	2023	2022	Δ
Centres de consultations médicales	0	0	0,0%
Bureaux multi-locataires	0	0	0,0%
TOTAL géré directement	0	0	0,0%

1. En 2023, aucune infraction liée aux suivis annuels des audits d'incendie et des inventaires d'amiante avec impact pénal ou sanitaire pour l'occupant n'a été constatée.
2. Dans le portefeuille géré indirectement, le suivi annuel est de la responsabilité des locataires. Lors des visites de contrôle, aucune infraction avec impact pénal ou sanitaire pour l'occupant n'a été constatée.

Engagement sociétal, évaluations des impacts et programmes de développement (% des immeubles en m²)

Basé sur l'indicateur GRI 413-1

Comty-Eng	2023	2022	Δ
Centres de consultations médicales	0%	0%	0,0%
Bureaux multi-locataires	100%	100%	0,0%
TOTAL géré directement	79%	85%	-7,1%

1. Le groupe dispose de deux sites The Lounge® by Cofinimmo. 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.

Indicateurs de performance sociale – Siège

	2023	2022	Δ
H&S-Asset	100%	100%	0,0%
H&S-Comp	0	0	0,0%
Comty-Eng	100%	100%	0,0%

1. Les données du siège ne font pas partie de l'assurance externe réalisée par KPMG.

Indicateurs de performance de gouvernance

Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé

Basé sur l'indicateur GRI 2-9

Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé

Basé sur l'indicateur GRI 2-10

Conflits d'intérêts

Basé sur l'indicateur GRI 2-15

Les indicateurs Gov-Board, Gov-Selec et Gov-Col sont décrits dans la section 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' (voir pages 204-229).

Tableau de bord

Actions réalisées en 2023	Avancement en 2023	Actions à réaliser	Échéance
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE GES			
1. Diminuer de 30 % l'intensité énergétique des immeubles pour atteindre un niveau de 130 kWh/m²/an d'ici à 2030.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : en kWh/m²/an			
• Diminution de 25 % de l'intensité énergétique en comparaison avec 2017 en atteignant 142 kWh/m²/an.	142 kWh/m²/an	• Inventaire détaillé de la performance énergétique pour déterminer l'objectif de réduction par actif. • Hiérarchiser les actifs stratégiques en fonction d'aspects matériels tels que l'âge, l'utilisation, les aménagements prévus, etc. • Établir une liste économiquement viable de toutes les mesures susceptibles de réduire la performance énergétique des immeubles stratégiques. • Planifier ces mesures et définir le budget en conséquence.	2030
2. Augmenter la production d'énergie renouvelable.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : couverture en m² des immeubles avec panneaux photovoltaïques/solaires			
• Inventaire détaillé des panneaux photovoltaïques déjà installés dans le secteur de l'immobilier de santé lors des visites annuelles des property managers internes et externes.	15 %	• Prioriser l'installation des panneaux photovoltaïques en tant qu'investissement lors d'acquisitions. • Sensibiliser les locataires à investir dans des sources d'énergie renouvelables lors des projets de construction/rénovation/extension. • S'engager à privilégier l'électricité verte pour le portefeuille géré directement jusqu'en 2030 et au-delà.	2030
3. Améliorer la performance énergétique du portefeuille par un programme de rénovation des immeubles.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : taux annuel de rénovation suivant l'objectif de renouvellement du portefeuille sur cinq ans			
• 3,2 % du portefeuille immobilier a fait l'objet d'un développement ou d'une rénovation lourde, entraînant une amélioration de la performance énergétique (y compris les nouvelles constructions et acquisitions).	3,2 %	• De 2024 à 2028, Cofinimmo envisage de rénover 5,0 % de son portefeuille (hors nouvelles constructions et acquisitions).	2028
4. Smart monitoring de l'intensité énergétique des immeubles.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : couverture en m² des immeubles avec collecte des données énergétiques			
• Les données de consommation ont été collectées pour 81 % du secteur de l'immobilier de santé et 95 % du secteur des bureaux. • Installation d'un système de monitoring pour 66 % du secteur de l'immobilier de santé et 67 % du secteur des bureaux.	55 %	• Augmentation de la couverture à 85 % des surfaces, dont minimum 75 % obtenu au moyen de smart monitoring.	2024
5. Évaluation annuelle du bilan carbone du siège.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : émissions en tonnes CO ₂ e par collaborateur			
• Objectif de diminuer l'empreinte carbone de 50 % d'ici à 2030, en ligne avec le Science Based Targets initiative, grâce à une politique avancée en matière de mobilité.	4,7 tonnes CO ₂ e/FTE	• Envisager un objectif 'net zéro' à long terme grâce aux différents objectifs prédéfinis par SBTi pour les PME.	2025
GESTION DE L'EAU			
6. Améliorer la collecte de données de consommation d'eau.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : couverture en m² des immeubles avec collecte des données en matière de consommation d'eau			
• Les données de consommation d'eau ont été collectées pour 69 % dans le secteur de l'immobilier de santé et 83 % pour le secteur des bureaux. • Un système de monitoring est installé pour 66 % dans le secteur de l'immobilier de santé et 67 % dans le secteur des bureaux.	61 %	• Augmentation de la couverture à 85 % des surfaces, dont minimum 75 % obtenu au moyen de smart monitoring.	2024

Actions réalisées en 2023	Avancement en 2023	Actions à réaliser	Échéance
MOBILITÉ			
7. Informer les clients sur l'accessibilité des immeubles à l'aide de moyens de transport alternatifs à la voiture.			
Périmètre : portefeuilles d'immobilier de santé et de bureaux Mesure de l'objectif : couverture en m² des immeubles avec bonne accessibilité			
L'accessibilité des actifs a été quantifiée tenant compte d'une connectivité à moins de dix minutes à pied (moins de 800 mètres) d'au moins un transport public (bus, métro, RER, train).	90 %	Suivi continu de l'accessibilité dans les critères d'investissement lors d'acquisitions.	2024
8. Favoriser l'utilisation des moyens de transport alternatifs à la voiture en améliorant les infrastructures.			
Périmètre : portefeuille de bureaux Mesure de l'objectif : couverture des parkings vélos			
14 % des parkings sont équipés de bornes de chargement dans le secteur des bureaux. 28 % de parkings vélos sont disponibles dans le secteur des bureaux.	28 %	- Amélioration progressive des infrastructures pour cyclistes par : - Une augmentation des parkings vélos ; - Une amélioration du type de parkings vélos ; - Une augmentation du nombre de douches.	2024
9. Améliorer le taux de remplissage des parkings par une mutualisation de ceux-ci, une transformation en parkings semi-publics voire publics.			
Périmètre : portefeuille de bureaux Mesure de l'objectif : couverture des espaces de stationnement partagés ou publics			
8 % des places de parking dans le portefeuille de bureaux sont transformées en espaces de stationnement partagés et publics.	8 %	Évaluation de la mise en œuvre des espaces de stationnement publics dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement des espaces de stationnement soumis à COBRACE à Bruxelles.	2024
10. Mettre en place un plan de mobilité.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : distance totale parcourue à vélo			
31.823 km parcourus à vélo jusqu'au siège social. - Pendant la semaine européenne de la mobilité, Cofinimmo a organisé différents événements pour encourager la mobilité douce, comme une formation 'Bike in the city' pour s'assurer que les collaborateurs circulent en toute sécurité vers et depuis le bureau. - En 2023, les émissions moyennes de CO₂ de la flotte ont diminué de 8 % comparé à septembre 2022, le nombre de véhicules hybrides et électriques – venant remplacer les voitures à carburant fossile – dans la flotte représente 34 % et le nombre de vélos d'entreprise loués a augmenté à 35 vélos grâce au programme 'vélo pour tous'.	31.823 km	Sensibilisation du personnel quant aux moyens de transport alternatifs à la voiture grâce à l'organisation d'événements visant à encourager la mobilité douce, et ce, deux fois par an.	2024
UTILISATION DE MATÉRIAUX DURABLES/RECYCLÉS			
11. Analyse du cycle de vie des matériaux utilisés dans les projets de développement.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : nombre de projets depuis 2016			
Obtention d'une certification CO₂-neutral Silver pour l'actif à faible émission de carbone Montoyer 10 à Bruxelles.	11	Explorer des outils innovants lors de l'utilisation de matériaux de construction recyclés.	2024
DÉCHETS DE CONSTRUCTION			
12. Recycler partiellement les matériaux lors de projets de rénovation.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : nombre de projets			
En 2023, l'opportunité de récupérer des matériaux avant la démolition ne s'est présentée dans aucun projet de développement.	s/o	Envisager la récupération de matériaux pour les nouveaux projets de rénovation.	2024
IMPACT SUR LES ESPACES VERTS			
13. Veiller à la biodiversité.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : réalisation des actions envisagées			
- L'évaluation lors des examens de due diligence est basée sur différents facteurs. Pour l'environnement, la présence d'espaces verts est un des facteurs pris en compte pour chaque projet. - L'impact environnemental des projets réalisés sur des terrains non bâtis est analysé dans le cadre du processus de certification BREEAM New Construction ou de systèmes de certification similaires.	100 %	Les activités de Cofinimmo n'ont pas d'impact sur les zones protégées et se déroulent principalement en ville. Cofinimmo reste vigilante quant à l'opportunité de prendre des mesures.	2024

Actions réalisées en 2023	Avancement en 2023	Actions à réaliser	Échéance
DÉCHETS LIÉS À L'OCCUPATION			
14. Améliorer le tri des déchets dans les immeubles multi-locataires par une sensibilisation des occupants.			
Périmètre : portefeuille de bureaux Mesure de l'objectif : % de déchets recyclés comparé à l'objectif de 70 %			
• 44,2% des déchets collectés ont été recyclés grâce aux plans de gestion des déchets et de recyclage de l'entreprise. • Augmentation des déchets de 2,58 tonnes/m² à 3,55 tonnes/m² suite à une croissance des activités en 2023 et une occupation plus élevée.	63%	• Améliorer le tri des déchets et réduire le poids global des déchets par m² en sensibilisant les locataires du portefeuille sous contrôle opérationnel.	2024
SÉCURITÉ DES OCCUPANTS			
15. Assainir progressivement les immeubles contenant encore des traces d'amiante.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : couverture en m² des immeubles sans amiante			
• 65 % du portefeuille ne contient plus de traces d'amiante.	65%	• Améliorer la qualité des données récoltées pour les différents secteurs.	2024
16. Relations responsables avec les clients.			
Périmètre : portefeuilles d'immobilier de santé et de bureaux Mesure de l'objectif : nombre de visites de contrôle (en % des surfaces)			
• Intégration des risques sociaux dans la relation client pour le secteur de la santé lors des visites annuelles des property managers internes et externes.	74%	• Planifier une visite pour 90 % du portefeuille.	2024
RELATION AVEC LES FOURNISSEURS			
17. Intégrer dans les contrats et appels d'offre une clause distincte portant sur l'adoption de pratiques durables par les sous-traitants.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : % de contrats			
• La politique ESG est jointe à tout contrat d'entreprise générale. Cofinimmo encourage ses fournisseurs à adopter des comportements respectueux de l'environnement. • Rappel de l'engagement de Cofinimmo en tant que signataire du Pacte Mondial des Nations Unies reprenant 10 principes de responsabilités fondamentales de l'entreprise dans les domaines des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption. • Publication du rapport ESG 2022 comme 'communication on progress' sur le site Internet du Pacte Mondial des Nations Unies. • Publication du code de conduite pour fournisseurs sur le site Internet du groupe.	84%	• Préparer et soumettre le nouveau questionnaire 2023 comme 'communication on progress' sur le site internet du Pacte Mondial des Nations Unies. • Développer une politique d'achat durable pour le siège social. • Développer une politique dans le cadre du devoir de vigilance.	2024
CAPITAL HUMAIN			
18. Développer le cadre nécessaire pour le développement des collaborateurs.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : % de collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations			
• 6.787 heures de formation ont été suivies par 100 % des collaborateurs, ce qui représente cinq jours de formation en moyenne par collaborateur.	100%	• Formation continue des collaborateurs. • Définition d'un parcours de formation pour tous et pour des fonctions bien spécifiques.	2024
19. S'assurer d'une diversité suffisante aux différents échelons hiérarchiques de l'entreprise.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : % de femmes/% d'hommes au niveau du comité exécutif			
• Plus de parité entre hommes et femmes au niveau du personnel.	67%	• Vigilance continue de la parité hommes/femmes au sein du conseil d'administration et du comité exécutif.	2024
MIXITÉ DES SITES DE SANTÉ ET ESTHÉTIQUE			
20. Améliorer l'esthétique et l'espace public lors des développements d'immeubles.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : surface en m² rénovée/construite			
• Réception des travaux de dix projets dans six pays différents.	69.640 m²	• Livraison des travaux de construction, de rénovation et d'extension, représentant 14 % du portefeuille.	2028
21. Obtenir les certifications BREEAM et BREEAM In-Use ou similaire.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : couverture en m² des immeubles avec certification BREEAM ou similaire			
• Obtention de plusieurs certificats BREEAM en immobilier de santé dans deux pays.	9%	• Démarrer la procédure pour l'obtention de certificats BREEAM pour au moins un projet d'immobilier de santé. • Obtenir un certificat BREEAM In-Use de niveau Very Good pour au moins deux immeubles de bureaux.	2024

