Cofinimmo
together in real estate

caring

Document d'Enregistrement Universel **2022** incluant le Rapport Financier Annuel et le Rapport ESG

Sommaire

Facteurs de risque 4

Remarques préliminaires 10

Rapport de gestion 18

Mission 20
Stratégie 21
Chiffres clés au 31.12.2022 26
Opérations & réalisations en 2022 30
Caring 37
Living 65
Working 73
Composition du portefeuille consolidé 80
Gestion des ressources financières 89
Synthèse des comptes consolidés 102
Affectation des résultats statutaires 108
Événements intervenus après le 31.12.2022 110
Prévisions 2023 112
Rapport du commissaire sur les prévisions 116

Rapport ESG 118

Engagés depuis près de 15 ans dans une stratégie ESG globale 120
Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie ESG 122
Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur 128
Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition 133
Environnement 137
Social 142
Gouvernance 149

Rapport immobilier 152

Portefeuille immobilier consolidé 154
Commentaires sur le marché 166
Rapport des experts évaluateurs indépendants 174

Cofinimmo en bourse 178

Données conformes au référentiel EPRA 184

Déclaration de gouvernance d'entreprise 198

Organes de décision 204
Réglementations et procédures 214
Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007 217
Rapport de rémunération 219
Autres intervenants 230

Comptes annuels 232

Comptes consolidés 234
Notes sur les comptes consolidés 240
Rapport du commissaire sur les comptes consolidés 304
Comptes statutaires 308
Rapport du commissaire sur les comptes statutaires 316

Annexes au rapport ESG 320

Indicateurs de performance EPRA 322
Tableau de bord 342
Lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD 346
Index du contenu GRI 348
Rapport du commissaire 352

Tables de concordance 354

Document permanent 362

Lexique 376

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

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

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)

2008

- Implantation en France dans le secteur de l'immobilier de santé
- Adoption du statut SIIC

2011

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

2012

- Implantation aux Pays-Bas dans le secteur de l'immobilier de santé
- Adoption du statut FBI

2014

- Implantation en Allemagne dans le secteur de l'immobilier de santé
- Adoption du statut SIR en Belgique

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

- Lancement du projet 30³ visant à diminuer d'ici à 2030 l'intensité énergétique du portefeuille de 30 % par rapport au niveau de 2017
- Implantation en Finlande dans le secteur de l'immobilier de santé
- 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

- Nouvelle accélération des investissements en immobilier de santé (près de 500 millions EUR)
- Implantation en Espagne dans le secteur de l'immobilier de santé
- 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
- Implantation en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni dans le secteur de l'immobilier de santé
- 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

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 près de 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 4,4 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 160 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.

6,2 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille au 31.12.2022

Cofinimmo est active dans

9 pays

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

Maison de repos et de soins - Sarriguren (ES)

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, ce chapitre reprend uniquement les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels le groupe Cofinimmo est confronté, en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur le groupe. Ils sont classés en catégories (numérotées de F.1 à F.5) et sous-catégories (numérotées de F.1.1.1 à F.5.2) en fonction de leur nature et, au sein de chaque catégorie, par ordre d'importance. 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 2022 un résultat net - part du groupe de 483 millions EUR, que l'actif net représentait 3.637 millions EUR (soit 110,74 EUR par action) au 31.12.2022, que le taux d'endettement s'élevait à 45,6 % et que les loyers contractuels atteignaient 336 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 et SIIC

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.3.5 Régime SOCIMI

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

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

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

Par ailleurs, la pandémie de coronavirus COVID-19 est toujours en cours. Pour rappel, Cofinimmo a mis en place dès le début de l'année 2020 différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

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

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

- dans le secteur des bureaux, les surfaces louées directement à des commerçants (détaillants, restaurants, ...) représentent moins de 0,2 % des loyers contractuels du groupe ;
- dans le secteur de l'immobilier de santé, les centres de sport et de bien-être représentent moins de 3 % des loyers contractuels du groupe. Ces centres, situés en Belgique et en Allemagne, ont été fermés au public dès le mois de mars 2020 et n'ont que partiellement rouvert fin mai/début juin 2020. Le manque à gagner des exploitants a été significatif pendant cette période, le retour à la normale s'étant fait progressivement et n'ayant été que de courte durée en 2020, en conformité avec l'évolution des mesures de gestion de la crise sanitaire. Les centres belges (en grande partie fermés depuis fin octobre 2020) et allemands (quasi totalement fermés depuis début novembre 2020) ont été rouverts en juin 2021. Depuis lors, leur performance opérationnelle est globalement supérieure aux attentes, qui avaient été revues pour tenir compte des contraintes sanitaires. La situation actuelle des contaminations appelle cependant encore à la prudence ;
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, les portefeuilles Pubstone de cafés et restaurants en Belgique et aux Pays-Bas représentent moins de 10 % des loyers contractuels du groupe. Au cours de l'exercice 2022, la variation de la juste valeur de ce portefeuille (à périmètre constant) était de 0,5 % en Belgique et de -0,5 % aux Pays-Bas (tenant compte notamment de l'augmentation du taux des droits d'enregistrement aux Pays-Bas prise en compte au 31.12.2022). Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe AB InBev, premier brasseur mondial de rating BBB+, il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2023, sur base de l'évolution des paramètres de marché ou en raison de l'évolution de la pandémie de COVID-19 et des mesures prises par les autorités pour la combattre (comme une nouvelle fermeture obligatoire des établissements horeca). Au 31.12.2022, une réduction de juste valeur de 5 % aurait représenté une charge (non cash) de 22 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,15 % sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,67 EUR par action sur l'actif net ;
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, le portefeuille Cofinimur I d'agences MAAF en France ne représente plus que 0,1 % des loyers contractuels du groupe et n'est dès lors plus pertinent pour les facteurs de risque.

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, refacturées aux locataires par le propriétaire) 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 31.12.2022, une augmentation de la vacance locative de 1 % dans le secteur de l'immobilier de santé aurait eu un impact de l'ordre de -2,2 millions EUR (soit -0,4 %) sur le résultat net – part du groupe. Pour les bureaux, l'impact aurait été de -0,8 million EUR (soit -0,2 %).
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 31.12.2022, les créances commerciales s'élèvent à 39 millions EUR (voir note 28 des comptes consolidés). Au cours de l'exercice

2022, des réductions de valeur de 1,4 million EUR ont été comptabilisées, en augmentation par rapport à l'exercice 2021. Pour rappel, au cours de l'exercice 2020, des réductions de valeur sur créances commerciales avaient représenté une charge nette de 2,0 millions EUR en raison de la pandémie de COVID-19. Une augmentation des réductions de valeur de 1 million EUR aurait représenté une diminution du résultat net – part du groupe de 0,2 %.

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 31.12.2022, la dette financière de 2,9 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 est couvert à 99 %. Le risque de taux résiduel porte sur 1 % de la dette financière.

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 2023, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux du 31.12.2022, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une augmentation de 27 points de base du coût de financement, une diminution du résultat net – part du groupe de 7,9 millions EUR et une diminution de l'actif net par action de 0,24 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 2023, 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 (soit 0,4 %) 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 (voir page 41 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 84 à 88 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 31.12.2022, une variation de valeur de 1 % aurait eu un impact de l'ordre de 62,0 millions EUR sur le résultat net (contre 57,1 millions EUR au 31.12.2021), de 1,89 EUR sur la valeur de l'actif net par action (contre 1,80 EUR au 31.12.2021) et de 0,43 % sur le ratio d'endettement (contre 0,41 % au 31.12.2021).
2. Si les variations cumulées de la juste valeur des biens immobiliers (représentant une plus-value cumulée non réalisée de 325 millions EUR au 31.12.2022) devaient être réduites de manière à représenter une moins-value cumulée non réalisée de -812 millions EUR (ce qui signifierait une réduction de valeur de 1.137 millions EUR), le groupe serait alors dans l'incapacité partielle ou totale de verser un dividende. Le montant de 812 millions EUR découle de l'application de l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations (voir page 313 du présent document), et s'entend après effet de la distribution en 2023 du dividende proposé au titre de l'exercice 2022.

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 462 millions EUR, principalement en immobilier de santé (détaillés en pages 44 pour l'immobilier de santé et 79 pour les bureaux).