Actions réalisées en 2023	Avancement en 2023	Actions à réaliser	Échéance
ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE			
22. Auditer et rechercher les améliorations possibles liées à l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (PMR).			
Périmètre : portefeuilles d'immobilier de santé et de bureaux Mesure de l'objectif : couverture en m² des projets audités			
• 100 % des projets en cours ont été audités en 2023.	100 %	• Vigilance continue de l'accessibilité dans le cadre des sites de construction.	2024
PROFITABILITÉ POUR LES INVESTISSEURS ET ACCÈS AUX CAPITAL			
23. Développer une cohérence entre la stratégie financière et les objectifs ESG.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : couverture en m² des actifs certifiés PEB			
- La certification des biens suivant le schéma de certification PEB a été achevée à 80 %. - La liste des actifs green & social alloués aux instruments financiers durables a été revue. 23 % des loyers passants correspondent à des bâtiments ayant un PEB de niveau B ou supérieur.	80 %	• Développer la feuille de route 'net zéro' au sein du portefeuille.	2030
ÉTHIQUE DES AFFAIRES			
24. Maximiser la transparence des informations ESG de l'entreprise.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : scores obtenus aux différentes enquêtes			
- Obtention d'un EPRA SBPR award pour la 12^e année consécutive. - Établissement d'un rapport ESG conforme aux normes GRI et obtention d'une assurance externe pour celui-ci. - Participation au questionnaire GRESB avec une notation qui est passée de 45 % à 77 % en dix ans. - Obtention d'une notation 'Prime' selon la méthodologie de notation ESG de ISS. - Renouvellement de la participation au Carbon Disclosure Project. - Amélioration de la notation MSCI ESG de A en 2016 à AA en 2021, et stable en 2023.	Gold Award Assurance limitée aux indicateurs de performance EPRA, l'index du contenu GRI et le portefeuille green & social 77 % C (Prime) B (management band) AA	- Participation continue et active aux questionnaires et notations GRESB, MSCI, Sustainalytics, ISS ESG et CDP. - Publication des informations ESG dans un rapport annuel combiné et obtention d'une assurance externe. - Établissement d'un rapport annuel d'éligibilité et d'alignement conforme à la taxonomie de l'Union européenne.	2026
25. Certification ISO 14001 du système de gestion environnementale.			
Périmètre : portefeuille en Belgique Mesure de l'objectif : renouvellement/prolongation de la certification			
• Renouvellement de la certification ISO 14001:2015.	100 %	• Renouvellement tri-annuel de la certification ISO 14001:2015.	2026
26. Revoir annuellement l'analyse de matérialité des enjeux de l'entreprise en matière de développement durable.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : réalisation des actions envisagées			
• Mise à contribution des parties prenantes du secteur de l'immobilier de santé afin de mettre au défi les enjeux matériels lors des visites annuelles des property managers internes et externes.	100 %	• Enquête bi-annuelle (tous les deux ans) de satisfaction auprès des locataires.	2025
27. Promouvoir un accord de collaboration entre Cofinimmo et le locataire dans le but de promouvoir activement le développement durable et d'encourager toutes les parties à réduire l'impact environnemental du bien loué : partage des données de consommation, initiatives pour réduire les consommations, meilleur tri des déchets, etc.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : couverture en m² des immeubles ayant un accord de collaboration			
• 75 % des surfaces sont couvertes par un accord de collaboration dans le but de partager les données de consommation (sous forme d'une clause verte, une green charter, une procuration ou un simple échange par e-mail).	75 %	• 85 % des surfaces du secteur de l'immobilier de santé couvertes par un accord de collaboration durable.	2024
28. Mobiliser les collaborateurs.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : collaborateurs avec un objectifs ESG			
- Publication d'une newsletter interne trimestrielle comprenant une section ESG. - Renouvellement de l'award 'Investors in People Gold' à la suite d'une vaste enquête sur l'engagement des employés. 100 % des collaborateurs ont reçu un objectif ESG pour 2023 lié au cycle d'évaluation des performances.	100 %	- Poursuite des efforts pour garder l'award 'Investors in People' Gold. - Définir un objectif ESG global dans les objectifs individuels annuels de chaque collaborateur pour 2024.	2024

Lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD

17 objectifs des Nations Unies pour transformer notre monde

Les objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies ont pour but d'inciter tous les pays – pauvres, riches et à revenu intermédiaire – à agir afin de promouvoir la prospérité tout en protégeant la planète. Ils reconnaissent que la pauvreté ne pourra être éradiquée que si elle est couplée à des stratégies visant à développer la croissance économique et à

répondre à une série de besoins sociaux, notamment l'éducation, la santé, la protection sociale et les possibilités d'emploi, tout en luttant contre le changement climatique et pour la protection de l'environnement.

Ambitions majeures

3. Bonne santé

Être une SIR européenne de premier plan dans le domaine des soins de santé, dotée d'un portefeuille de la plus haute qualité, et désireuse de développer des concepts immobiliers innovants afin de relever les défis en matière de soins de santé.

11. Villes et communautés durables

La pérennité de l'immobilier de santé est basée sur un équilibre entre rendre les séjours des résidents plus attrayants et favoriser les interactions avec les habitants des alentours ainsi que les visites des proches. Des sites où plusieurs fonctions liées à la santé cohabitent en harmonie pour obtenir de véritables lieux de vie centraux pour l'ensemble du voisinage apparaissent alors que les sites de santé à fonction unique sont graduellement voués à disparaître.

Cofinimmo s'engage à tenir compte des développements sociodémographiques (ex. âge, population, immigration) et de l'évolution de la demande (ex. plus de soins spécialisés, évolution de la population locale) lors de la conception des immeubles.

13. Action climatique

Cofinimmo croit qu'il est possible de viser une société neutre en carbone d'ici à 2050 tout en garantissant les intérêts de toutes ses parties prenantes. Son projet d'entreprise 30^s s'inscrit parfaitement dans ce cadre.

L'objectif de ce projet ambitieux est de diminuer d'ici à 2030 l'intensité énergétique de 30 % (par rapport au niveau de 2017) pour atteindre le niveau de 130 kWh/m²/an. Pour atteindre cet objectif, une approche à 360 degrés, qui prend en compte l'ensemble du cycle de vie des immeubles est appliquée.



	ODD	Enjeux	Pages
3		Bonne santé et bien-être - Assainir progressivement les immeubles contenant encore des traces d'amiante. - Promouvoir la solidarité dans le but de maximiser son impact social.	148
4		Éducation de qualité Développer le cadre nécessaire pour le développement de ses collaborateurs.	152
6		Eau propre et assainissement Améliorer la récolte des données de consommation d'eau.	145-146
7		Énergie propre et d'un coût abordable - Augmenter la production d'énergie renouvelable. - Améliorer les performances énergétiques du portefeuille par un programme de rénovation des immeubles. - Smart monitoring de l'intensité énergétique des immeubles. - Évaluation annuelle du bilan carbone du siège.	142-144 132-133
8		Travail décent et croissance économique - Mobiliser les collaborateurs. - Développer une cohérence entre la stratégie financière et les objectifs ESG.	155-157 93-99
10		Inégalités réduites - S'assurer d'une diversité suffisante aux différents échelons hiérarchiques de l'entreprise. - Auditer et rechercher les améliorations possibles liées à l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (PMR).	209-210 150-152
11		Villes et communautés durables - Améliorer l'esthétique et l'espace public lors des redéveloppements d'immeubles. - Obtenir les certifications BREEAM et BREEAM In-Use ou similaire. - Informers les clients sur l'accessibilité des immeubles à l'aide de moyens de transport alternatifs à la voiture. - Favoriser l'utilisation des moyens de transport alternatifs à la voiture en améliorant les infrastructures. - Améliorer le taux de remplissage des parkings par une mutualisation de ceux-ci, une transformation en parkings semi-publics voire publics. - Mettre en place un plan de mobilité. - Veiller à la biodiversité.	355-357
12		Consommation et production responsables - Recycler partiellement les matériaux lors de projets de rénovation. - Recevoir par voie électronique les factures des fournisseurs et envoyer les factures aux clients au format digital. - Améliorer le tri des déchets dans les immeubles multi-locataires par une sensibilisation des occupants.	355-356
13		Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques - Diminuer de 30 % l'intensité énergétique des immeubles pour atteindre un niveau de 130 kWh/m²/an d'ici à 2030. - Évaluation annuelle du bilan carbone du siège.	131-133
16		Paix, justice et institutions efficaces - Maximiser la transparence des informations ESG de l'entreprise. - Certification ISO 14001 du système de gestion environnementale.	357
17		Partenariats pour la réalisation des objectifs - Revoir annuellement l'analyse de matérialité des enjeux de l'entreprise en matière de développement durable. - Promouvoir un accord de collaboration entre Cofinimmo et le locataire dans le but de promouvoir activement le développement durable et d'encourager toutes les parties à réduire l'impact environnemental d'un bien loué : partage des données de consommation, initiatives en vue de réduire les consommations, meilleur tri des déchets, etc. - Intégrer dans les contrats et appels d'offre une clause distincte portant sur l'adoption de pratiques durables par les sous-traitants.	120-121

Index du contenu GRI

Toutes les normes GRI (voir pages 360-363) ont été contrôlées par KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL (voir le 'Rapport du commissaire'). Cofinimmo n'est pas soumise à la législation européenne concernant le reporting non financier (EU Directive 2014/95).

Le rapport ESG est donc une démarche volontaire; celle-ci répond en outre aux exigences de la transposition de cette directive dans la loi belge et suit l'Euronext guidance on ESG reporting de janvier 2020.

Déclaration d'utilisation	Cofinimmo SA a communiqué les informations citées dans cet index du contenu de la norme GRI pour la période du 01.01.2023 au 31.12.2023.
GRI 1 utilisée	GRI 1: Fondation 2021
Norme(s) sectorielle(s) GRI applicable(s)	s/o



► Maison de soins et de repos - Velp (NL)

Informations générales

GRI 2 : Informations générales 2021		PAGES
2-1	Détails sur l'organisation	18-29
2-2	Entités incluses dans le reporting de durabilité de l'organisation	304-312
2-3	Période, fréquence et point de contact du reporting	La période de reporting couvre l'exercice social et fiscal du 01.01.2023 au 31.12.2023, le rapport étant publié chaque année. Le présent rapport a été publié le 05.04.2024. Hanna De Groote, Head of ESG, est le point de contact pour les informations rapportées.
2-4	Reformulation des informations	Il n'y a pas de reformulation significative d'informations comparé aux informations communiquées dans le rapport ESG 2022.
2-5	Assurance externe	KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL a fait une vérification limitée des indicateurs de performance EPRA, de la conformité du rapport ESG 2023 avec les normes GRI et des portefeuilles green & social.
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations d'affaires	126-140
2-7	Employés	210 Tous les employés sont engagés à durée indéterminée. Les données sociales sont consolidées par le secrétariat social Securex pour la Belgique et par le département des ressources humaines pour les autres pays avec le support d'un conseiller externe.
2-8	Travailleurs qui ne sont pas des employés	Au 31.12.2023, Cofinimmo a fait appel à trois intérimaires et dix collaborateurs externes (court et long terme).
2-9	Structure et composition de la gouvernance	204-225
2-10	Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé	216
2-11	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	215
2-12	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts	204-225
2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	204-225
2-14	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de durabilité	204-225
2-15	Conflits d'intérêts	226-229
2-16	Communication des préoccupations majeures	226-229
2-17	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	226-229
2-18	Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	233-243
2-19	Politiques de rémunération	235-245
2-20	Processus de détermination de la rémunération	219-229
2-21	Ratio de rémunération totale annuelle	236
2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	118-119
2-23	Engagements politiques	https://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes/
2-24	Intégration des engagements politiques	Le respect des droits de l'homme est une ligne rouge dans la collaboration avec les partenaires. En outre, l'exposition est faible compte tenu de la géographie et de l'activité de Cofinimmo.
2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs	226-229
2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de soulever des préoccupations	https://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/ Dans les pays où Cofinimmo opère, les mécanismes de plaintes et de feedback sont requis par la législation. Cela représente 100 % des activités concernées.
2-27	Conformité aux législations et aux réglementations	https://www.cofinimmo.com/rse/gouvernance-politiques/
2-28	Adhésions à des associations	The Shift, Women on Board, UPSI, IiP, EPRA, RICS, GRESB, BACA.
2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	137-140
2-30	Négociations collectives	Il n'y a pas de représentation syndicale au sein de Cofinimmo faute de candidats aux élections sociales obligatoires qui se déroulent tous les quatre ans. Les dernières élections sociales ont eu lieu en avril 2020. Lors des élections sociales obligatoires, Cofinimmo communique à tous les salariés leur droit de s'associer librement et de négocier collectivement. Cofinimmo fait partie de la commission paritaire 200 qui régit le statut des employés.