Effets potentiels :

1. Dans la mesure où le rendement généré par ces investissements est déjà reflété dans le cours de bourse de l'action Cofinimmo, ce cours est exposé 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 31.12.2022, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (plus de 310 groupes de locataires ou exploitants), dont près de quatre-vingt en immobilier de santé. En 2022, les cinq principaux (groupes de) locataires ou exploitants du groupe ont généré 46,6 % des revenus locatifs bruts. Les deux principaux (groupes de) locataires ou exploitants ont quant à eux représenté respectivement 15,4 % (groupe Korian) et 9,8 % (AB InBev) de ces revenus. Par ailleurs, le secteur public a généré 6,6 % 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 Korian et AB InBev représente respectivement 12,7 % et 6,3 % 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 31.12.2022 dans les secteurs d'activité du groupe (immobilier de santé : 99,9 % ; bureaux : 94,2 % ; immobilier de réseaux de distribution : 100 % ; groupe : 98,7 %), 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 31.12.2022, une hausse de la vacance locative de 1 % au niveau du groupe aurait eu un impact de l'ordre de 3,3 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. 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 3,6 milliards EUR au 31.12.2022) 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 25.03.2022, et commentée dans un 'bulletin' de S&P le 29.11.2022).

Effets potentiels :

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

F.2.4 Risques liés à un éventuel changement de contrôle

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

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 et SIIC

Cofinimmo et certaines de ses filiales bénéficient du 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') qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour certaines activités du groupe en Belgique et en France. 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 la réglementation française. 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. chapitre 'Document permanent' en page 362).

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 69 % des loyers contractuels et 70 % 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. Pour conserver le régime FBI en 2021 et 2022, il y aura lieu également de faire confirmer par le Ministère des Finances néerlandais que les autres conditions du test d'actionnariat sont remplies.

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 2022 et le budget 2023 comprennent des provisions couvrant le risque de perte du statut FBI.

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 31.12.2022. 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 2023 sur le résultat 2022.

Effets potentiels :

1. Après ratification, au plus tôt en 2023, la nouvelle convention sera applicable (au plus tôt) en 2024 et l'augmentation de la 'branch tax' qui serait due en 2024 sur le résultat de 2023 pourrait représenter une charge additionnelle annuelle (non budgétée) de l'ordre de 4 millions EUR, soit 0,13 EUR par action.

F.3.5 Régime SOCIMI

Le régime sub-socimi a été adopté par les filiales espagnoles de Cofinimmo à l'exception d'une société de services. Ce régime prend effet à partir de l'année 2022 et s'appuie sur une décision de portée générale rendue par les autorités espagnoles au profit d'une autre SIR belge. Cofinimmo a introduit une demande de ruling en 2019 mais les autorités espagnoles ne se sont pas prononcées sur cette demande.

Effets potentiels :

1. Les comptes 2022 comprennent des provisions couvrant le risque de non obtention du statut sub-socimi.
2. En cas de non-obtention du statut sub-socimi pour 2023, le risque est estimé à moins de 2 millions EUR (ou 0,06 EUR par action) sur le résultat net – part du groupe.

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. section 'Contrôle interne et gestion des risques' du chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise').

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 section '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.

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).

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 06.04.2023 auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129[1], 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.

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. : 02 373 00 00

Fax : 02 373 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 : Monsieur Jacques van Rijckevorsel, administrateur indépendant, président du conseil d'administration, Monsieur Jean-Pierre Hanin, administrateur délégué, Monsieur Jean Kotarakos, administrateur directeur, Madame Françoise Roels, administrateur directeur, Madame Inès Archer-Toper, administrateur indépendant, Monsieur Olivier Chapelle, administrateur indépendant, Madame Anneleen Desmyter, administrateur indépendant, Monsieur Xavier de Walque, administrateur indépendant, Monsieur Maurice Gauchot, administrateur indépendant, Monsieur Benoit Graulich, administrateur indépendant, Madame Diana Monissen, administrateur indépendant, Madame Kathleen Van den Eynde, administrateur indépendant, Monsieur Michael Zahn, administrateur indépendant.

Monsieur Jacques van Rijckevorsel, président du conseil d'administration, et Monsieur Jean-Pierre Hanin, CEO, déclarent, au nom et pour le compte de Cofinimmo SA, qu'à leur connaissance :

- 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

Monsieur Jacques van Rijckevorsel, président du conseil d'administration, et Monsieur Jean-Pierre Hanin, CEO, attestent, au nom et pour le compte de Cofinimmo SA, que les informations contenues dans ce document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG sont,

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.

à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Cofinimmo SA déclare que les informations publiées dans ce 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, pour autant que Cofinimmo SA le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces mêmes tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Ce 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 ;
- aucune information relative à (i) toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, (ii) toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, et (iii) toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ne doit être communiquée ;
- aucun d'entre eux n'a déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchu 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 ;
- aucun conflit d'intérêt n'existe entre leurs devoirs à l'égard de Cofinimmo SA et leurs intérêts privés.

Prévisions

Cofinimmo SA atteste 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

Cofinimmo SA déclare qu'aucun contrat de service n'a été conclu avec les administrateurs et les membres du comité exécutif prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, sous réserve du commentaire repris sous la section 'Conditions contractuelles des membres du comité exécutif' du chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise'.

Principaux actionnaires

Cofinimmo SA déclare que :

- aucun administrateur ou membre du comité exécutif ne détient directement ou indirectement, un pourcentage du capital social 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

Cofinimmo SA 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

Cofinimmo SA 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

Cofinimmo SA 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 2020 et 2021 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 2020, 2021 et 2022 est la société Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Rik Neckebroeck.

Information	Document	Section
Information financière historique pour les trois derniers exercices	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)
	Rapport Financier Annuel 2020	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 20, la synthèse des comptes consolidés des pp. 75 à 79 et les comptes annuels des pp. 211 à 297)
Déclaration du commissaire	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
	Rapport Financier Annuel 2020	Rapport du Commissaire sur :
		• Les prévisions aux pp. 92 et 93 ;
		• Les comptes consolidés des pp. 282 à 285 ; et
		• Les comptes statutaires des pp. 294 à 297
Informations sur les principaux investissements	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
	Rapport Financier Annuel 2020	• Immobilier de santé des pp. 30 à 45 ;
		• Immobilier de réseaux de distribution des pp. 46 à 49 ;
		• Partenariats Public-Privé aux pp. 50 et 51 ;
		• Immobilier de bureaux des pp. 52 à 59
Ventilation du montant total des revenus par type d'activité et par marché pour les trois derniers exercices	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
	Rapport Financier Annuel 2020	Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) aux pp. 228 et 229
Description de la situation financière et du résultat des opérations	Rapport Financier Annuel 2022	• Section gestion des ressources financières des pp. 89 à 101 ; et
		• Notes sur les comptes consolidés des pp. 240 à 303
	Rapport Financier Annuel 2021	• Section gestion des ressources financières des pp. 79 à 84 ; et
		• Notes sur les comptes consolidés des pp. 230 à 299
	Rapport Financier Annuel 2020	• Section gestion des ressources financières des pp. 69 à 74 ; et
		• Notes sur les comptes consolidés des pp. 218 à 281
Informations sur les effectifs	Rapport Financier Annuel 2022	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 202 ;
		• Comptes annuels en note 43 p. 302
	Rapport Financier Annuel 2021	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 192 ;
		• Comptes annuels en note 43 p. 297
	Rapport Financier Annuel 2020	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 178 ;
		• Comptes annuels en note 43 p. 279
Accords importants relatifs au changement de contrôle en cas d'OPA	Rapport Financier Annuel 2022	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 218
	Rapport Financier Annuel 2021	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 207
	Rapport Financier Annuel 2020	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 192

Immeuble de bureaux Belliard 40 - Bruxelles CBD (BE)

Des performances solides dans un contexte macro-économique inédit

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

Depuis près de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour objectif permanent de mettre à disposition des espaces de soins, de vie *et de t*ravail 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 du 4e trimestre, Cofinimmo a ainsi réalisé de nombreux investissements (pour 173 millions EUR, portant le total sur douze mois à 547 millions EUR) dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,4 milliards EUR) représentent 70 % du portefeuille consolidé du groupe au 31.12.2022, 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 144 millions EUR, participant à hauteur de 1,2 % à la réduction du taux d'endettement. Ils se marquent principalement dans le secteur des bureaux et de l'immobilier de réseaux de distribution (dont le portefeuille Cofinimur I d'agences d'assurance en France ne représente plus que 0,3 % du portefeuille consolidé au 31.12.2022, après des cessions pour plus de 50 millions EUR en 2022 et de près de 110 millions EUR au cumul depuis le lancement du processus en 2021).

Cofinimmo adopte depuis près de 15 ans déjà une politique ESG volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe, qui s'est à nouveau distingué en 2022. 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, dont les deux premiers en Allemagne. De plus, Cofinimmo s'est distinguée par l'obtention du Sustainable Growth Award 2021 décerné en janvier 2022 par Euronext Brussels, récompensant la société ayant connu la plus forte croissance durable sur dix ans. Plus récemment, Cofinimmo a été sélectionnée par Euronext pour faire partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' et a été incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext.

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

Une structure de bilan renforcée

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours de l'exercice. 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 durée résiduelle moyenne. À ce titre, Cofinimmo a procédé à des refinancements anticipés et à la mise en place de nouveaux financements pour plus de 1,1 milliard EUR, dont l'émission en janvier 2022 d'une 2e obligation durable de 500 millions EUR à 1 % sur 6 ans (2,5 fois sursouscrite), et 315 millions EUR de crédit syndiqué 'sustainability-linked', montrant qu'investissement durable et financement durable constituent des priorités pour le groupe. Le risque de taux d'intérêt est couvert à près de 100 % au 31.12.2022 par l'utilisation d'IRS et de caps et à 90 % (ou plus) jusque fin 2025. Au 31.12.2022, Cofinimmo disposait de 779 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie. Compte tenu du refinancement en janvier 2023 d'une ligne de crédit de 90 millions EUR qui venait à échéance en cours d'année (pour porter son échéance en 2030), il ne reste plus aucune échéance en 2023.

En matière de capitaux propres, Cofinimmo a réalisé des augmentations de capital (non budgétées) totalisant près de 114 millions EUR (dividende optionnel et apports en nature) au cours de l'exercice, participant à hauteur de 1,7 % à la réduction du taux d'endettement.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements (coût moyen de la dette de 1,2 %), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant en transformation (taux d'occupation de 98,7 %, revenus locatifs bruts en hausse de 4,5 % à périmètre constant, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation à 81,0 %), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 222 millions EUR au 31.12.2022, supérieur aux prévisions (à comparer aux 212 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2021, soit une croissance de 5 %) principalement grâce aux effets de périmètre des acquisitions réalisées, supérieurs à l'effet des cessions. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 6,95 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 7,15 EUR au 31.12.2021) et tient compte des émissions d'actions de 2021 et celles (non-budgétées) de 2022. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de 0,26 EUR par action et de 0,59 EUR par action, soit 0,85 EUR par action au total.

Le résultat net – part du groupe a atteint 483 millions EUR (soit 15,09 EUR par action) au 31.12.2022, contre 260 millions EUR (soit 8,78 EUR par action) au 31.12.2021. Cette croissance est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe, ainsi qu'à la variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture – éléments non cash – entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022.

Un taux d'endettement maîtrisé

Avec un taux d'endettement de 45,6 % au 31.12.2022 (44,2 % au 31.12.2021), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/A-2 a été confirmé en mars 2022) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données dans le chapitre 'Facteurs de risque'), confortée par le fait que le groupe a déjà conclu des accords pour des désinvestissements futurs (représentés au bilan par les actifs non courants détenus en vue de la vente) de 117 millions EUR, qui réduiraient à terme le taux d'endettement d'environ 1 %.

Ces résultats permettent de confirmer que le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires prévue le 10.05.2023 de distribuer un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2022, payable en mai 2023.

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées dans le chapitre 'Prévisions 2023' en page 112 du présent document (investissements bruts de 300 millions EUR et désinvestissements de 300 millions EUR en 2023, dont environ 85 millions EUR déjà signés, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement), et notamment les cessions réalisées en 2022 et budgétées en 2023, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location de 333 millions EUR, menant à un résultat net des activités clés – part du groupe de 228 millions EUR (contre 222 millions EUR au 31.12.2022), soit 6,95 EUR par action pour l'exercice 2023, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2022 (environ 0,18 EUR par action) et des cessions réalisées en 2022 et budgétées en 2023 (environ 0,28 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait stable à environ 45,6 % au 31.12.2023. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Le conseil d'administration envisage dès lors de proposer aux actionnaires un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023 (soit un pay-out ratio consolidé de 89 %), stable par rapport à 2022 (ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir chapitre 'Facteurs de risque' du présent document).

Cofinimmo doit son excellente performance 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

'Cofinimmo adopte une politique ESG volontariste depuis près de 15 ans déjà. Début 2023, le groupe a été sélectionné par Euronext pour faire partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' et a été inclus dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext.'

L'essentiel

Caring

547 millions EUR
Investissements

9 pays
Empreinte géographique du portefeuille

672 millions EUR
Enveloppe de projets de développement en cours

Living

>50 millions EUR
Poursuite de la cession d'une partie du portefeuille Cofinimur I

Working

76 millions EUR
Désinvestissements réalisés

Avec 4,4 milliards EUR, l'immobilier de santé représente désormais 70 % du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6,2 milliards EUR.

ESG

- Obtention de plusieurs certificats BREEAM en immobilier de santé, dont les deux premiers en Allemagne
- Renouvellement de plusieurs labels ESG
- Membre des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' (sélection réalisée par Euronext en janvier 2023)
- Inclusion dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext

Structure financière

- Augmentations de capital (non budgétées) de près de 114 millions EUR (dividende optionnel et apports en nature)
- Refinancements anticipés et nouveaux financements pour plus de 1,1 milliard EUR, dont l'émission en janvier 2022 d'une 2e obligation durable de 500 millions EUR à 1 % sur 6 ans (2,5 fois sursouscrite), et 315 millions EUR de crédit syndiqué 'sustainability-linked'
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 779 millions EUR au 31.12.2022, après couverture des émissions de billets de trésorerie

Perspectives 2023

6,20 EUR/action
Dividende brut pour l'exercice 2023, payable en 2024 (stable par rapport à 2022)

Performances opérationnelles

+ 8,8 %
Hausse des revenus locatifs bruts sur les 12 derniers mois

rapport de gestion

Maison de repos et de soins - Oleiros (ES)

Sommaire

Mission 20
Stratégie 21
Chiffres clés au 31.12.2022 26
Opérations & réalisations en 2022 30
Immobilier de santé 38
Un portefeuille européen vaste et de qualité 48
Belgique 50
France 52
Pays-Bas 54
Allemagne 56
Espagne 58
Finlande 60
Irlande 61
Italie 62
Royaume-Uni 63
Immobilier de réseaux de distribution 66
Bureaux 74
Composition du portefeuille consolidé 80
Gestion des ressources financières 89
Synthèse des comptes consolidés 102
Affectation des résultats statutaires 108
Événements intervenus après le 31.12.2022 110
Prévisions 2023 112
Rapport du commissaire sur les prévisions 116

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, peu risqués et générant un flux de revenus récurrent, prévisible et croissant, 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 - Carthagène (ES)**

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 neufs 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 plus de 70 %, 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) fait quant à lui l'objet depuis fin 2021 d'une stratégie de désinvestissement progressive, par sous-portefeuille ('clusters') ou à la pièce. 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 près de 40 ans. En effet, le personnel de Cofinimmo maîtrise tous les aspects du cycle de vie des immeubles et est rompu à la gestion de A à Z de projets d'envergure. Qu'il s'agisse de la conception, la construction, la rénovation, la reconversion ou le développement de sites, l'objectif poursuivi est la mise en location ou la cession des actifs. Outre les bureaux, ce savoir-faire concerne également l'immobilier de santé, l'immobilier de réseaux de distribution et les PPP, qui bénéficient des synergies ainsi créées.

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

Le 29.10.2021, Cofinimmo a réalisé l'apport de sa branche d'activité de bureaux à une filiale détenue à 100 % et baptisée Cofinimmo Offices SA. Cette 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.

Afin de disposer d'une plateforme opérationnelle optimale, la taille du portefeuille de bureaux devrait idéalement rester au-dessus d'un milliard EUR.