Thèmes pertinents

GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021		PAGES
3-1	Processus pour déterminer les thèmes pertinents	120
3-2	Liste des thèmes pertinents	121
RÉDUIRE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE		
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021		
3-3	Gestion des thèmes pertinents	142-144
GRI 302 : ÉNERGIE 2016		
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	339-341
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	339-341
302-3	Intensité énergétique	338
302-4	Réduction de la consommation énergétique	141
GRI 305 : ÉMISSIONS 2016		
305-1	Émissions directes de GES (scope 1)	342-343
305-2	Émissions indirectes de GES (scope 2)	342-343
305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	342-343
305-4	Intensité des émissions de GES	344-345
305-5	Réduction des émissions de GES	141
SURVEILLER LA CONSOMMATION D'EAU		
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021		
3-3	Gestion des thèmes pertinents	145-146
GRI 303 : EAU ET EFFLUENTS 2018		
303-5	Consommation d'eau	346
SÉCURITÉ DES OCCUPANTS		
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021		
3-3	Gestion des thèmes pertinents	148
GRI 306 : DÉCHETS 2020		
306-3	Déchets générés	348
306-4	Déchets non destinés à l'élimination	349
GRI 413 : COMMUNAUTÉS LOCALES 2016		
413-1	Activités impliquant la communauté locale, évaluations des impacts et programmes de développement	353
		L'objectif consiste à trouver le meilleur équilibre entre les intérêts des différentes communautés impactées par la construction et l'entretien des immeubles appartenant à Cofinimmo. Le groupe entend réaliser au moins une action par an en lien avec cette communauté. Ce programme est conforme aux objectifs ESG liés aux défis sociaux et sociétaux.
GRI 416 : SANTÉ ET SÉCURITÉ DES CONSOMMATEURS 2016		
416-1	Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité	353
416-2	Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité	353
RELATIONS RESPONSABLES TOUT AU LONG DE LA CHAÎNE LOGISTIQUE		
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021		
3-3	Gestion des thèmes pertinents	149
GRI 205 : LUTTE CONTRE LA CORRUPTION 2016		
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	149
GRI 407 : LIBERTÉ SYNDICALE ET NÉGOCIATION COLLECTIVE 2016		
407-1	Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective peut être en péril	353
		En 2023, aucun cas d'opération ni de fournisseur pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective aurait pu être en péril n'a été rapporté. Le respect des droits de l'homme est une ligne rouge dans la collaboration avec les partenaires. En outre, l'exposition est faible compte tenu de la géographie et de l'activité de Cofinimmo.
GRI 415 : POLITIQUES PUBLIQUES 2016		
415-1	Contributions politiques	353
		En 2023, aucune contribution politique financière ou en nature n'a été faite, conformément à l'objectif de ne pas utiliser des ressources de la société comme contribution politique.

DES EMPLOYÉS DE TOUS HORIZONS, FORMÉS ET EN BONNE SANTÉ			
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021			
3-3	Gestion des thèmes pertinents	150-154	
GRI 401 : EMPLOI 2016			
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	352	
GRI 402 : RELATIONS EMPLOYÉS/DIRECTION 2016			
402-1	Périodes minimales de préavis pour les modifications opérationnelles	139	La période minimale de préavis pour les modifications opérationnelles est de six semaines. En 2023, aucune fusion/cession ayant un impact sur le nombre d'employés n'a eu lieu.
GRI 403 : SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL 2018			
403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	149	Cofinimmo suit le Code du bien-être au travail. Ce Code est d'application pour tous les employés
403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables	149, 151	Le rôle du conseiller interne en prévention est assuré par le département des ressources humaines. Comme la loi l'exige, Cofinimmo a dressé un inventaire des risques et établi une évaluation écrite de ces risques pour la santé, la sécurité et le bien-être des employés. Tout employé a le droit d'interrompre le travail s'il estime raisonnablement qu'un danger grave est imminent.
403-3	Services de santé au travail	154	
403-4	Participation et consultation des travailleurs et communication relative à la santé et à la sécurité au travail		Cofinimmo, ne présentant pas de gros risques, est autorisée à fonctionner sans comité conjoint employeur-employé mais avec l'aide d'un conseiller externe.
403-5	Formation des travailleurs à la santé et à la sécurité au travail	154	Cofinimmo organise annuellement un exercice d'évacuation au siège et offre à tous les employés une formation à la lutte contre les incendies et une formation de base de conseiller.
403-6	Promotion de la santé des travailleurs	154	Tout employé peut, de sa propre initiative, consulter le médecin du travail pour tout problème relatif à son travail ou à son poste de travail. Tous les employés ont droit à un contrôle médical tous les trois ans, tous les deux ans à partir de 40 ans et chaque année à partir de 50 ans.
403-7	Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	149	
403-9	Accidents du travail	353	
GRI 404 : FORMATION ET ÉDUCATION 2016			
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	152	
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	152	
GRI 405 : DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES 2016			
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	352	
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	352	
GRI 406 : LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION 2016			
406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises		En 2023, aucun cas de discrimination n'a été rapporté.
PROFITABILITÉ POUR LES INVESTISSEURS ET ACCÈS AUX CAPITAUX			
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021			
3-3	Gestion des thèmes pertinents	155-157	
GRI 201 : PERFORMANCE ÉCONOMIQUE 2016			
201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	155	

Rapport du commissaire

Rapport d'assurance limitée de l'auditeur indépendant sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance publiés dans le "Document d'Enregistrement Universel 2023" de Cofinimmo SA pour l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Au conseil d'administration de Cofinimmo SA

Conclusion

Nous avons effectué une mission d'assurance limitée portant sur le fait de savoir si les informations environnementales, sociales et de gouvernance sélectionnées de Cofinimmo SA (ci-après «la Société») au 31 décembre 2023 et pour l'exercice clôturé à cette date, publiées dans le «Document d'Enregistrement Universel 2023» sous la section «Indicateurs de performance EPRA» sous-titre, «Assurance externe» ainsi que celles marquées du symbole  sous la section «Rapport des indicateurs du portefeuille green & social» (ci-après «les Informations Sélectionnées») ont été préparées conformément aux directives des meilleures pratiques de durabilité de l'association européenne des sociétés immobilières cotées (EPRA sBPR, 3^{ème} version), basées sur les standards de la Global Reporting Initiative (GRI), et conformément au Cadre de financement durable de Cofinimmo de mai 2020 (ci-après «les Critères Applicables»).

Les Informations Sélectionnées doivent être lues et comprises conjointement avec les Critères Applicables, tels que décrits dans le tableau ci-dessous.

Informations Sélectionnées	Critères Applicables	Informations Sélectionnées	Critères Applicables
Consommation totale d'électricité	EPRA 4.1 / GRI 302-1	Diversité des employés	EPRA 5.1 / GRI 405-1
Consommation totale d'électricité à périmètre constant	EPRA 4.2 / GRI 302-1	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	EPRA 5.2 / GRI 405-2
Consommation totale d'énergie provenant des systèmes urbains de production de chaleur ou de froid	EPRA 4.3 / GRI 302-1	Formation et développement des employés	EPRA 5.3 / GRI 404-1
Consommation totale d'énergie provenant des systèmes urbains de production de chaleur ou de froid à périmètre constant	EPRA 4.4 / GRI 302-1	Revue de performance des employés	EPRA 5.4 / GRI 404-3
Consommation totale de carburant	EPRA 4.5 / GRI 302-1	Rotation et fidélisation du personnel	EPRA 5.5 / GRI 401-1
Consommation totale de carburant à périmètre constant	EPRA 4.6 / GRI 302-1	Santé et sécurité des employés	EPRA 5.6 / GRI 403-2
Intensité énergétique des bâtiments	EPRA 4.7 / GRI CRESO CRE1	Evaluation de la santé et sécurité des immeubles	EPRA 5.7 / GRI 416-1
Total des émissions directes de gaz à effet de serre (GES)	EPRA 4.8 / GRI 305-1	Conformité de la santé et de la sécurité des immeubles	EPRA 5.8 / GRI 416-2
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES)	EPRA 4.9 / GRI 305-2	Engagement sociétal, évaluations des impacts et programmes de développement	EPRA 5.9 / GRI 413-1
Intensité des gaz à effet de serre (GES) provenant de la consommation d'énergie des bâtiments	EPRA 4.10 / GRI CRESO CRE3	Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé	EPRA 6.1 / GRI 2-9
Consommation totale d'eau	EPRA 4.11 / GRI 303-1	Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé	EPRA 6.2 / GRI 2-10
Consommation totale d'eau à périmètre constant	EPRA 4.12 / GRI 303-1	Processus de gestion des conflits d'intérêts	EPRA 6.3 / GRI 2-15
Intensité hydrique des immeubles	EPRA 4.13 / GRI CRESO CRE2	Obligations vertes et sociales	Le Cadre de financement durable de mai 2020 qui a été basé sur les principes applicables aux obligations vertes (Green Bond Principles, ou GBP) de l'International Capital Market Association (ICMA), Obligations sociales (Social Bond Principles, ou SBP), et Obligations liées au Développement durable (Sustainability Linked Loan Principles, ou SLLP)
Quantité de déchets par méthode d'élimination	EPRA 4.14 / GRI 306-2	Prêts verts et sociaux	
Quantité de déchets par méthode d'élimination à périmètre constant	EPRA 4.15 / GRI 306-2	Obligations durables de taille benchmark	
Type et nombre de biens certifiés durables	EPRA 4.16 / GRI CRESO CRE8	Billets de trésorerie durables	

Sur la base des procédures mises en œuvre et des éléments probants obtenus, nous n'avons pas connaissance d'éléments nous amenant à penser que les Informations Sélectionnées de Cofinimmo SA au 31 décembre 2023 et pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 n'ont pas été préparées, à tous égards significatifs, conformément aux Critères Applicables.

Notre conclusion sur les Informations Sélectionnées ne s'étend pas à toute autre information qui accompagne ou contient les Informations Sélectionnées et notre rapport d'assurance.

Fondement de notre conclusion

Nous avons mené notre mission conformément à la norme internationale sur les missions de certification (ISAE) 3000 (Revised), « Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information » publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Nos responsabilités en vertu de cette norme sont décrites plus en détail dans la section « Nos responsabilités » de notre rapport.

Nous nous sommes conformés aux exigences en matière d'indépendance et aux autres exigences éthiques du Code international de déontologie des professionnels comptables (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA).

Nous sommes le commissaire de la Société et sommes donc indépendants de la Société conformément aux règles d'indépendance belges et aux autres exigences éthiques pertinentes applicables en Belgique.

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, publié par l'IAASB, qui exige de notre cabinet de concevoir, de mettre en œuvre et d'assurer le fonctionnement du système de gestion de la qualité, y inclus des politiques ou procédures concernant la conformité aux exigences éthiques aux normes professionnelles et aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Responsabilités concernant les Informations Sélectionnées

Le conseil d'administration de la Société est responsable de:

- concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne relatif à la préparation des Informations Sélectionnées qui sont exemptes d'inexactitudes significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ;
- sélectionner ou élaborer des critères appropriés à la préparation des Informations Sélectionnées et de se référer de manière appropriée aux Critères Applicables ou de les décrire; et
- préparer les Informations Sélectionnées conformément aux Critères Applicables.

Nos responsabilités

Nous sommes responsables de :

- la planification et l'exécution de la mission afin d'obtenir une assurance limitée quant à l'absence dans les Informations Sélectionnées d'inexactitudes significatives, que celles-ci résultent d'une fraude ou d'une erreur;
- formuler une conclusion indépendante, sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus; et
- présenter notre conclusion au conseil d'administration de la Société.

Nous avons fait preuve de jugement professionnel et maintenu l'esprit critique tout au long de la mission. Nous avons conçu et exécuté nos procédures afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés sur les Informations Sélectionnées pour fonder notre conclusion. Les procédures que nous avons sélectionnées dépendaient de notre compréhension des Informations Sélectionnées et des autres circonstances de la mission, ainsi que de notre prise en compte des domaines où des inexactitudes significatives sont susceptibles de se produire. Dans le cadre de notre engagement, nous avons:

- considéré le processus utilisé pour préparer les Informations Sélectionnées;
- évalué l'adéquation des Critères Applicables utilisés et leur application cohérente, y compris le caractère raisonnable des estimations faites par la direction ;
- interrogé la direction de la Société et avons examiné une sélection de documents afin de comprendre les activités de la Société, son environnement ainsi que les critères applicables qui ont donné lieu à la nécessité de comptabiliser et publier les estimations ;
- acquis une compréhension de la manière dont la direction a sélectionné, identifié et appliqué la méthode, les hypothèses et les sources de données pertinentes dans le cadre des critères applicables ;
- évalué la plausibilité de la méthode identifiée et des hypothèses retenues, ainsi que la pertinence et la fiabilité des sources de données sélectionnées utilisées dans son application, et nous avons vérifié l'exactitude mathématique des calculs sélectionnés ;
- interrogé le personnel responsable de la fourniture des informations, de la mise en œuvre des procédures de contrôle interne et de la considération des Informations Sélectionnées ;
- examiné la documentation interne et externe pertinente, sur la base d'un échantillon, afin de déterminer la fiabilité des Informations Sélectionnées ; et
- mis en œuvre des procédures de revue analytique pour confirmer notre compréhension des tendances dans les Informations Sélectionnées.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée varient dans leur nature et leur calendrier et sont moins étendues que dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

Zaventem, le 2 avril 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises
représentée par

Jean-François Kupper	Tanguy Legein
Réviseur d'Entreprises	Réviseur d'Entreprises

Tables de concordance

Table de concordance du document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14.03.2019 et renvoie aux pages du présent document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

SECTION 1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	PAGES
Point 1.1	Identifier toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement, ou d'une partie seulement de ces informations, auquel cas il convient d'indiquer de quelle partie il s'agit. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction; lorsqu'il s'agit de personnes morales, indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.	10
Point 1.2	Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que les informations qu'il contient sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et qu'il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que les informations contenues dans les parties dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et que lesdites parties ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	10
Point 1.3	Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, fournir les renseignements suivants sur cette personne: a) son nom; b) son adresse professionnelle; c) ses qualifications; d) le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si la déclaration ou le rapport a été produit(e) à la demande de l'émetteur, indiquer que cette déclaration ou ce rapport a été inclus(e) dans le document d'enregistrement avec le consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du document d'enregistrement aux fins du prospectus.	10, 244
Point 1.4	Lorsque des informations proviennent d'un tiers, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ce tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	10, 244
Point 1.5	Fournir une déclaration indiquant que: a) le document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement; b) le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par insérer nom de l'autorité compétente ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129;	10
SECTION 2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
Point 2.1	Donner le nom et l'adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur, pour la période couverte par les informations financières historiques (indiquer aussi l'appartenance à un organisme professionnel).	244
Point 2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été démis de leurs fonctions ou n'ont pas été reconduits dans leurs fonctions durant la période couverte par les informations financières historiques, donner les détails de cette information, s'ils sont importants.	244
SECTION 3	FACTEURS DE RISQUE	
Point 3.1	Fournir une description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée 'Facteurs de risque'. Dans chaque catégorie, il convient d'indiquer en premier lieu les risques les plus importants d'après l'évaluation effectuée par l'émetteur, l'offreur ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation sur un marché réglementé, compte tenu de leur incidence négative sur l'émetteur et de la probabilité de leur survenance. Ces risques doivent être corroborés par le contenu du document d'enregistrement.	4

SECTION 4	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
Point 4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur.	374
Point 4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	374
Point 4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée.	374
Point 4.4	Indiquer le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, le pays dans lequel il est constitué, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire) ainsi que son site web, s'il en a un, avec un avertissement indiquant que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus.	374
SECTION 5	APERÇU DES ACTIVITÉS	
Point 5.1	Principales activités	
Point 5.1.1	Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités — y compris les facteurs clés y afférents —, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	14-33
Point 5.1.2	Mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a été publiquement annoncé, en indiquer l'état d'avancement.	s/o
Point 5.2	Principaux marchés Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant son chiffre d'affaires total par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	14-33
Point 5.3	Indiquer les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	14-33
Point 5.4	Stratégie et objectifs Décrire la stratégie et les objectifs de l'émetteur, tant financiers que non financiers (le cas échéant). Cette description prend en compte les perspectives et défis futurs de l'émetteur.	20-25
Point 5.5	S'il a une influence sur les activités ou la rentabilité de l'émetteur, fournir des informations, sous une forme résumée, sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	s/o
Point 5.6	Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	s/o
Point 5.7	Investissements	
Point 5.7.1	Décrire les investissements importants (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement.	12, 30-77
Point 5.7.2	Décrire tous les investissements importants de l'émetteur qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe).	44, 77
Point 5.7.3	Fournir des informations concernant les co-entreprises et les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats.	304
Point 5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	24, 116
SECTION 6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	
Point 6.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur. Cette description peut consister en un organigramme ou en être accompagnée, si cela contribue à clarifier la structure organisationnelle du groupe.	304
Point 6.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus.	304
SECTION 7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
Point 7.1	Situation financière	
Point 7.1.1	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, fournir un exposé fidèle de l'évolution et le résultat de ses activités ainsi que de sa situation pour chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus. Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et exhaustive de l'évolution et du résultat des activités de l'émetteur, ainsi que de sa situation, en rapport avec le volume et la complexité de ces activités. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution, des résultats ou de la situation de l'émetteur, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance, de nature financière et, le cas échéant, non financière, ayant trait à l'activité spécifique de la société. Cette analyse contient, le cas échéant, des renvois aux montants publiés dans les états financiers annuels et des explications supplémentaires de ces montants.	18, 87-99
Point 7.1.2	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, l'exposé comporte également des indications sur : a) l'évolution future probable des activités de l'émetteur ; b) ses activités en matière de recherche et de développement. Les exigences prévues au point 7.1 peuvent être satisfaites par l'inclusion du rapport de gestion visé aux articles 19 et 29 de la directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil.	110
Point 7.2	Résultats d'exploitation	
Point 7.2.1	Mentionner les facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou les nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, et indiquer la mesure dans laquelle celui-ci est affecté.	18, 87-99
Point 7.2.2	Lorsque les informations financières historiques font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	s/o

SECTION 8 TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
Point 8.1	Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	87-99
Point 8.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	87-99
Point 8.3	Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur.	87-99
Point 8.4	Fournir des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	87-99
Point 8.5	Fournir des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2.	24, 87-99
SECTION 9 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE		
Point 9.1	Fournir une description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influencer de manière significative sur ses activités et mentionner toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	8
SECTION 10 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
Point 10.1	Fournir une description : a) des principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée.	11, 40, 66, 74
Point 10.2	Signaler toute tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	5
SECTION 11 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
Point 11.1	Lorsqu'un émetteur a publié une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valable), celle-ci doit être incluse dans le document d'enregistrement. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 11.2 et 11.3.	110
Point 11.2	Lorsqu'un émetteur choisit d'inclure une nouvelle prévision ou estimation du bénéfice, ou une prévision ou estimation du bénéfice précédemment publiée conformément au point 11.1, cette prévision ou estimation du bénéfice doit être claire et sans ambiguïté et contenir une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur la fait reposer. La prévision ou estimation est conforme aux principes suivants : a) les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance doivent être clairement distinguées des hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence; b) les hypothèses doivent être raisonnables, aisément compréhensibles par les investisseurs, spécifiques et précises et sans lien avec l'exactitude générale des estimations sous-tendant la prévision; c) dans le cas d'une prévision, les hypothèses mettent en exergue pour l'investisseur les facteurs d'incertitude qui pourraient changer sensiblement l'issue de la prévision.	110
Point 11.3	Le prospectus contient une déclaration attestant que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base : a) comparable aux informations financières historiques; b) conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.	10
SECTION 12 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
Point 12.1	Donner le nom, l'adresse professionnelle et la fonction, au sein de l'émetteur, des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci : a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance; b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions; c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans; d) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que l'émetteur dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires. Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles des personnes visées aux points a) à d). Pour chaque personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour chaque personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience pertinentes en matière de gestion ainsi que les informations suivantes : a) le nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). Il n'est pas nécessaire d'énumérer toutes les filiales de l'émetteur au sein desquelles la personne est aussi membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance; b) le détail de toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins; c) le détail de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire concernant les personnes visées aux points a) et d) du premier alinéa qui ont occupé une ou plusieurs de ces fonctions au cours des cinq dernières années au moins; d) le détail de toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Indiquer également si ces personnes ont déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchués par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur. S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément.	10, 202

Point 12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale. Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs de l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration en ce sens doit être faite. Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale. Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 12.1 concernant la cession, dans un certain laps de temps, des titres de l'émetteur qu'elles détiennent.	226
SECTION 13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
	Concernant le dernier exercice complet clos, indiquer, pour toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, points a) et d) :	
Point 13.1	Indiquer le montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par la personne. Cette information doit être fournie sur une base individuelle, sauf s'il n'est pas exigé d'informations individualisées dans le pays d'origine de l'émetteur et si celui-ci n'en publie pas autrement.	233
Point 13.2	Le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.	233
SECTION 14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
	Pour le dernier exercice clos de l'émetteur, et sauf spécification contraire, fournir les informations suivantes concernant toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, point a) :	
Point 14.1	La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction.	214
Point 14.2	Des informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration appropriée attestant de l'absence de tels avantages.	10, 233
Point 14.3	Des informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, comprenant le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.	219-220
Point 14.4	Une déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au(x) régime(s) de gouvernance d'entreprise qui lui est (sont) applicable(s). Si l'émetteur ne s'y conforme pas, il convient d'inclure une déclaration en ce sens, assortie d'une explication des raisons de cette non-conformité.	204
Point 14.5	Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités (dans la mesure où cela a déjà été décidé par les organes d'administration et de direction et/ou l'assemblée des actionnaires).	214
SECTION 15	SALARIÉS	
Point 15.1	Indiquer soit le nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit leur nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document d'enregistrement (ainsi que les changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, la répartition des salariés par grande catégorie d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, indiquer également le nombre moyen de ces travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent.	210
Point 15.2	Participations et stock-options Pour chacune des personnes visées au point 12.1, premier alinéa, points a) et d), fournir des informations, les plus récentes possibles, concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions.	234, 238, 240
Point 15.3	Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	s/o
SECTION 16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
Point 16.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci, ainsi que le montant de la participation ainsi détenue à la date du document d'enregistrement. En l'absence de telles personnes, fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de telles personnes.	187, 207
Point 16.2	Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur détiennent des droits de vote différents, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels droits de vote.	11
Point 16.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'éviter qu'il ne s'exerce de manière abusive.	s/o
Point 16.4	Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur lui.	s/o
SECTION 17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	
Point 17.1	Le détail des transactions avec des parties liées qui, à cette fin, sont celles prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) no 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement doit être divulgué conformément à la norme pertinente adoptée en vertu du règlement (CE) no 1606/2002, si elle est applicable à l'émetteur. Si tel n'est pas le cas, les informations suivantes doivent être publiées: a) la nature et le montant de toutes les transactions qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les transactions avec des parties liées n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours comprenant des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; b) le montant ou le pourcentage pour lequel les transactions avec des parties liées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.	s/o

SECTION 18		INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
Point 18.1	Informations financières historiques		
Point 18.1.1	Fournir des informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.		12
Point 18.1.2	Changement de date de référence comptable Si l'émetteur a modifié sa date de référence comptable durant la période pour laquelle des informations financières historiques sont exigées, les informations financières historiques auditées couvrent une période de 36 mois au moins, ou toute la période d'activité de l'émetteur si celle-ci est plus courte.		s/o
Point 18.1.3	Normes comptables Les informations financières doivent être établies conformément aux normes internationales d'information financière, telles qu'adoptées dans l'Union conformément au règlement (CE) no 1606/2002. Si le règlement (CE) no 1606/2002 n'est pas applicable, les informations financières doivent être établies en conformité avec: a) les normes comptables nationales d'un État membre pour les émetteurs de l'EEE, ainsi que le prévoit la directive 2013/34/UE; b) les normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002 pour les émetteurs des pays tiers. Si les normes comptables nationales du pays tiers ne sont pas équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002, les états financiers doivent être retraités conformément audit règlement.		256
Point 18.1.4	Changement de référentiel comptable Les dernières informations financières historiques auditées, contenant des informations comparatives pour l'exercice précédent, doivent être établies et présentées sous une forme correspondant au référentiel comptable qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels. Les changements au sein du référentiel comptable applicable à un émetteur ne nécessitent pas que les états financiers auditis soient retraités aux seules fins du prospectus. Toutefois, si l'émetteur a l'intention d'adopter un nouveau référentiel comptable dans les prochains états financiers qu'il publiera, il doit présenter au moins un jeu complet d'états financiers (au sens de la norme IAS 1 Présentation des états financiers, telle qu'établie par le règlement (CE) no 1606/2002), comprenant des informations comparatives, sous une forme correspondant au référentiel qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.		s/o
Point 18.1.5	Lorsqu'elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières auditées doivent inclure au minimum: a) le bilan; b) le compte de résultat; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires; d) le tableau des flux de trésorerie; e) les méthodes comptables et les notes explicatives.		29, 100, 104, 107, 250
Point 18.1.6	États financiers consolidés Si l'émetteur établit ses états financiers annuels aussi bien sur une base individuelle que sur une base consolidée, inclure au moins les états financiers annuels consolidés dans le document d'enregistrement.		100, 250
Point 18.1.7	Date des dernières informations financières La date du bilan du dernier exercice pour lequel les informations financières ont été auditées ne doit pas remonter: a) à plus de 18 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires audités; b) à plus de 16 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires non audités.		26
Point 18.2	Informations financières intermédiaires et autres		
Point 18.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers auditis, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers auditis, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice. Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences du règlement (CE) no 1606/2002. Pour les émetteurs ne relevant pas du règlement (CE) no 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations bilanciellles comparatives pouvant cependant être satisfaite par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.		s/o
Point 18.3	Audit des informations financières annuelles historiques		
Point 18.3.1	Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil et au règlement (UE) no 537/2014 du Parlement européen et du Conseil. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) no 537/2014 ne s'appliquent pas: a) les informations financières annuelles historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente.		320, 332
Point 18.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été auditées par les contrôleurs légaux.		114, 188
Point 18.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers auditis de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.		s/o