Bénéfice de la stratégie pour les parties prenantes

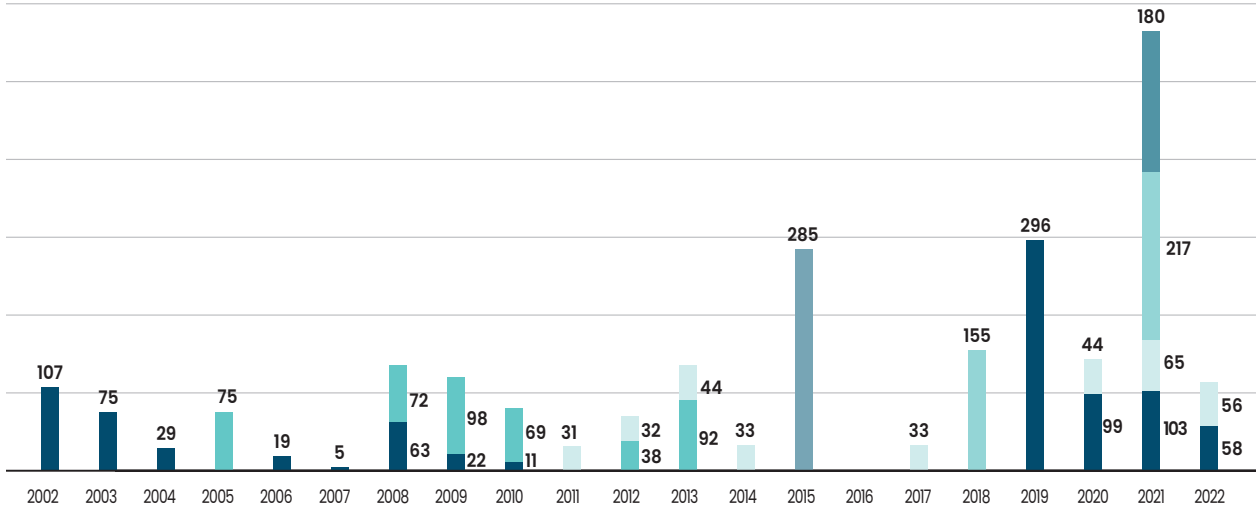
La stratégie de Cofinimmo découle de la mission exposée à la page précédente et des attentes des principales parties prenantes (les actionnaires, les locataires, le personnel et la collectivité).

1.113 millions EUR
Nouveaux financements conclus en 2022

45,6 %
Taux d'endettement au 31.12.2022

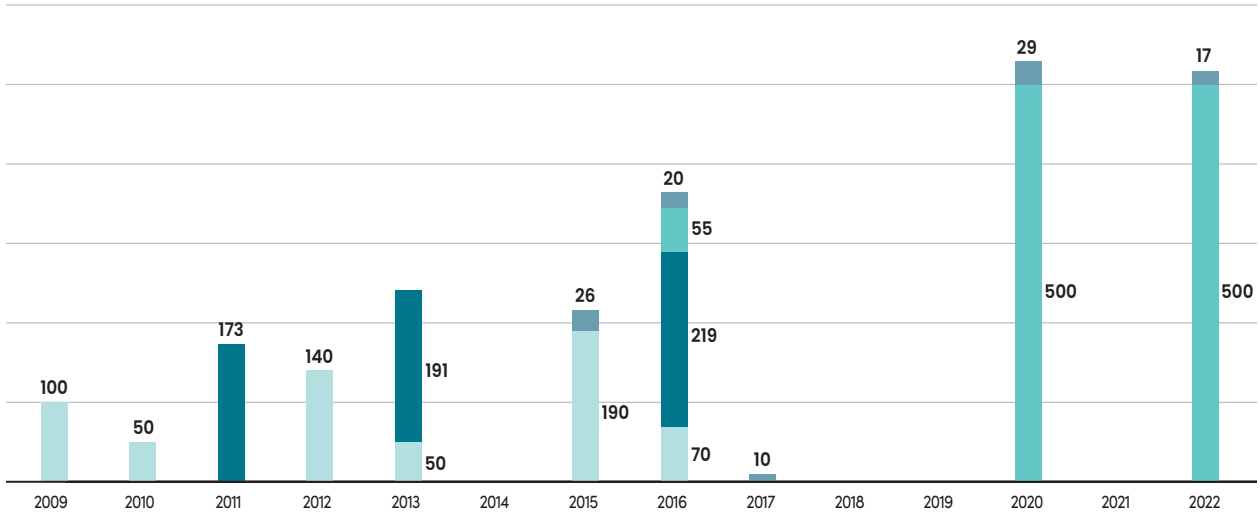
1,2 %
Coût moyen de la dette en 2022

Marché des capitaux : capitaux propres (x 1.000.000 EUR)



- Apport en nature
- Vente d'actions propres
- Dividende optionnel
- Émissions de droits
- Constitution accélérée d'un carnet d'ordres
- Conversion des obligations convertibles

Marché des capitaux : dettes (x 1.000.000 EUR)



- Obligations non convertibles
- Obligations convertibles
- Obligations green & social
- Billets de trésorerie

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 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 près de 15 ans dans une stratégie ESG globale. Face aux risques générés par le changement climatique, Cofinimmo a décidé de relever ses ambitions environnementales. La réflexion stratégique menée en 2019 a permis d'aboutir au projet ambitieux de diminuer de 30 % (par rapport au niveau de 2017) l'intensité énergétique du patrimoine de Cofinimmo d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m² (projet 30³). Cet objectif a été établi suivant la méthodologie des science-based targets qui a permis d'objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C maximum. Il fait suite aux nombreuses initiatives ESG menées par Cofinimmo, et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP 21 et reconfirmé par la COP 26 en 2021 et plus tard à la COP 27 en 2022. Ce projet d'entreprise, lancé au début de l'année 2020, concerne non seulement les secteurs des bureaux et de l'immobilier de santé, mais également l'ensemble des activités gérées directement au sein de l'entreprise telles que les ventes et acquisitions, le développement, la gestion des travaux et la gestion journalière des immeubles. Seule une approche à 360 degrés, tenant compte de l'ensemble du cycle de vie des immeubles, permettra d'atteindre l'objectif fixé.

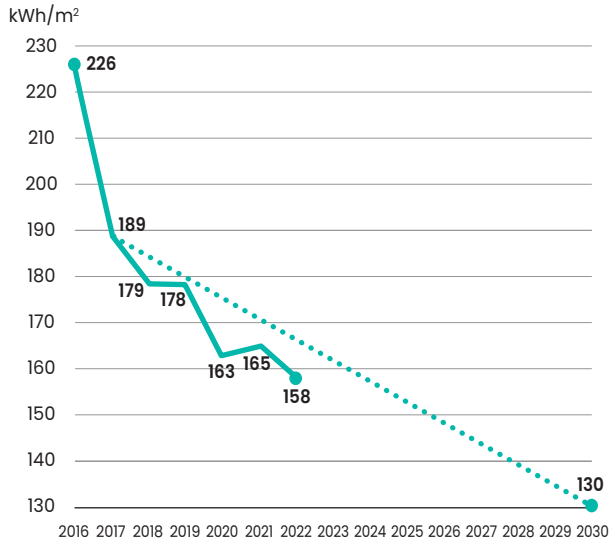
En 2022, Cofinimmo a poursuivi la mise en œuvre du projet 30³ visant à réduire l'intensité énergétique, dans le cadre d'une feuille de route 'net zéro' pour contribuer à la transition vers un système bas-carbone. Ce parcours inclut certaines actions qui concernent à la fois des immeubles stratégiques, comme par exemple lors de rénovations, qui est au cœur de la stratégie bas-carbone de Cofinimmo, et le portefeuille entier avec comme pilier d'action l'augmentation de la disponibilité des données réelles de consommation énergétique. Cofinimmo s'engage à atteindre cet objectif par l'installation systématique de compteurs relevables à distance et par l'instauration d'un partenariat avec les parties prenantes soucieuses de participer à la réduction de l'intensité énergétique.

Intensité énergétique

Des immeubles plus performants au niveau énergétique sont commercialement plus attractifs. Ils offrent plus de confort aux occupants pour un niveau de charges locatives moins élevé. Les rapports de consommation pour Cofinimmo sont disponibles depuis 2010 et montrent une diminution de l'intensité énergétique de 30 %, tous secteurs confondus, sur les six dernières années.

L'approche de Cofinimmo en ce qui concerne les risques et opportunités liés au changement climatique est pleinement conforme aux recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). L'infographie ci-contre représente visuellement les recommandations de la TCFD, appliquée aux activités des Cofinimmo.