Point 18.4	Informations financières pro forma	
Point 18.4.1	En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influencer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée. Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées. Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.	s/o
Point 18.5	Politique en matière de dividendes	
Point 18.5.1	Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard. Si l'émetteur n'a pas fixé de politique en la matière, inclure une déclaration appropriée indiquant l'absence de politique en la matière.	111
Point 18.5.2	Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé.	12
Point 18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	
Point 18.6.1	Indiquer, pour une période couvrant au moins les 12 derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.	10, 228
Point 18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	
Point 18.7.1	Décrire tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.	10
SECTION 19 INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES		
Point 19.1	Capital social Fournir les informations des points 19.1.1 à 19.1.7 dans les informations financières historiques à la date du bilan le plus récent.	
Point 19.1.1	Indiquer le montant du capital émis et, pour chaque catégorie d'actions : a) le total du capital social autorisé de l'émetteur ; b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées ; c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale ; ainsi que d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser.	230, 377
Point 19.1.2	Indiquer s'il existe des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques.	s/o
Point 19.1.3	Indiquer le nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales.	276, 377
Point 19.1.4	Indiquer le montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	s/o
Point 19.1.5	Fournir des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.	231, 381
Point 19.1.6	Fournir des informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	s/o
Point 19.1.7	Fournir un historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, en mettant en exergue tout changement survenu.	377
Point 19.2	Acte constitutif et statuts	
Point 19.2.1	Le cas échéant, indiquer le registre et le numéro d'entrée dans le registre ; décrire sommairement l'objet social de l'émetteur et indiquer où son énonciation peut être trouvée dans la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts.	374
Point 19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie.	s/o
Point 19.2.3	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	378
SECTION 20 CONTRATS IMPORTANTS		
Point 20.1	Résumer, pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie. Résumer tout autre contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) souscrit par un membre quelconque du groupe et contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe, à la date du document d'enregistrement.	s/o
SECTION 21 DOCUMENTS DISPONIBLES		
Point 21.1	Fournir une déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés : a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement. c) Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.	10, 374

Table de concordance du rapport financier annuel

La présente table de concordance indique où, dans le document d'enregistrement universel, se trouve chacun des éléments qui doivent figurer dans le rapport financier annuel conformément au droit belge. Les dispositions pertinentes se retrouvent à l'article 12 de l'Arrêté royal du 14.11.2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (l'AR 2007) qui renvoie à l'article 3:6 du Code des sociétés et des associations (CSA) pour ce qui concerne le rapport de gestion sur les comptes statutaires, ce dernier renvoyant à l'article 3:32 du CSA pour ce qui concerne le rapport de gestion sur les comptes consolidés.

ARTICLE 12 DE L'AR 2007	PAGES
Le rapport financier annuel comprend:	
1° les états financiers contrôlés;	248-333
2° le rapport de gestion;	18
3° une déclaration des personnes responsables au sein de l'émetteur, clairement identifiées par leurs noms et fonctions, attestant que, à leur connaissance :	10
a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation ;	
b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés;	
4° le rapport signé par le commissaire ou par la personne chargée du contrôle des états financiers.	320, 332
§ 3. Lorsque l'émetteur doit établir des comptes consolidés, les états financiers contrôlés comprennent les comptes consolidés établis conformément aux normes comptables internationales, ainsi que les comptes statutaires de l'émetteur, établis conformément au droit interne de l'État membre dans lequel l'émetteur a son siège statutaire.	248-333
Dans ce cas, les comptes statutaires peuvent être présentés dans une version abrégée, pour autant que le droit national le permette. Lorsque l'émetteur n'est pas tenu d'établir des comptes consolidés, les états financiers contrôlés comprennent les comptes statutaires établis conformément au droit interne de l'État membre dans lequel l'émetteur a son siège statutaire.	
ARTICLE 3:6 DU CSA (ANCIEN ARTICLE 96 DU CODE DES SOCIÉTÉS)	
Le rapport de gestion comporte:	
1° au moins un exposé fidèle sur l'évolution et les résultats des affaires et la situation de la société, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée;	4, 18-155
2° des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice;	108
3° des indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, pour autant que ces indications ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société;	4
4° des indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement;	s/o
5° des indications relatives à l'existence de succursales de la société;	376
6° au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité;	s/o
7° toutes les informations qui doivent y être insérées en vertu du présent code, spécialement les articles 7:96, § 1 ^{er} , alinéa 2, 7:97, § 4, dernier alinéa, et 7:220, §§ 1 ^{er} et 2;	230, 233
8° en ce qui concerne l'utilisation des instruments financiers par la société et lorsque cela est pertinent pour l'évaluation de son actif, de son passif, de sa situation financière et de ses pertes ou profits:	4, 87
- les objectifs et la politique de la société en matière de gestion des risques financiers, y compris sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture; et	
- l'exposition de la société au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie;	
9° le cas échéant, la justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit.	219
§ 2. Pour les sociétés cotées, le rapport de gestion comprend également une déclaration de gouvernement d'entreprise, qui en constitue une section spécifique et contient au moins les informations suivantes:	
1° la désignation du code de gouvernement d'entreprise que la société applique, ainsi qu'une indication de l'endroit où ledit code peut être consulté publiquement ainsi que, le cas échéant, les informations pertinentes relatives aux pratiques de gouvernement d'entreprise appliquées à côté du code retenu et des exigences légales, avec indication de l'endroit où cette information est disponible;	204
2° pour autant qu'une société n'applique pas intégralement le code de gouvernement d'entreprise visé au 1°, une indication des parties du code de gouvernement d'entreprise auxquelles elle déroge et les raisons fondées de cette dérogation;	s/o
3° une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière;	204
4° les informations visées à l'article 14, alinéa 4, de la loi du 02.05.2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses;	207

5° la composition et le mode de fonctionnement des organes d'administration et de leurs comités;	212
6° une description:	209
a) de la politique de diversité appliquée par la société aux membres du conseil d'administration, ou, le cas échéant, le conseil de surveillance et le conseil de direction, à des autres dirigeants et à des délégués à la gestion journalière de la société;	
b) des objectifs de cette politique de diversité;	
c) des modalités de mise en œuvre de cette politique;	
d) des résultats de cette politique au cours de l'exercice.	
À défaut d'une politique de diversité, la société explique les raisons le justifiant dans la déclaration.	
La description comprend en tout état de cause un aperçu des efforts consentis afin qu'au moins un tiers des membres du conseil d'administration, ou, le cas échéant, du conseil de surveillance, soient de sexe différent de celui des autres membres;	
7° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé;	230
8° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 74, § 7, de la loi du 1 ^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.	s/o
§ 3. Pour les sociétés cotées, la déclaration de gouvernement d'entreprise visée au paragraphe 2 comprend également le rapport de rémunération, qui en constitue une section spécifique.	233
§ 4 Une déclaration non financière	s/o
ARTICLE 3:32 DU CSA (ANCIEN ARTICLE 119 DU CODE DES SOCIÉTÉS)	
§ 1 ^{er} Un rapport de gestion sur les comptes consolidés est joint aux comptes consolidés par l'organe d'administration.	
Ce rapport comporte:	
1° au moins un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et complète de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, en rapport avec le volume et la complexité de ces affaires. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution des affaires, des résultats ou de la situation des entreprises, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance de nature tant financière que, le cas échéant, non financière ayant trait à l'activité spécifique des entreprises, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel.	4, 18-247
En donnant son analyse, le rapport de gestion contient, le cas échéant, des renvois aux montants indiqués dans les comptes consolidés et des explications supplémentaires y afférentes;	
2° des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice;	108
3° pour autant qu'elles ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à une société comprise dans la consolidation, des indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de l'ensemble consolidé;	4
4° des indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement;	s/o
5° en ce qui concerne l'utilisation des instruments financiers par la société et lorsque cela est pertinent pour l'évaluation de son actif, de son passif, de sa situation financière et de son résultat:	4, 87
- les objectifs et la politique de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation en matière de gestion des risques financiers, y compris leur politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et	
- l'exposition de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie;	
6° le cas échéant, la justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit de la société consolidante ou de la société dans laquelle est établie l'activité principale du consortium;	219
7° une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques des sociétés liées en relation avec le processus d'établissement des comptes consolidés dès qu'une société cotée ou une entité d'intérêt public au sens de l'article 1:12, 2°, figure dans le périmètre de consolidation;	204
8° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé;	230
9° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 74, § 7, de la loi du 1 ^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.	s/o
§ 2 Déclaration non financière	s/o

Document permanent

Renseignements généraux

Dénomination

Cofinimmo: société immobilière réglementée publique de droit belge ou SIR publique de droit belge.

Siège, adresse électronique et site internet

Le siège est fixé à 1200 Bruxelles, boulevard de la Woluwe 58 (Tél.: +32 2 373 00 00).

Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts.

Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

La société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

L'adresse électronique de la société est info@cofinimmo.be. Son site internet est le suivant: www.cofinimmo.com.

Les informations figurant sur le site internet ne font pas partie d'un prospectus, sauf si ces informations y sont incorporées par référence. Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la société conformément au CSA.

Registre des personnes morales

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n° 0426 184 049. Son numéro de TVA est BE 0426 184 049 et son identifiant d'entité juridique (LEI) est le 549300TM914CSF6KI389.

Codes NACEBEL

Cofinimmo et la majorité de ses filiales exercent leurs activités économiques en Belgique sous les codes NACE 68.201 (location et exploitation de biens immobiliers résidentiels propres ou loués, sauf logements sociaux) et 68.203 (location et exploitation de biens immobiliers non résidentiels propres ou loués, sauf terrains) selon la nomenclature statistique des activités économiques des entreprises en Belgique « NACEBEL 2008 ».

Constitution, forme juridique et publication

La société anonyme de droit belge Cofinimmo a été constituée le 29.12.1983, par acte passé devant le Notaire André Nerincx à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 27.01.1984, sous le n° 891-II. La société a la forme juridique d'une société anonyme de droit belge.

Le 01.04.1996, Cofinimmo était agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Le 26.08.2014, elle a été agréée comme société immobilière réglementée conformément à la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (loi SIR). La société est également soumise aux dispositions de l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 09.10.2023 par acte notarié passé devant le Notaire Tim Carnewal à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge le 26.10.2023.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur un marché réglementé au sens de l'article 1:11 du CSA.

Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

Objet de la société

L'objet de la société est disponible à la section 'Statuts'.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

La société a déposé son acte constitutif et doit déposer ses statuts coordonnés et tous les autres actes qui doivent être publiés aux annexes du Moniteur belge, auprès du greffe du Tribunal francophone de l'entreprise de Bruxelles, où ils sont accessibles au public. Une copie de la version la plus récente des statuts coordonnés et de la charte de gouvernance d'entreprise de la société sont également disponibles sur le site Internet de la société.

Les comptes annuels statutaires audités et les comptes annuels consolidés, ainsi que le rapport du conseil d'administration et l'opinion du commissaire, sont déposés auprès de la Banque nationale de Belgique, où ils sont mis à la disposition du public. En outre, en tant que société cotée, la société doit publier un rapport annuel consolidé (comprenant les comptes consolidés

à déposer auprès de la Banque nationale de Belgique et une déclaration de responsabilité) et un rapport financier semestriel consolidé (comprenant des états financiers consolidés (résumés), le rapport du commissaire, s'il est audité ou examiné, et une déclaration de responsabilité). Ces rapports sont mis à la disposition du public sur le site Internet de la société.

En tant que société cotée, la société doit également divulguer au public les « informations privilégiées », des informations sur la structure de son actionariat et certaines autres informations. Conformément à l'Arrêté royal du 14.11.2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé belge, ces informations et documentations sont mises à disposition via le site Internet de la Société, des communiqués de presse, les canaux de communication d'Euronext Bruxelles, ou une combinaison de ces moyens. Tous les communiqués de presse publiés par la société sont mis à disposition sur son site Internet.

Les décisions relatives à la nomination et à la révocation des membres du conseil d'administration et du comité exécutif sont publiées aux annexes du Moniteur belge et sur le site Internet de la société.

L'avis de convocation aux assemblées générales est publié aux annexes du Moniteur belge et dans deux journaux à diffusion nationale. À compter de la publication de l'avis de convocation, cet avis de convocation et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont mis à disposition sur le site Internet de la société, comme l'exige la loi.

L'ensemble des communiqués de presse, rapports annuels et semestriels, ainsi que toutes les informations financières publiées par le groupe sont disponibles sur le site Internet de la société.

Les rapports financiers annuels et les documents d'enregistrement peuvent être obtenus au siège, et sont disponibles sur le site Internet de la société. Ils sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs et aux personnes qui en font la demande. Les rapports incluent les rapports des experts évaluateurs indépendants et du commissaire.

Statuts fiscaux

Belgique: la Société Immobilière Réglementée Publique (SIRP)

La société immobilière réglementée publique (SIRP) dispose d'un statut similaire à ceux existant dans de nombreux pays: real estate investment trusts (REIT) aux États-Unis, fiscale beleggingsinstellingen (FBI) aux Pays-Bas, G-REIT en Allemagne, sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en France et UK-REIT au Royaume-Uni.

Ce statut est régi actuellement par la loi du 12.05.2014 et l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées.

Les principales caractéristiques de la SIRP sont les suivantes:

- société à capital fixe et à nombre fixe de parts;
- cotation boursière;
- activité consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs; accessoirement, les SIR peuvent placer leurs actifs en valeurs mobilières;
- possibilité pour les filiales de droit belge de la SIR publique d'obtenir un agrément comme SIR institutionnelle;

- diversification du risque: maximum 20 % du patrimoine consolidé investi dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier;
- endettement consolidé limité à 65 % de l'actif en valeur de marché; le montant des hypothèques ou autres sûretés ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers et aucune hypothèque ou sûreté ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien qui en est grevé;
- règles très strictes en matière de conflits d'intérêts;
- évaluation régulière du patrimoine par des experts évaluateurs indépendants; comptabilisation des immeubles à leur juste valeur; exemption d'amortissements;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation, diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés;
- au moins 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution doit obligatoirement être distribué; la diminution de l'endettement au cours de l'exercice peut toutefois être soustraite du montant à distribuer;
- précompte mobilier de 30 % sauf exemption ou réduction selon convention internationale.

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR publique ou institutionnelle ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt (exit tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées au taux de 12,75 %, jusqu'au 31.12.2019 et au taux de 15 % à partir du 01.01.2020. Cofinimmo a reçu son agrément comme SIRP le 26.08.2014. Elle bénéficiait jusqu'à cette date et depuis le 01.04.1996 du statut de Sicafi.

Belgique: la Société Immobilière Réglementée Institutionnelle (SIRI)

La SIR institutionnelle, régie par la loi du 12.05.2014 et l'Arrêté royal du 13.07.2014, est une forme allégée de la SIR publique. Elle permet à la SIR publique d'étendre les aspects fiscaux propres à son régime à ses filiales, et de pouvoir réaliser des partenariats et projets spécifiques avec des tiers. Le statut de la SIR institutionnelle est acquis après agrément de la FSMA.

Les principales caractéristiques de la SIR institutionnelle sont les suivantes:

- société non cotée et contrôlée à plus de 25 % par une SIR publique;
- actions nominatives détenues par des investisseurs éligibles ou des personnes physiques détenant une participation minimale de 100.000 EUR;
- pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique);
- obligation de distribution de dividende;
- contrôle conjoint ou exclusif par une SIR publique;
- objet consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs;
- pas d'obligation de nommer un expert évaluateur indépendant, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique;
- comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique);
- règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts; contrôle par la FSMA.

Belgique: le Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS)

Les fonds d'investissement immobiliers spécialisés ('FIIS') sont régis par l'Arrêté royal du 09.11.2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (Moniteur belge du 18.11.2016). Ce régime fiscal permet l'investissement immobilier dans un véhicule de fonds souple et efficace.

Les principales caractéristiques du FIIS sont les suivantes:

- régime réglementaire léger sans approbation ni supervision directe de la FSMA, si certains critères sont respectés. Seule l'inscription sur une liste détenue par le Ministère belge des finances est requise;
- les instruments financiers émis par un FIIS ne peuvent être acquis que par des investisseurs éligibles;
- le FIIS peut être exempté de la loi AIFM (loi du 19.04.2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires), si certains critères sont respectés;
- le FIIS est soumis à un volume d'investissement minimum d'au moins 10.000.000 EUR à la fin du deuxième exercice financier suivant son inscription sur la liste des FIIS;
- le FIIS est un fonds fermé avec un capital fixe et il ne peut pas être coté en bourse;
- le FIIS investit dans l'immobilier, défini au sens large, mais sans exigences de diversification obligatoire ou (l'utilisation de) limites de levier;
- le FIIS établit ses comptes statutaires en appliquant les normes IFRS (à l'exclusion des GAAP belges);
- le FIIS est soumis à une obligation de distribution annuelle de 80 % de ses résultats;
- la durée d'un FIIS est limitée à dix ans avec la possibilité de prolonger cette période par des périodes consécutives de cinq ans maximum chacune.

France: la Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC)

Le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), instauré par la loi de finances pour 2003 N° 2002-1575 du 30.12.2002, permet la création en France de sociétés foncières dotées, comme le régime belge SIR, d'une fiscalité particulière.

Le groupe Cofinimmo, au travers de sa succursale française, a opté pour le régime SIIC pour la première fois en date du 04.08.2008.

La caractéristique essentielle de ce régime fiscal est d'instaurer un système de taxation des bénéfices au niveau de l'actionnaire (l'entreprise n'étant pas elle-même soumise à l'impôt sur les sociétés à raison de ses activités strictement immobilières), et permet à Cofinimmo de bénéficier, pour sa succursale en France et pour ses filiales, d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise, et ce, en contrepartie d'une obligation de distribution de 95 % des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers. Les résultats de la succursale française sont soumis à une retenue de 5 % (branch tax) en application de la convention préventive de la double imposition franco-belge actuellement en vigueur.

Les principales caractéristiques du régime SIIC sont les suivantes:

- une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction du bénéfice provenant i) de la location d'immeubles, ii) des plus-values de cession d'immeubles, iii) des plus-values de cession de

titres dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant un objet identique, iv) des produits distribués par leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC, et v) de la quote-part du bénéfice dans des sociétés de personnes exerçant une activité de foncière;

- une obligation de distribution des résultats: 95 % des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC, et 100 % des dividendes qui leur sont distribués par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime SIIC;
- lors de l'option pour le régime SIIC, un paiement sur quatre ans d'une exit tax, au taux réduit de 19 %, sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres des sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés détenus par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Pays-Bas: l'organisme de placement collectif à caractère fiscal (fiscale beleggingsinstelling ou FBI)

Cofinimmo a obtenu, au travers de sa filiale néerlandaise Superstone, le statut de fiscale beleggingsinstelling (FBI) le 01.07.2011, conditionné à un test d'actionariat à partir du 01.01.2021. Ce régime fiscal permet aux entreprises de bénéficier d'une exonération totale de l'impôt sur le revenu des sociétés sous certaines conditions. La fin de ce régime a été annoncée par le gouvernement néerlandais à partir de 2025.

Les caractéristiques principales des fiscale beleggingsinstellingen sont les suivantes:

- seules des sociétés anonymes, des sociétés à responsabilité limitée et des fonds communs de placement peuvent être considérés comme FBI;
- l'objet statutaire et les activités effectives d'un FBI visent uniquement l'investissement d'actifs;
- les investissements en biens immobiliers peuvent être financés par des capitaux externes à concurrence de 60 % maximum de la valeur comptable des biens immobiliers;
- tous les autres investissements peuvent être financés par des capitaux externes à concurrence de 20 % maximum de la valeur comptable de ces investissements;
- au moins 75 % des actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté doivent être détenues par des personnes physiques, des organismes non assujettis à l'impôt prélevé sur le bénéfice et/ou des sociétés d'investissement cotées en bourse;
- les actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté ne peuvent pas être détenues directement ou indirectement à hauteur de 5 % ou plus par une personne physique (ou son partenaire);
- les actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté ne peuvent pas, par l'entremise d'une société ou d'un fonds établi en dehors des Pays-Bas, être détenues à hauteur de 25 % ou plus par des organismes établis aux Pays-Bas;
- les bénéfices du FBI sont soumis au taux d'impôt sur les sociétés de 0 %;
- la part du bénéfice du FBI susceptible de distribution doit être versée aux actionnaires et autres bénéficiaires dans les huit mois qui suivent la clôture de chaque exercice;
- le bénéfice sur actions distribué est soumis à un précompte sur dividende de 5 %.

Allemagne

Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Allemagne ne bénéficient pas du régime de G-REIT, qui ne leur est pas accessible.

Espagne

Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Espagne bénéficient du régime de ES-REIT depuis le 01/01/2022.

Finlande

Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Finlande ne bénéficient pas du régime de FIN-REIT, qui ne leur est pas accessible.

Royaume-uni

Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales au Royaume-Uni ne bénéficiaient pas en 2023 du régime de UK-REIT.

Italie

Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Italie ne bénéficient pas du régime de IT-REIT mais du régime de IT-Fund.

Capital

Le capital souscrit de 1.970.210.504,10 EUR est entièrement libéré. Les actions n'ont pas de valeur nominale. L'historique de l'évolution du capital social avant 2023 peut être consulté dans les

rapport financiers annuels des années précédentes qui sont consultables sur le site Internet de la société www.cofinimmo.com.

Évolution du capital en 2023

Date de l'opération		05.06.2023	07.07.2023	13.07.2023	09.10.2023	
Modalités de l'opération	Situation au 31.12.2022					Situation au 31.12.2023
Prix d'émission (en EUR)		73,78	71,92	71,01	60,00	
Montant du capital (en EUR)		+ 32.151.769,48	+ 21.460.735,68	+ 5.438.975,43	+ 149.287.402,75	
Montant de l'apport net dans les fonds propres (en EUR)		+ 44.266.081,72	+ 28.801.946,24	+ 7.207.159,95	+ 167.148.300,00	
Nombre d'actions		+ 599.974	+ 400.472	+ 101.495	+ 2.785.805	
Nombre d'actions après l'opération	32.877.729	33.477.703	33.878.175	33.979.670	36.765.475	36.765.475
Montant du capital après l'opération (en EUR)	1.761.871.620,76	1.794.023.390,24	1.815.484.125,92	1.820.923.101,35	1.970.210.504,10	1.970.210.504,10

Description du type d'actions

Au 31.12.2023, Cofinimmo avait émis 36.765.475 actions. Pour modifier les droits de celles-ci, la procédure de modification des statuts telle que prévue par la loi est d'application.

Capital autorisé

Au 31.12.2023, le montant à concurrence duquel le conseil d'administration pouvait augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé était de 1.233.310.182,14 EUR.

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 :

- 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;
- 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;

- 176.187.162,00 EUR, soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour :

- des augmentations de capital par apports en nature;
- 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
- 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.

Évolution des actions de trésorerie (actions propres)

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le groupe Cofinimmo au 01.01.2023 s'élevait à 31.575. Toutes ces actions ont jouissance dans les résultats de l'exercice débutant le 01.01.2023.

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le groupe Cofinimmo au 31.12.2023 s'élevait à 22.511, ce qui représente un niveau d'autocontrôle de 0,06%.

Évolution des actions de trésorerie en 2023

Situation au 01.01.2023	31.575
Transferts d'actions dans le cadre du Long-Term Incentive au cours du premier trimestre 2023	5.664
Transferts d'actions dans le cadre du plan d'option sur actions au cours du premier semestre 2023	3.400
Situation au 31.12.2023	22.511

Actionnariat

La structure de l'actionnariat est exposée dans la section 'Cofinimmo en bourse' de ce rapport d'enregistrement universel. Elle peut également être consultée sur le site internet de la société.

- De gauche à droite :
- Benjamin De Reus – Data Leader
 - Patricia Swinns – Corporate Governance Assistant
 - Frédéric Magain – IT Support Engineer
 - Jessi Bex – Community Manager

- Immeuble de bureaux The Gradient – Bruxelles décentralisé (BE)



Statuts

Résumé des modifications

Seuls les articles 6.1 et 6.2 ont été modifiés pour tenir compte des augmentations de capital qui ont eu lieu au cours de l'exercice 2023 et de la nouvelle autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé.

Statuts au 31.12.2023

Titre I – Caractère de la société

Article 1 – Caractère et dénomination

- 1.1 La Société revêt la forme d'une société anonyme sous la dénomination: 'COFINIMMO'.
- 1.2 La Société est une 'société immobilière réglementée publique' (en abrégé, 'SIRP') au sens de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre (ci-après dénommée la 'loi SIR') dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

La dénomination de la Société est précédée ou suivie des mots 'société immobilière réglementée publique de droit belge' ou 'SIRP publique de droit belge' ou 'SIRP de droit belge' et l'ensemble des documents qui émanent de la Société contiennent la même mention.

Elle est régie par la loi SIR et par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps à autre (ci-après dénommé l'arrêté royal SIR') (cette loi et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la 'réglementation SIR').

Article 2 – Siège, adresse électronique et site internet

Le siège est établi en Région de Bruxelles-Capitale.

Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la Société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts.

Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

La Société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

L'adresse électronique de la Société est info@cofinimmo.be. Son site internet est le suivant: www.cofinimmo.com.

Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la Société conformément au Code des sociétés et des associations.

Article 3 – Objet

1.3 La Société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR. Par 'biens immobiliers', on entend :
 - i. les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;
 - ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de vingt-cinq pour cent (25 %) par la Société;
 - iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;
 - iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas plus de vingt-cinq pour cent (25 %) du capital soit détenu directement ou indirectement par la Société;
 - v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;
 - vi. les parts de Sicafi publiques et institutionnelles;
 - vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;
 - viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux Sicafi publiques;
 - ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les 'Real Estate Investment Trusts', en abrégé 'REIT's');
 - x. les certificats immobiliers visés par la loi du 11 juillet 2018;
 - xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 3.1. (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) de la loi SIR qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la réglementation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts

avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, la Société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

- (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - i. contrats DBF, les contrats dits 'Design, Build, Finance';
 - ii. contrats DB(F)M, les contrats dits 'Design, Build, (Finance) and Maintain';
 - iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' et/ou
 - iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à la disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction et
- (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ses activités :
 - i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
 - ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
 - iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou
 - iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.
- (e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées à l'article 3.1, (c) ci-dessus sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra également exercer ces nouvelles activités autorisées par la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2 À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées par la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3 La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4 La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet. De manière générale, la Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

Article 4 – Interdictions

La Société ne peut:

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue;
- prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de vingt-cinq pour cent (25 %) plus une action, dans les sociétés du périmètre.