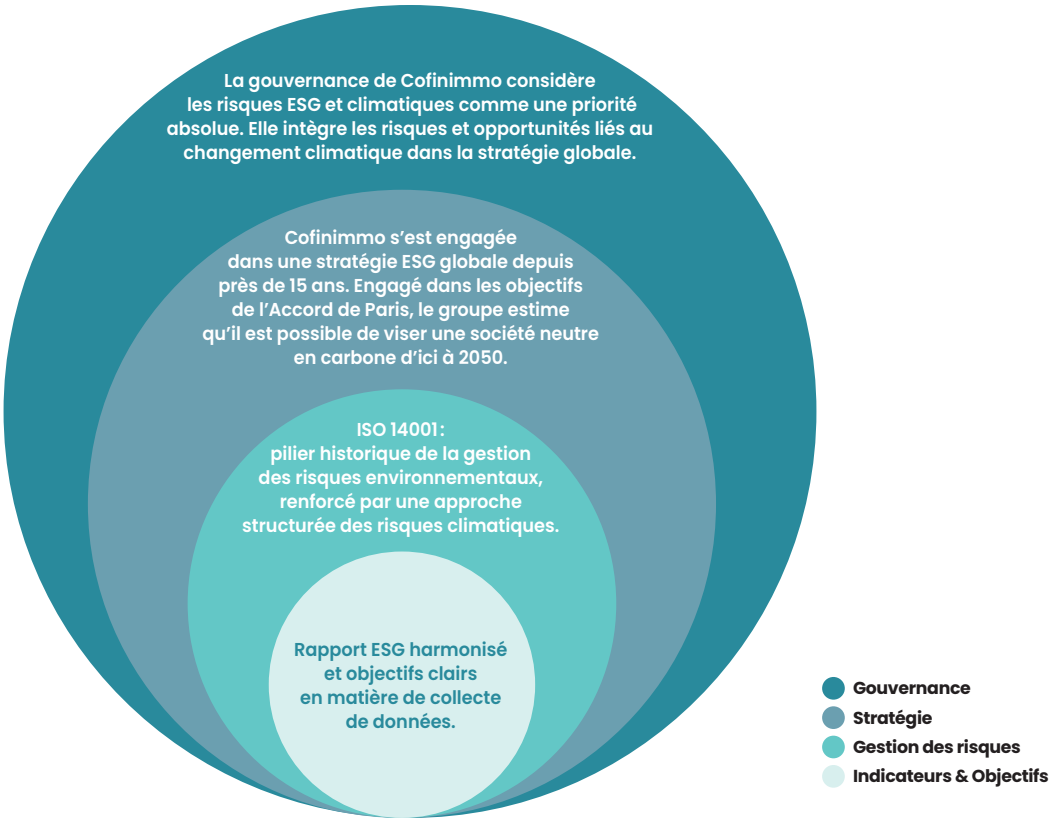
Évolution de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille entre le 31.12.2016 et le 31.12.2022



Les risques les plus importants sont inclus dans le chapitre 'Facteurs de risques', section 'Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance' (voir page 9). Une description détaillée de l'impact sur la stratégie des risques et opportunités liés au changement climatique se trouve dans la réponse publique au questionnaire Carbon Disclosure Project (CDP) via www.cdp.net.

Le rapport ESG, inclus dans ce document, décrit comment le groupe gère les risques liés au changement climatique. Il reprend plus particulièrement les procédures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'intensité énergétique du portefeuille. Cette planification structurée de la réponse aux risques climatiques trouve sa source dans les efforts consentis de longue date par Cofinimmo pour communiquer de manière transparente sur les données ESG par le biais d'un rapport standardisé d'indicateurs de performance ESG, suivant la norme de reporting EPRA sBPR (voir pages 322-341). En adéquation avec cette stratégie ESG, Cofinimmo entend poursuivre une politique de financement durable, décrite dans le chapitre 'Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux' (voir pages 150-151). Enfin, la gouvernance des aspects ESG, y compris les risques et opportunités liés au changement climatique, est bien intégrée dans la structure de gouvernance globale, où le Head of ESG est en ligne directe avec le CEO. Pour plus de détails sur la structure de gouvernance de Cofinimmo et l'engagement à surveiller les risques ESG et climatiques à tous niveaux de cette structure, voir la 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' à la page 198.

Référence TCFD



Chiffres clés au 31.12.2022

Opérationnels

6,2 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille

+9% en 2022

318 millions EUR

Résultat immobilier

+8% en 2022

>2.485.000 m²

Superficie totale

13 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

98,7%

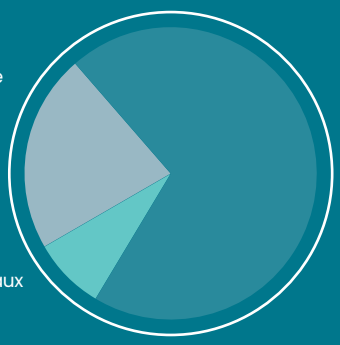
Taux d'occupation

5,6%

Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%

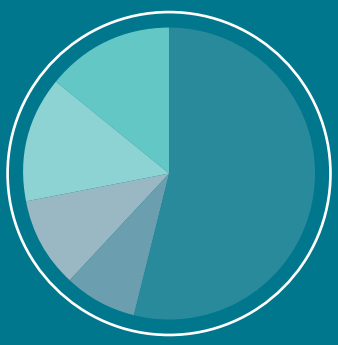
Répartition du portefeuille par secteur

- **70%** Immobilier de santé
- **22%** Bureaux
- **8%** Immobilier de réseaux de distribution



Répartition géographique du portefeuille

- **55%** Belgique
- **8%** France
- **10%** Pays-Bas
- **14%** Allemagne
- **14%** Autres*



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

Financiers

2,8 milliards EUR
Capitalisation boursière

108,78 EUR
Cours moyen de l'action en bourse en 2022

-37,5 %
Rendement brut[1] de l'action en 2022, comparable à la variation de l'indice EPRA Europe (-36,5 %)

6,95 EUR/action
Résultat EPRA

110,74 EUR/action
Valeur de l'actif net

45,6 %
Ratio d'endettement

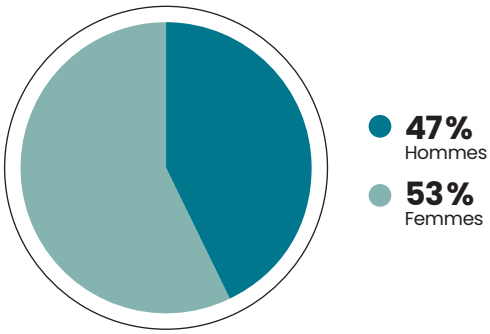
1,2 %
Coût moyen de la dette

BBB/long terme & A-2/court terme
Notation Standard & Poor's[2]

1. Variation du cours de bourse + rendement en dividende.
2. Publication Standard & Poor's du 25.03.2022.

ESG

161 collaborateurs



158 kWh/m²

intensité énergétique moyenne du portefeuille

57%

du portefeuille certifié EPC

64%

du portefeuille suivi à distance

80%

rapport de rémunération entre les genres (femmes/hommes)

5.500

heures de formations payantes

Chiffres clés consolidés

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.200	5.710	4.869
(x 1.000 EUR)	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Résultat immobilier	317.534	293.885	255.956
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	257.067	241.318	211.112
Résultat net des activités clés – part du groupe	222.496	212.131	181.457
Résultat sur instruments financiers – part du groupe	216.937	40.748	-21.906
Résultat sur portefeuille - part du groupe	43.505	7.458	-40.330
Résultat net - part du groupe	482.938	260.337	119.222
Marge d'exploitation	81,0%	82,1%	82,5%
	31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion[1]	1,00%	0,95%	0,98%
Durée résiduelle pondérée des baux[2] (en années)	13	12	12
Taux d'occupation[3]	98,7%	98,1%	97,4%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%[4]	5,6%	5,6%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%[5]	5,3%	5,3%	5,6%
Ratio d'endettement[6]	45,6%	44,2%	46,1%
Coût moyen de la dette[7]	1,2%	1,1%	1,3%
Durée résiduelle moyenne pondérée de la dette (en années)[8]	5	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 89.

Opérations & réalisations en 2022

T1

janvier

Belgique

Signature d'une convention sous seing privé relative à la cession future de la pleine propriété de l'immeuble de bureaux Everegreen (Bruxelles décentralisé) pour environ 23 millions EUR.

Espagne

Acquisition d'un terrain à Oviedo (Asturies) en vue de la construction d'une maison de repos et de soins pour environ 12 millions EUR (terrain + travaux).

Finlande

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

Allemagne

Acquisition de deux maisons de repos et de soins à Essenheim (Mayence-Bingen) et une maison de repos et de soins à Bruchmühlbach-Miesau (Kaiserslautern) pour environ 39 millions EUR.

Financement

Émission d'une seconde obligation publique durable de taille benchmark pour 500 millions EUR à 1% sur six ans. Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2026.

février

France

Acquisition d'une maison de repos et de soins (EHPAD) au Havre (Normandie) pour près de 27 millions EUR.