Article 5 – Durée

La Société est constituée pour une durée illimitée.

Titre II – Capital – Titres

Article 6 – Capital

6.1 Capital souscrit et libéré

Le capital est 1.970.210.504,10 EUR et est divisé en 36.765.475 actions sans désignation de valeur nominale entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale.

6.2 Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum 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, le cas échéant, arrondi, 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, le cas échéant, arrondi, 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, le cas échéant, arrondi, pour:

- des augmentations de capital par apports en nature;
- 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
- toute autre forme d'augmentation de capital;

étant précisé (i) que le capital, dans le cadre du capital autorisé, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.409.497.296,00 EUR, étant le montant cumulé des différentes autorisations visées aux points 1°, 2° et 3° et (ii) que toute augmentation de capital devra avoir lieu conformément à la réglementation SIR.

Cette autorisation proposée a été octroyée pour une durée renouvelable de cinq ans à compter de la date de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023 aux Annexes du Moniteur belge.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être souscrites en numéraire, en nature ou par apport mixte, ou par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres des comptes annuels IFRS statutaires de la Société (établis en application de la réglementation SIR applicable) susceptibles d'être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres. Ces augmentations de capital pourront aussi être réalisées par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou tout autre titre représentant le capital ou y donnant accès.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci sera porté à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider de placer toute prime d'émission, éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible, qui constituera au même titre que le capital une garantie pour les tiers, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est autorisé à limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires, même en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou d'une de ses filiales, aux conditions applicables en vertu de la réglementation SIR. Si, et dans la mesure où un droit d'allocation irréductible doit être accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres, il répond aux conditions prévues par la réglementation SIR et par l'article 6.4 des statuts. En tout état de cause, il ne doit pas être accordé dans les cas d'apports en numéraire conformément à l'article 6.4 des statuts.

Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.4 des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent.

6.3 Acquisition, prise en gage et aliénation d'actions propres

La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Pendant une période de cinq ans à compter de la publication au Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le conseil d'administration pourra acquérir, et prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à quatre-vingt-cinq pour cent (85%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à cent quinze pour cent (115%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de dix pour cent (10%) du total des actions émises.

Le conseil d'administration est également explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la Société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou ses filiales, moyennant le respect du Code des sociétés et des associations.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

6.4 Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au Code des sociétés et des associations ainsi qu'à la réglementation SIR.

Il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être portée à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres du bilan.

Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé, pour autant que, dans la mesure où la réglementation SIR l'exige, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exerçables par apport en numéraire.

Conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tous cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1. l'augmentation de capital est effectuée par voie de capital autorisé ;
2. le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze (12) mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10% du montant total du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Il ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites par le Code des sociétés et des associations.

En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration relatif à l'augmentation de capital par apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;

2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.
À cet égard, il est permis de déduire du montant visé au point 2 (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les actions nouvelles seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;
3. sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et
4. le rapport visé au point 1^o ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Conformément à la réglementation SIR, ces conditions supplémentaires ne sont, en tous cas, pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

6.5 Réduction du capital

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière.

6.6 Fusions, scissions et opérations assimilées

Conformément à la réglementation SIR, les conditions supplémentaires visées à l'article 6.4 en cas d'apport en nature sont applicables mutatis mutandis pour les fusions, scissions et opérations assimilées visées par la réglementation SIR.

Dans ce dernier cas, il y a lieu d'entendre par 'date de la convention d'apport', la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

Article 7 – Nature des actions

Les actions sont sans désignation de valeur nominale.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après, le 'Titulaire') et dans les limites prévues par la loi. Le Titulaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement. Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son Titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique. Les Titulaires d'actions nominatives pourront prendre connaissance de l'intégralité du registre des actions nominatives.

Article 8 – Autres titres

La Société est habilitée à émettre tous les titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR et les statuts. Ces titres sont nominatifs ou dématérialisés.

Article 9 – Admission aux négociations et publicité des participations importantes

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, les seuils dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification sont fixés à cinq pour cent (5 %) et les multiples de cinq pour cent (5 %) du nombre total de droits de votes existants.

Mis à part les exceptions prévues par la loi, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, en vertu et conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés à ces titres non déclarés sont suspendus.

Titre III – Gestion et contrôle

Article 10 – Composition du conseil d'administration

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de cinq membres au moins, nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée de quatre ans en principe.

L'assemblée générale peut mettre un terme à tout moment, avec effet immédiat et sans motif, au mandat de chaque administrateur.

Les administrateurs sont rééligibles.

Le conseil d'administration comprend au moins trois administrateurs indépendants conformément aux dispositions légales applicables.

Sauf si la décision de nomination de l'assemblée générale en dispose autrement, le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la 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. La première assemblée générale qui suit confirme ou non le mandat de l'administrateur coopté. Leur rémunération éventuelle ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société ou ses sociétés du périmètre.

Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination d'administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la 'FSMA').

Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou partie des réunions du conseil selon les modalités à arrêter par le conseil.

Article 11 – Présidence – délibération

Le conseil d'administration se réunit sur convocation à l'endroit désigné dans ladite convocation, aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent. Il doit être convoqué lorsque deux administrateurs le demandent.

Parmi ses membres, le conseil d'administration choisit un Président et peut choisir un Vice-président. Les réunions sont présidées par le Président, ou à défaut par le Vice-président, et s'ils sont absents, par le plus ancien des administrateurs et, en cas d'égalité d'ancienneté, par l'administrateur le plus âgé.

Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

Les convocations se font par courrier électronique ou, à défaut d'adresse électronique communiquée à la Société, par lettre ordinaire ou tout autre moyen de communication, conformément aux dispositions légales applicables.

Tout administrateur empêché ou absent peut, même par lettre ordinaire, courrier électronique ou tout autre moyen de communication, déléguer un autre membre du conseil pour le représenter à une séance du conseil et voter en son lieu et place; le délégué sera, dans ce cas, réputé présent. Toutefois, aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues.

Les résolutions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix de l'administrateur qui préside la réunion est prépondérante.

Les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou reliés dans un registre spécial, tenu au siège de la Société, et signés par le président de séance et les administrateurs qui le souhaitent. Les procurations y sont annexées.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs, ayant le pouvoir de représentation.

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

Article 12 – Pouvoirs du conseil

12.1 Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour faire tous actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet, à l'exception des actes qui sont réservés par la loi ou par les statuts, à l'assemblée générale. Le conseil d'administration établit les rapports semestriels ainsi que le rapport annuel. Le conseil d'administration désigne un ou plusieurs experts évaluateurs indépendants conformément à la réglementation SIR et propose le cas échéant toute modification à la liste des experts repris dans le dossier qui accompagnait sa demande d'agrément en tant que SIR.

12.2 Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société ainsi que sa représentation dans ce cadre à une ou plusieurs personnes, agissant conjointement, qui peuvent mais ne doivent pas être administrateurs. Le(s) délégué(s) à la gestion journalière doit(vent) remplir les conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

12.3 Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, dans les limites des dispositions légales applicables. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la réglementation SIR.

Article 13 – Comité exécutif

Le conseil d'administration peut créer un comité exécutif auquel il délègue des pouvoirs spéciaux restreints à certains actes ou à une série d'actes, à l'exclusion des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR.

Les missions, les pouvoirs et la composition du comité exécutif sont arrêtés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société ainsi que sa représentation dans ce cadre à un ou plusieurs membres du comité exécutif.

Les membres du comité exécutif doivent remplir les conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

Dans les limites des pouvoirs que le conseil d'administration délègue au comité exécutif, le conseil d'administration autorise le comité exécutif à subdéléguer ses pouvoirs à un ou plusieurs mandataires de la Société.

Article 14 – Direction effective

Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins nommées par le conseil d'administration.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

Article 15 – Comités consultatifs et comités spécialisés

Le conseil d'administration crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination, de rémunération et de gouvernance, dont les missions et les pouvoirs ainsi que la composition sont arrêtés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut également créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités, dont il définit la composition et la mission.

Article 16 – règlement d'ordre intérieur.

Le conseil d'administration peut établir un ou des règlement(s) d'ordre intérieur.

Article 17 – Représentation de la société et signature des actes

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.

Article 18 – Contrôle révisoral

La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et des associations et de la réglementation SIR.

Le commissaire doit être agréé par la FSMA.

Titre IV – Assemblées générales

Article 19 – Réunion

L'assemblée générale annuelle se réunit le deuxième mercredi du mois de mai à quinze heures trente minutes dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital. Les convocations sont faites dans les délais et conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital de la Société peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

Article 20 – Participation à l'assemblée

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement. Ils communiquent à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, cette attestation ainsi que leur volonté de vouloir participer à l'assemblée générale, le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent communiquer à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de participer à l'assemblée générale au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, le cas échéant, au moyen de l'envoi d'une procuration, ou par tout autre moyen de communication annoncée dans la convocation.

Article 21 – Vote par procuration

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des sociétés et des associations.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée.

Le conseil d'administration peut établir un formulaire de procuration.

Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.

Article 22 – Bureau

Toute assemblée générale est présidée par le Président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur-délégué ou à son défaut encore, par celui désigné par les administrateurs présents.

Le Président désigne le secrétaire. L'assemblée choisit deux scrutateurs.

Les administrateurs présents complètent le bureau.

Article 23 – Nombre de voix

Les actions donnent chacune droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés et des associations ou toute autre législation applicable.

Article 24 – Délibération

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter sans égard à la part du capital présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose un quorum de présence.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera nécessaire et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

L'assemblée générale ne peut pas délibérer sur les points ne figurant pas à l'ordre du jour.

Sauf disposition légale contraire, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre d'actions qui y sont représentées. Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux voix émises.

Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit au moins les trois quarts des voix exprimées ou s'il s'agit de modifier l'objet ou l'un des buts de la Société, les quatre cinquièmes des voix exprimées, sans qu'il ne soit tenu compte des abstentions dans le numérateur ou le dénominateur.

Les votes se font à main levée ou par appel nominal à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises. Tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA.

Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

Article 25 – Vote à distance

Sur autorisation donnée par le conseil d'administration dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter à distance, par correspondance ou via le site internet de la Société, au moyen d'un formulaire établi et mis à disposition par la Société. Ce formulaire comprendra obligatoirement la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale, la forme des actions détenues, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (en ce compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre chacune des résolutions, ou de s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Il précisera expressément que celui-ci devra être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Conformément à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations, le conseil d'administration peut prévoir que chaque actionnaire et chaque autre titulaire de titres visés à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations peut également participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à sa disposition par la Société.

Les actionnaires qui participent par cette voie à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

Le moyen de communication électronique dont il est question ci-dessus doit permettre à la Société de vérifier la qualité et l'identité de l'actionnaire, suivant les modalités prévues par le conseil d'administration. Celui-ci peut fixer toutes conditions supplémentaires pour garantir la sécurité du moyen de communication électronique. Le moyen de communication électronique doit au moins permettre aux titulaires de titres visés à l'alinéa 1^{er} de prendre connaissance de manière directe, simultanée et continue, des discussions au sein de l'assemblée et, en ce qui concerne les actionnaires, d'exercer le droit de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. Le conseil d'administration peut prévoir que le moyen de communication électronique permet en outre de participer aux délibérations et de poser des questions.

Si le conseil d'administration fait usage de la faculté de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique, la convocation à l'assemblée générale mentionne les procédures et modalités applicables.

Article 26 – Procès-verbaux

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent.

Les copies ou extraits des procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs ayant le pouvoir de représentation.

Article 27 – Assemblées générales des obligataires

Les dispositions contenues dans le présent article s'appliquent uniquement aux obligations dans la mesure où les conditions d'émission des obligations n'y dérogent pas.

Le conseil d'administration et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation. Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément au Code des sociétés et des associations. Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou prévues dans les convocations.

Titre V – Comptes – Distribution**Article 28 – Comptes**

L'exercice social commence le premier janvier et se clôture le trente et un décembre de chaque année. À la fin de chaque exercice social, les livres et écritures sont arrêtés et le conseil d'administration dresse l'inventaire ainsi que les comptes annuels.

Le conseil d'administration établit un rapport, appelé 'rapport de gestion', dans lequel il rend compte de sa gestion. Le commissaire rédige, en vue de l'assemblée annuelle, un rapport écrit et circonstancié, appelé 'rapport de contrôle'.

Article 29 – Distribution

La Société doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites permises par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 15 janvier 2020, le conseil d'administration a été autorisé à décider de la distribution aux travailleurs de la Société et de ses filiales, d'une participation aux bénéfices à concurrence d'un montant maximum d'un pourcent (1%) du bénéfice de l'exercice comptable, et ce pour une nouvelle période de cinq ans, le premier bénéfice distribuable étant celui de l'exercice comptable 2019.

L'autorisation proposée à l'alinéa ci-avant est conférée pour une période de cinq ans à dater du 15 janvier 2020.

Article 30 – Acomptes sur dividende

Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité, décréter le paiement d'acomptes sur dividende, dans les cas et délais autorisés par la loi.

Article 31 – Mise à disposition des rapports annuel et semestriel

Les rapports annuel et semestriel de la Société, lesquels contiennent les comptes annuels et semestriels statutaires et consolidés de la Société et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la réglementation SIR.

Les rapports annuel et semestriel de la Société sont placés sur le site internet de la Société.

Les actionnaires ont le droit d'obtenir gratuitement une copie des rapports annuel et semestriel au siège de la Société.

Titre VI – Dissolution – Liquidation

Article 32 – Perte du capital

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, les administrateurs doivent soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément et dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations.

Article 33 – Nomination et pouvoirs des liquidateurs

En cas de dissolution de la Société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins d'un ou plusieurs liquidateur(s), nommé(s) par l'assemblée générale.

S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société, établi conformément au Code des sociétés et des associations, que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

À défaut de nomination de liquidateur(s), les membres du conseil d'administration sont considérés de plein droit comme liquidateurs à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au(x) liquidateur(s) nommé(s) dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments des liquidateurs.

La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Article 34 – Répartition

Aucune distribution ne sera faite aux actionnaires avant l'assemblée de clôture de la liquidation.

Sauf en cas de fusion, l'actif net de la Société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Titre VII – Dispositions générales

Article 35 – Élection de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout administrateur, commissaire, délégué à la gestion journalière, liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. À défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège de la Société où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

Article 36 – Compétence judiciaire

Pour tout litige entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, délégués à la gestion journalière, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux de l'entreprise francophones du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

Article 37 – Droit commun

Les clauses des présents statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives de la réglementation SIR ou de toute autre législation applicable sont réputées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties de) clauses statutaires.

Lexique

Actif net par action*

Il s'agit de la valeur comptable de l'action sur base des comptes IFRS, qui tiennent compte de la juste valeur des immeubles de placement. Il est calculé en divisant le montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère par le nombre d'actions en circulation.

Arrêté royal du 14.11.2007

Arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

Arrêté royal du 13.07.2014

Arrêté royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

BREEAM

(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Méthode d'évaluation de la performance et de la durabilité environnementales d'un bâtiment (www.breeam.org).

Call option

Droit d'acheter un produit financier spécifique à un prix fixé à l'avance et pendant une période déterminée.

Capitalisation boursière

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CDP

(Carbon Disclosure Project)

CDP est un organisme à but non lucratif qui gère le système mondial de divulgation pour les investisseurs, les entreprises, les villes, les états et les régions afin de gérer leurs impacts environnementaux.

Centre de consultations médicales

Centre dans lequel sont regroupés différents professionnels des soins de santé (médecins, psychologues, dentistes, kinésithérapeutes, pharmaciens,...), qui y reçoivent leurs patients/clients.

Dach und Fach

En Allemagne, se dit de baux qui prévoient que les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment et, quelquefois, de certains équipements techniques, soient assumés par le propriétaire.

Double net

Des contrats de location (baux) ou des rendements dits 'double net' impliquent que les charges des frais d'entretien sont – de manière plus ou moins étendue – à charge du propriétaire (bailleur). Il s'agit notamment des frais d'entretien des toits, murs et façades, installations techniques et électriques, des abords, des adductions d'eau et de l'égouttage. Une partie ou la totalité de ces frais d'entretien peuvent être mises à charge du preneur par les dispositions particulières du bail.

Droit d'emphytéose

Droit réel temporaire qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, à charge de payer au propriétaire en reconnaissance de son droit de propriété une redevance annuelle (canon). L'emphytéose ne peut être établie en Belgique pour un terme inférieur à 15 ans ou supérieur à 99 ans.

Due diligence

Procédure qui vise à faire un état des lieux complet et certifié d'une société, d'un bien ou d'un portefeuille immobilier (aspects comptables, économiques, juridiques, fiscaux, etc.) avant une opération de financement ou d'acquisition.

Émission de GES

(gaz à effet de serre)

Quantité de gaz à effet de serre émise dans l'atmosphère par les activités d'une organisation.

EPRA

(European Public Real Estate Association)

Association qui regroupe les sociétés immobilières européennes cotées en bourse dans le but de promouvoir le secteur (www.epra.com).

EPRA Europe

Indice boursier européen du FTSE EPRA/ NAREIT Global Real Estate créé par l'EPRA et composé des valeurs foncières représentatives du secteur immobilier coté en Europe.

ESG

(Environnement, Social et Gouvernance)

Aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance d'une organisation. En français, cette abréviation est souvent remplacée par RSE, pour responsabilité sociale (ou sociétale) des entreprises.

Ex-date

Date à partir de laquelle la négociation en bourse d'une action s'effectue sans droit au versement de dividende à venir (pour cause de 'détachement du coupon', anciennement représentatif du dividende), c'est-à-dire trois jours ouvrables après l'assemblée générale ordinaire.

FBI

(Fiscale Beleggingsinstelling)

Statut fiscal aux Pays-Bas comparable à celui de SIR.

Feuille de route 'net zéro'

Une feuille de route 'net zéro' définit comment atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) conformément à un scénario climatique de 1,5° C. Elle comprend généralement un inventaire détaillé des performances énergétiques afin de déterminer un objectif de réduction par bâtiment, une hiérarchisation des actifs stratégiques en fonction d'un ensemble défini de facteurs importants (âge, utilisation, installations prévues, etc.), une liste économiquement viable de toutes les mesures susceptibles de réduire les émissions de GES des bâtiments stratégiques, un plan et un budget pour mettre en œuvre ces mesures conformément à l'objectif fixé.

FIIS**(Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé)**

Statut fiscal en Belgique des organismes de placement collectif alternatifs à nombre fixe de parts institutionnelles qui ont pour but exclusif le placement collectif dans l'immobilier.

Free float

Pourcentage des actions détenues par le public. Selon les définitions d'EPRA et d'Euronext, il s'agit de tous les actionnaires ayant individuellement moins de 5% du nombre total d'actions.

FSMA**(Financial Services and Markets Authority – Autorité des Services et Marchés Financiers)**

Autorité de régulation autonome des marchés financiers en Belgique.

GPR250**(Global Property Research 250)**

Indice boursier des 250 plus grandes sociétés immobilières cotées au niveau mondial.

Green & Social bonds

Obligations 'vertes et sociales', dont le produit est destiné à (re)financer des projets contribuant positivement aux développements durable, écologique ou sociétal. En décembre 2016, Cofinimmo est devenue la première foncière européenne à émettre des 'green & social bonds'.

IAS/IFRS**(International Accounting Standards/ International Financial Reporting Standards)**

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board (IASB) pour l'établissement des états financiers.

IRS**(Interest Rate Swap)**

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement) conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notional, une fréquence et une durée déterminés.

Juste valeur

Valeur de réalisation des immeubles de placement, au sens des normes comptables IAS/IFRS, c'est-à-dire après déduction des frais de transaction, telle que déterminée par les experts évaluateurs indépendants. Les droits de mutation sont fixés forfaitairement par les experts évaluateurs indépendants à 2,5% pour les biens sis en Belgique. Toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions EUR, les droits à déduire sont les droits d'enregistrement applicables selon la localisation de l'immeuble (12% ou 12,5%). Pour les biens sis en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Espagne, les droits de mutation déduits varient généralement de 2% à 7%.

Loyers contractuels

Loyers tels que définis contractuellement dans les baux à la date de clôture, avant déduction des gratuités d'occupation ou autres avantages consentis aux locataires.

Marge d'exploitation*

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat immobilier.

Normes GRI**(Global Reporting Initiative)**

Normes de reporting de développement durable destinées à être utilisées par des organisations afin d'établir des rapports concernant leurs impacts sur l'économie, l'environnement et/ou sur la société. Ces normes sont publiées par le Global Sustainability Standards Board (GSSB).

Notation financière

Notation attribuée par des agences spécialisées (Standard & Poor's pour Cofinimmo), estimant la solidité financière à court ou à long terme d'une entreprise. Cette notation influence le taux auquel une entreprise pourra se financer.

ODD**(Objectifs de Développement Durable)**

17 objectifs à l'horizon 2030 pour transformer notre monde afin de promouvoir la prospérité tout en protégeant la planète (Source: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/>).

ORA**(Obligation Remboursable en Actions)**

Instrument d'emprunt qui prévoit, pour le débiteur, la possibilité de rembourser son emprunt à échéance au moyen d'actions. Les détenteurs d'ORA sont qualifiés d'orbitaires.

Pay-out ratio*

Pourcentage du résultat net des activités clés - part du groupe - par action* distribué sous forme de dividendes.

PEB**(Performance Énergétique du Bâtiment)**

Indice issu de la Directive européenne 2002/91/CE qui exprime la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment. Celle-ci résulte d'un calcul qui prend en compte les différents facteurs qui influencent la demande d'énergie (isolation, ventilation, apports solaires et internes, système de chauffage, etc.).

PPP**(Partenariat Public-Privé)**

Collaboration entre les secteurs public et privé dans le cadre de projets destinés à répondre à une demande collective: rénovation urbaine, travaux d'infrastructure, bâtiments publics, etc.

Précompte mobilier

Impôt prélevé par une banque ou par un autre intermédiaire financier lors du paiement d'un dividende.

Ratio d'endettement

Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme dettes financières et autres, divisées par le total de l'actif.

Record date

Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende, c'est-à-dire deux jours ouvrables après l'ex-date.

REIT**(Real Estate Investment Trust)**

Fonds d'investissement immobilier coté tel qu'il existe aux États-Unis.

Rendement en dividende

Dividende brut divisé par le cours de bourse moyen de l'année.

Rendement locatif brut

Le rapport entre le loyer (initial) d'un bien acquis et la valeur d'acquisition, frais de transaction non déduits.

Résidences-services

Petits appartements offrant de l'hébergement aux personnes âgées (semi-)autonomes, assorti de services ménagers et de restauration.

Résultat net

Résultat net des activités clés*, plus (+) résultat sur instruments financiers*, plus (+) résultat sur portefeuille*.

Résultat net des activités clés*

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, plus (+) résultat financier (produits financiers moins (-) charges financières), moins (-) impôt sur le résultat.

Résultat sur instruments financiers*

Variation de la juste valeur des instruments financiers, plus (+) les frais de restructuration des instruments financiers*.

Résultat sur portefeuille*

Plus-value et moins-value réalisées et non réalisées par rapport à la dernière valorisation donnée par l'expert, plus (+) les montants d'exit tax dus suite à l'entrée de tout immeuble en régime SIR, SIIC ou FBI.

SICAFI**(Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilier)**

Régime créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier. Les Sicafi sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et soumises à une réglementation spécifique.

SIIC**(Société d'Investissements Immobiliers Cotée)**

Statut fiscal en France comparable au statut SIR.

SIR**(Société Immobilière Réglementée)**

Régime créé en 2014 qui poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays : REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas). Les SIR sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et soumises à une réglementation spécifique.

SSR**(Clinique de soins de suite et de réadaptation)**

Établissement offrant des soins de rééducation à la suite d'un séjour hospitalier pour une affection médicale ou chirurgicale.

Take-up

Prise en occupation d'espaces locatifs.

Taux d'occupation

Calculé en divisant les loyers contractuels des baux en cours (indexés, hors actifs détenus en vue de la vente) par la somme de ces loyers contractuels et des valeurs locatives estimées des surfaces vides, ces dernières étant calculées sur base du niveau de loyers courants dans le marché.

Taux de rendement prime

Le taux de rendement prime désigne la rentabilité la plus basse observée au cours d'une période donnée pour l'acquisition d'un actif d'excellente qualité, idéalement situé dans la zone géographique la plus recherchée, et répondant en parfaite adéquation avec les attentes et critères actuels des investisseurs. Il sert donc de référentiel aux professionnels et aux investisseurs de l'immobilier.

Triple net

Des contrats de location (baux) ou des rendements dits 'triple net' impliquent que les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire. Cela concerne principalement des baux d'établissements de soins de santé en Belgique.

Valeur d'investissement

Juste valeur des immeubles de placement, majorée des frais de transaction, telle que déterminée par les experts évaluateurs indépendants.

ZBC**(Zelfstandig Behandel Centrum)**

Clinique privée indépendante aux Pays-Bas.

COFINIMMO

Boulevard de la Woluwe, 58

B – 1200 Bruxelles

Tél. +32 2 373 00 00

Fax +32 2 373 00 10

RPM de Bruxelles

TVA : BE 0426 184 049

www.cofinimmo.com

Envoyez vos commentaires

info@cofinimmo.be

Création et réalisation

www.chriscom.eu

Team External Communication

Team Investor Relations

Team Control

Team ESG

Photos

Immeubles: High level photography Ltd,

David Plas, Lemon One, Kuvio, Adriaan van Dam

Fotografie, Backbone, Yvan Glavie, OilinWater,

Melting Prod

Portraits: Melting Prod, David Plas