Espagne

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Sarriguren (Navarre). Acquisition d'un terrain à Elche (Valence) en vue de la construction d'une maison de repos et de soins pour environ 8 millions EUR (terrain + travaux). Acquisition d'un terrain à Castellón de la Plana (Valence) en vue de la construction d'une maison de repos et de soins pour environ 12 millions EUR (terrain + travaux).

Financement

Prolongation d'une ligne de crédit de 100 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2027.

Maison de repos et de soins - Castellón de la Plana (ES)

mars

Belgique

Signature d'un accord relatif à la rénovation et l'extension d'une maison de repos et de soins à Marche-en-Famenne (Luxembourg) pour environ 8 millions EUR.

France

Vente d'une maison de repos et de soins (EHPAD) à Moncontour (Bretagne) pour 1 million EUR.

Pays-Bas

Acquisition d'un complexe de repos et de soins à Velp (Gueldre) pour environ 8 millions EUR.

Allemagne

Levée des conditions portant sur l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Leipzig (Saxe).

Espagne

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Carthagène (Murcie).

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

T2

avril

Pays-Bas

Acquisition d'un terrain à Hoogerheide (Brabant-Septentrional) en vue de la construction d'une maison de repos et de soins pour environ 26 millions EUR (terrain + travaux).

Finlande

Acquisition de la société développant une maison de repos et de soins à Raisio (Turku) pour environ 15 millions EUR. Acquisition des sociétés détenant six actifs en immobilier de santé en Finlande méridionale pour environ 21 millions EUR.

Maison de repos et de soins - Sipoo (FI)

mai

Belgique

Signature d'un accord relatif à l'acquisition de deux maisons de repos et de soins, l'une à Grimbergen (Brabant flamand) et l'autre à Mont-de-l'Enclus (Hainaut) pour une valeur totale d'environ 24 millions EUR. La transaction relative au site de Mont-de-l'Enclus a été réalisée par apport en nature des actions de la société détenant le site. Signature de trois conventions sous seing privé relatives à la cession de la pleine propriété de trois immeubles de bureaux (Bruxelles décentralisée) pour environ 52 millions EUR.

Pays-Bas

Réception provisoire d'un site d'immobilier de santé à Rotterdam (Hollande Méridionale).

Espagne

Acquisition d'un terrain à Cordoue (Andalousie) en vue de la construction d'une maison de repos et de soins pour environ 15 millions EUR (terrain + travaux). Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Lérida (Catalogne).

Finlande

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

Financement

Nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked' de 315 millions EUR. Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions EUR à 8 ans. Émission de billets de trésorerie totalisant 17 millions EUR à 7 ans.

juin

France

Réception provisoire d'une clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) à Revin (Ardennes).

Allemagne

Signature d'accords en vue d'acquérir, sous certaines conditions, deux sites de soins, l'un à Wadersloh (Rhénanie-du-Nord-Westphalie) et l'autre à Bad Schwartau (Schleswig-Holstein) pour environ 23 millions EUR. Les conditions ont été levées en septembre 2022.

Espagne

Acquisition d'un terrain à Murcie (Murcie) en vue de la construction d'une maison de repos et de soins pour environ 14 millions EUR (terrain + travaux).

Financement

Dividende optionnel en actions : 42,3 % des coupons de dividende 2021 payés sous forme d'actions nouvelles pour un montant total de 56,4 millions EUR. Refinancement anticipé d'une ligne de crédit (devenue 'sustainability-linked') de 50 millions EUR échéant en août 2022 pour porter son échéance à 2027.

Maison de repos et de soins - Wadersloh (DE)

Maison de repos et de soins - Jülich (DE)

T3

juillet

Pays-Bas

Acquisition de 100 % des actions de la société détenant un centre de consultations médicales à Vlaardingen (Hollande Méridionale) pour environ 5 millions EUR.

Espagne

Signature d'un accord en vue de construire une maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis à Tomares (Andalousie) pour environ 13 millions EUR (terrain + travaux). Acquisition de 100 % des actions de la société développant une maison de repos et de soins à Legazpi (Madrid) pour environ 12 millions EUR. La livraison provisoire de la maison de repos et de soins a eu lieu en octobre 2022.

Italie

Investissement dans deux maisons de repos et de soins à Novara et à Beinasco (Piémont) pour environ 22 millions EUR.

Financement

Refinancement d'une ligne de crédit (devenue 'sustainability-linked') de 62 millions EUR échéant en juillet 2022 pour porter son échéance à 2029.

août

Belgique

Réception provisoire de l'extension d'un complexe de soins à Louvain (Brabant flamand).

Allemagne

Signature d'une convention en vue d'acquérir, sous certaines conditions, une maison de repos et de soins à Jülich (Rhénanie-du-Nord-Westphalie) pour environ 18 millions EUR. Les conditions ont été levées en septembre 2022.

Maison de repos et de soins - Novara (IT)

septembre

Belgique

Cession des immeubles de bureaux Colonel Bourg 122 et Omega Court (Bruxelles décentralisé) pour plus de 4 millions EUR et environ 28 millions EUR, respectivement.

Allemagne

Livraison provisoire et entrée dans le périmètre d'un campus de soins éco-responsable à Jülich (Rhénanie-du-Nord-Westphalie).

Espagne

Réception provisoire du projet de réaménagement d'une maison de repos et de soins à El Puerto de Santa María (Andalousie). Construction de deux maisons de repos et de soins, l'une à Ourense (Galice) et l'autre à Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries) pour environ 23 millions EUR.

Finlande

Réception provisoire de deux maisons de repos et de soins, une à Ylöjärvi et une à Rovaniemi.

Financement

Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 14 millions EUR à 9 ans.

T4

octobre

Belgique

Signature d'une convention sous seing privé en vue de l'acquisition future de l'immeuble de bureaux Loi 89 (Bruxelles CBD) pour environ 7 millions EUR.

Pays-Bas

Acquisition d'une maison de repos et de soins à Twello (Gueldre) pour environ 11 millions EUR.

Allemagne

Signature de conventions en vue d'acquérir, sous certaines conditions, quatre sites de soins : un à Nienburg (Basse-Saxe), un à Bad Dürrheim et Pforzheim (Bade-Wurtemberg) et un à Lindenfels (Hesse) pour environ 61 millions EUR. Pour le site de Nienburg, les conditions ont été levées durant le troisième trimestre 2022. Pour les trois autres sites, les conditions ont été levées au quatrième trimestre 2022.

Finlande

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

Financement

Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 45 millions EUR à 5 ans. Nouvelle ligne de crédit bilatérale 'sustainability-linked' de 40 millions EUR à 7 ans.

Maison de soins et de repos - Twello (NL)

novembre

Espagne

Construction d'une maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis à Maracena (Andalousie) pour environ 12 millions EUR (terrain + travaux). Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Castellón (Valencia).

Financement

Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2023.

Maison de repos et de soins - Maracena (ES)

décembre

Belgique

Acquisition d'une maison de repos et de soins à Rocourt (Liège) par apport en nature de l'immeuble pour environ 34 millions EUR. Vente de trois immeubles de bureaux pour environ 43 millions EUR. Vente d'une réserve foncière pour environ 5 millions EUR. Levée des conditions suspensives pour le site de Grimbergen. La transaction a été finalisée par l'apport en nature des actions de la société détenant le site.

France

Vente de trois immeubles de santé (Bouches-du-Rhône, Gers, Val d'Oise) pour environ 8 millions EUR. Vente de plusieurs agences d'assurance de la MAAF pour environ 12 millions EUR.

Espagne

Acquisition d'une maison de repos et de soins à Vallecas (Madrid) pour environ 10 millions EUR.

Finlande

Acquisition de la société qui développera une extension à une maison de repos et de soins en exploitation à Rovaniemi pour environ 9 millions EUR (travaux compris).

Financement

Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2027. Refinancement anticipé d'une ligne de crédit de 40 millions EUR échéant en février 2023 pour porter son échéance à 2028.

caring, living, working

-Together in Real Estate-

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

70 %
caring

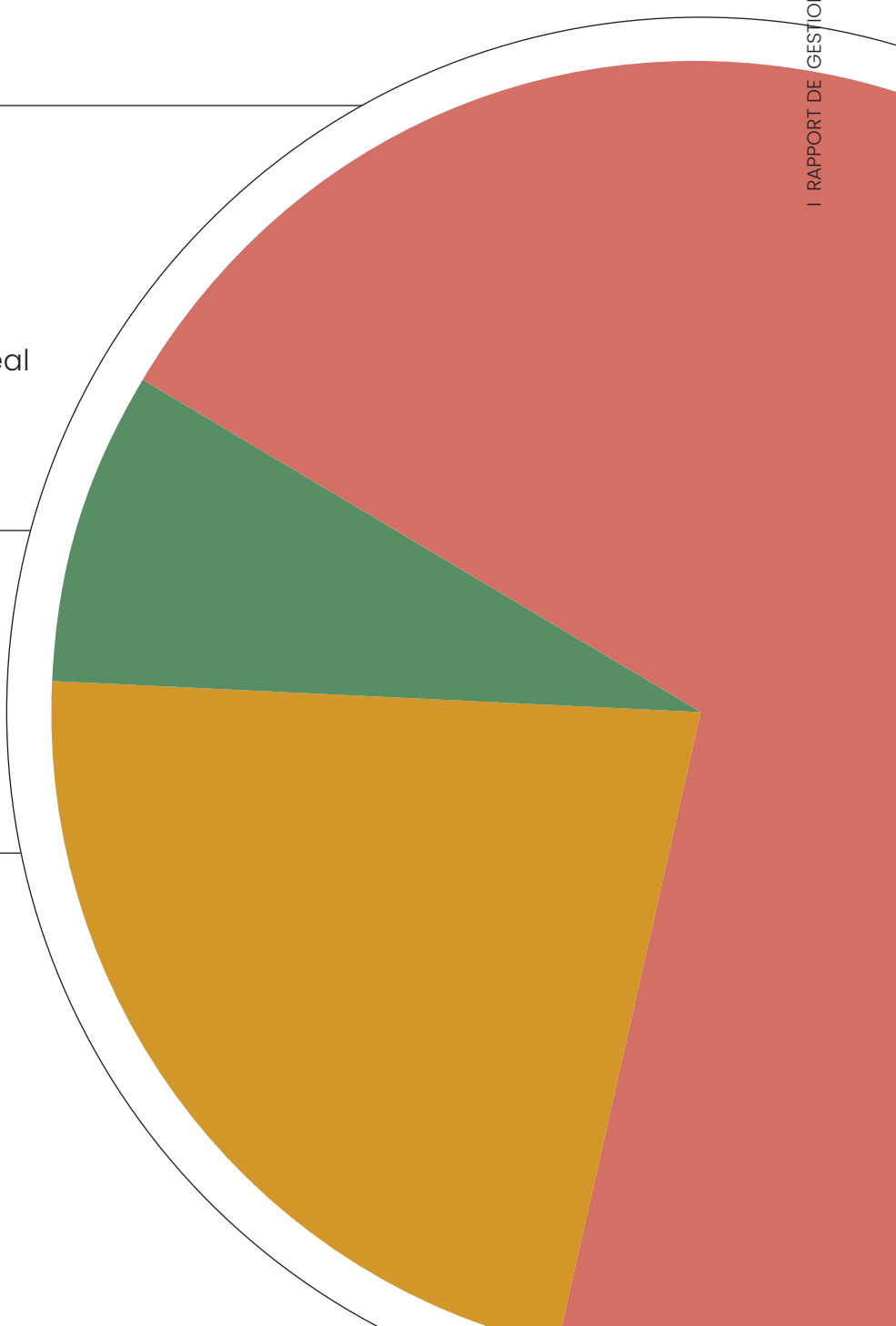
To be a leading European healthcare REIT with a top quality portfolio, also participating in innovative real estate concepts addressing healthcare challenges

8 %
living

An opportunity-seeking approach with long-term income

22 %
working

Creating value through capital recycling, upgrading and rebalancing portfolio towards Brussels' Central Business District ('CBD')



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

caring

Maison de repos et de soins Sauvegarde - Puurs-Sint-Amands (BE)

Immobilier de santé

70%
du portefeuille consolidé

300
actifs

4,4 milliards EUR
Juste valeur du portefeuille

>28.500
Nombre de lits

547 millions EUR
investis en 2022

>1.700.000 m²
Superficie

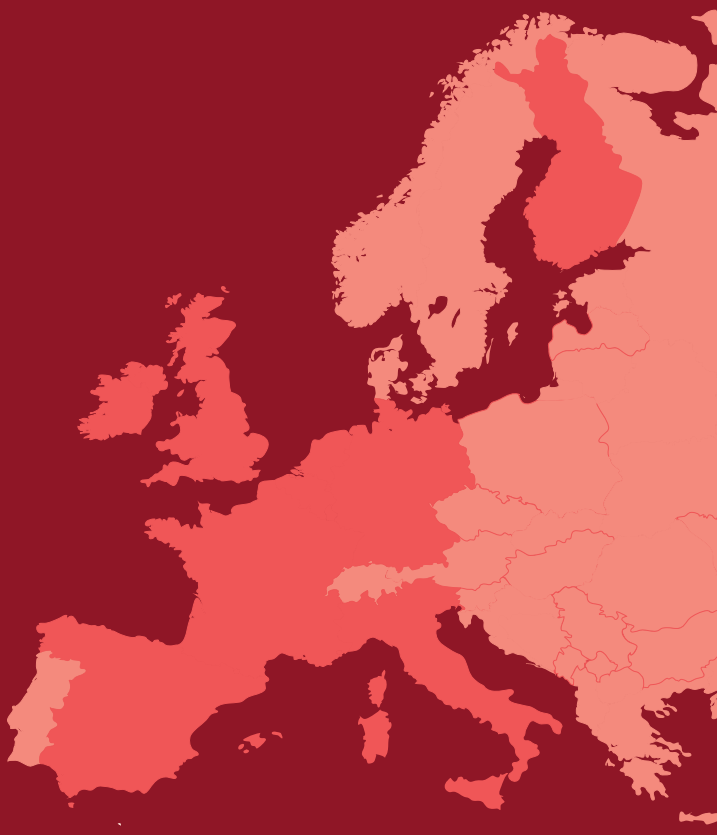
5,4%
Rendement locatif brut

150 kWh/m²
Intensité énergétique du secteur

99,9%
Taux d'occupation

15 ans
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

13
immeubles avec certification BREEAM



Avec un portefeuille réparti sur neuf pays et composé de 300 actifs couvrant la gamme complète des soins de santé, allant des soins primaires aux cliniques et résidences de soins, Cofinimmo est aujourd'hui l'un des investisseurs majeurs en immobilier de santé en Europe, une position de leadership que le groupe entend encore renforcer à l'avenir.

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

39 %
Belgique

11 %
France

11 %
Pays-Bas

19 %
Allemagne

19 %
Autres*

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

▶ **Maison de repos et de soins - Weil am Rhein (DE)**

Caractéristiques du secteur[1]

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.

Ces dernières années, les marchés belge et français ont vu le développement de grands groupes d'opérateurs avec une présence internationale. Aux Pays-Bas et en Allemagne, les opérateurs sont en général de taille plus modeste, et se limitent généralement à des zones géographiques locales bien définies. Ceci étant, on observe depuis quelques années une accélération de la concentration des opérateurs en Allemagne. En Espagne, le secteur se consolide rapidement avec de nouveaux opérateurs internationaux qui entrent sur le marché, en rachetant et développant des groupes locaux, ou des acteurs locaux qui entament une phase de croissance importante.

En Finlande, le secteur privé des soins de santé produit un quart de l'ensemble des services sociaux et de soins de santé. La croissance de ce secteur crée une forte demande en centres médicaux de pointe. En Irlande, la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus croît plus vite que dans les autres pays européens. L'offre en matière de maisons de repos et de soins peine toutefois à répondre aux besoins de la population et aux normes modernes de confort et de sécurité. En Italie, la capacité d'accueil en maison de repos et de soins est l'une des plus faibles d'Europe. Le secteur privé représente quant à lui 20 % des lits, et devrait connaître une croissance importante au cours des prochaines années. Enfin, le Royaume-Uni possède l'un des plus grands réseaux de maisons de repos et de soins en Europe, même si le secteur reste très fragmenté. Outre la nécessité d'augmenter le nombre de lits dans les maisons de repos et de soins, les problèmes de qualité observés dans le parc actuel doivent également être résolus.

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'accentue dans la plupart des pays européens. Ainsi, en Europe, les personnes âgées de plus de 80 ans devraient représenter environ 11 % de la population totale en 2050. 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. En Belgique, on estime que près de 40.000 lits supplémentaires seront nécessaires à l'horizon 2030-2035. En Allemagne et en France, on observe la même tendance avec des croissances estimées respectivement à 300.000 et 50.000 lits supplémentaires à l'horizon 2030-2035. À ceux-ci s'ajoutent également des immeubles obsolètes à reconstruire comptant plus de 100.000 et 60.000 lits respectivement.

En Espagne, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus augmentera annuellement de près de 2 %, comparé à 1,5 % en Belgique et en France. 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 augmente plus rapidement en Espagne qu'en Belgique ou en France. Des analyses démontrent que la capacité d'hébergement des personnes âgées dépendantes devrait augmenter d'environ 85.000 lits d'ici à 2030-2035, afin de pouvoir répondre à la croissance de la demande.

En Finlande, 22 % de la population a plus de 65 ans et environ 10 % plus de 75 ans. La proportion d'habitants âgés de 65 ans et plus devrait atteindre plus de 26 % après 2030. Cette situation démographique va accroître le besoin de services de santé de haute qualité.

Au sein de l'Union européenne, l'Italie occupe la deuxième place en termes d'espérance de vie à la naissance (83 ans, soit 2 ans au-dessus de la moyenne européenne). Plus de 23 % de ses habitants sont âgés de 65 ans ou plus. Ce pourcentage devrait dépasser les 27 % en 2030. Pour atteindre une capacité comparable à celle de la plupart des autres pays d'Europe de l'ouest, l'Italie devra augmenter sa capacité actuelle, ce qui devrait représenter environ 300.000 lits supplémentaires en maison de repos et de soins.

En Irlande, on s'attend à ce que d'ici à 2040 la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus croisse considérablement plus vite que dans les autres pays européens. Pour atteindre une capacité comparable à celle de la plupart des autres pays d'Europe de l'ouest, la capacité en lits devrait augmenter d'environ un tiers de la capacité actuelle, qui s'élève à environ 15.000 lits.

Au Royaume-Uni, la population âgée de plus de 85 ans devrait augmenter 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, que ce soit en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Italie, en Irlande ou au Royaume-Uni, représentent une part importante du PIB. 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

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

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 et l'Espagne présentent la situation la plus équilibrée : chaque type d'opérateur y représentant à peu près un tiers du marché. À l'inverse, aux Pays-Bas, le secteur associatif occupe une position de quasi-monopole. L'Allemagne et la France présentent quant à elles des situations intermédiaires. En Finlande, les prestataires de services privés représentent plus d'un quart de l'ensemble du secteur. En Italie, le secteur privé représente 20 % des lits et devrait connaître une croissance importante au cours des prochaines années. En Irlande, la part des opérateurs privés connaît une forte croissance et représente maintenant plus de deux tiers du nombre total de lits. Au Royaume-Uni, les opérateurs publics ne représentent que 6 %, ce qui est la plus petite part de marché en Europe. Les opérateurs privés opèrent quant à eux plus de 80 % des lits.

Dans le secteur privé, que ce soit en Belgique ou en France, et plus récemment en Allemagne, 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 plus de 91.000 lits répartis sur près de 1.100 sites dans sept pays. Ou encore, l'acquisition d'Armonea par le groupe français Colisée en février 2019, ce qui a mené à un ensemble de 270 sites en France et en Belgique, ainsi qu'en Allemagne, en Espagne et en Italie.

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

Les premiers commentaires sur les enquêtes et contrôles à l'égard de certains opérateurs de santé figurent à la page 35 du document d'enregistrement universel 2021, publié le 08.04.2022.

En France, les investigations menées dans des maisons de repos et de soins auprès d'Orpea, un opérateur français actif dans la prise en charge des personnes âgées 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 et des décisions fortes au niveau de la gouvernance – comme la nomination d'un comité exécutif quasi entièrement remanié et de nouveaux administrateurs – ont été mises en œuvre.

L'ouverture d'une procédure amiable de conciliation[1] a abouti le 01.02.2023 à un accord de principe – confirmé le 14.02.2023 par la signature d'un accord de lock-up[1] – sur 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[1]. Cet accord, qui doit encore être validé par le Tribunal de Commerce de Nanterre, prévoit une prise de participation majoritaire de l'Etat français, au travers de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ainsi que la conversion d'une partie des dettes d'Orpea en capital. Orpea – qui a publié le 13.02.2023 un chiffre d'affaires de 4,68 milliards EUR pour 2022, en hausse de 8,9 %[1] – devrait dès lors continuer à mettre en œuvre sa nouvelle stratégie intitulée 'Orpea change avec vous et pour vous'[1] au bénéfice de ses employés, des résidents et de leurs familles.

Cofinimmo a pris connaissance de l'existence d'un 'Plan d'avenir de 90 millions d'euros' annoncé par Orpea Belgique à la suite de son conseil d'entreprise extraordinaire du 16.02.2023 (voir communiqué de presse Orpea Belgique du 16.02.2023), lors duquel l'opérateur a annoncé le regroupement de dix de ses maisons de repos et de soins en Flandre et à Bruxelles. Selon les premiers articles parus dans la presse locale, seules deux des dix maisons qui seraient concernées font partie du portefeuille de Cofinimmo. Cofinimmo rappelle que les contrats à long terme en place restent d'application.

Pour rappel, Orpea représente au 31.12.2022 6,1 % des loyers de Cofinimmo (Belgique 2,5 %, France 1,5 %).

En Allemagne, Cofinimmo a été informée en janvier 2023 que deux opérateurs privés de maisons de repos, Curata et Convivo, ont déposé une demande d'insolvabilité. L'exposition de Cofinimmo à ces deux opérateurs, en tant que propriétaire, est très limitée (respectivement moins de 0,2 % des loyers contractuels pour Convivo et moins de 1 % des loyers contractuels pour Curata). Cofinimmo considère que ces annonces sont, entre autres, la conséquence du contexte 'post-Covid' pour les opérateurs concernés en raison d'une situation qui leur est propre.

Entre-temps, l'exploitation des sites se poursuit. Cofinimmo suit la situation de près et est en pourparlers constructifs avec ces entreprises pour contribuer, à son échelle, à une solution et, le cas échéant, trouver d'autres exploitants pour reprendre l'exploitation des sites, dans l'intérêt de tous les résidents et de leurs familles.

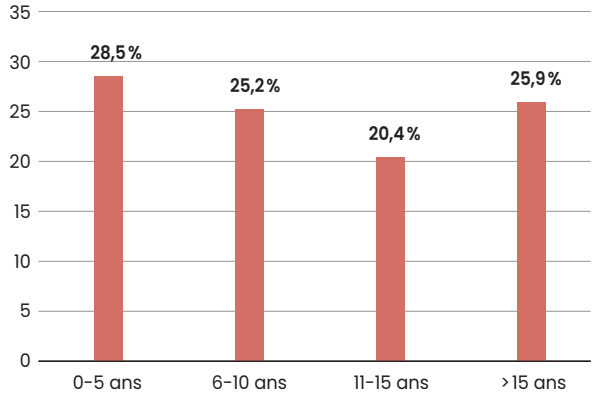
Environnement réglementaire

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.

1. Voir les communiqués de presse d'Orpea du 26.10.2022, du 15.11.2022, du 01.02.2023, du 13.02.2023 et du 14.02.2023.

Les principaux exploitants de sites d'immobilier de santé étant des acteurs de première ligne dans la lutte contre la pandémie, ils ont bénéficié, dans leur majorité, d'aides gouvernementales. Différents systèmes d'indemnisation ont ainsi été mis en place pour le secteur des soins résidentiels afin de compenser les pertes de revenus liées aux résidents (généralement à hauteur d'un pourcentage du tarif réel, d'un montant forfaitaire ou du tarif social) et à la sécurité sociale. Dans certains pays, une aide supplémentaire a également été accordée aux acteurs du secteur pour compenser les dépenses exceptionnelles liées à la crise sanitaire. Chaque pays a ainsi développé un système d'indemnisation qui lui est propre. Ces systèmes se sont généralement atténués ou arrêtés en 2022.

Répartition du portefeuille consolidé par âge des immeubles (au 31.12.2022 - en juste valeur)



Exécution de la stratégie

Acquisitions d'actifs

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

- **bassin sanitaire :** intégration de l'actif dans son environnement et son rôle dans la chaîne de prestations de soins ;
- **qualités intrinsèques :** taille des chambres et autres espaces, terrasse ou jardin, luminosité, fonctionnalité pour les résidents/patients et le personnel soignant, etc. ;
- **performance énergétique :** installations techniques, isolation, etc. ;
- **opérateur-locataire :** niveau d'expérience, réputation de qualité dans les soins, solidité financière, ambitions de croissance, etc. ;
- **localisation :** accès automobile, transports en commun, niveau des taxes locales, etc. ;
- **environnement :** présence de commerces, vue agréable, niveau de vie des habitants de la région, offre de soins similaires dans les alentours, évolution future de la démographie, etc.

▶ ESG

Cofinimmo entend assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale.

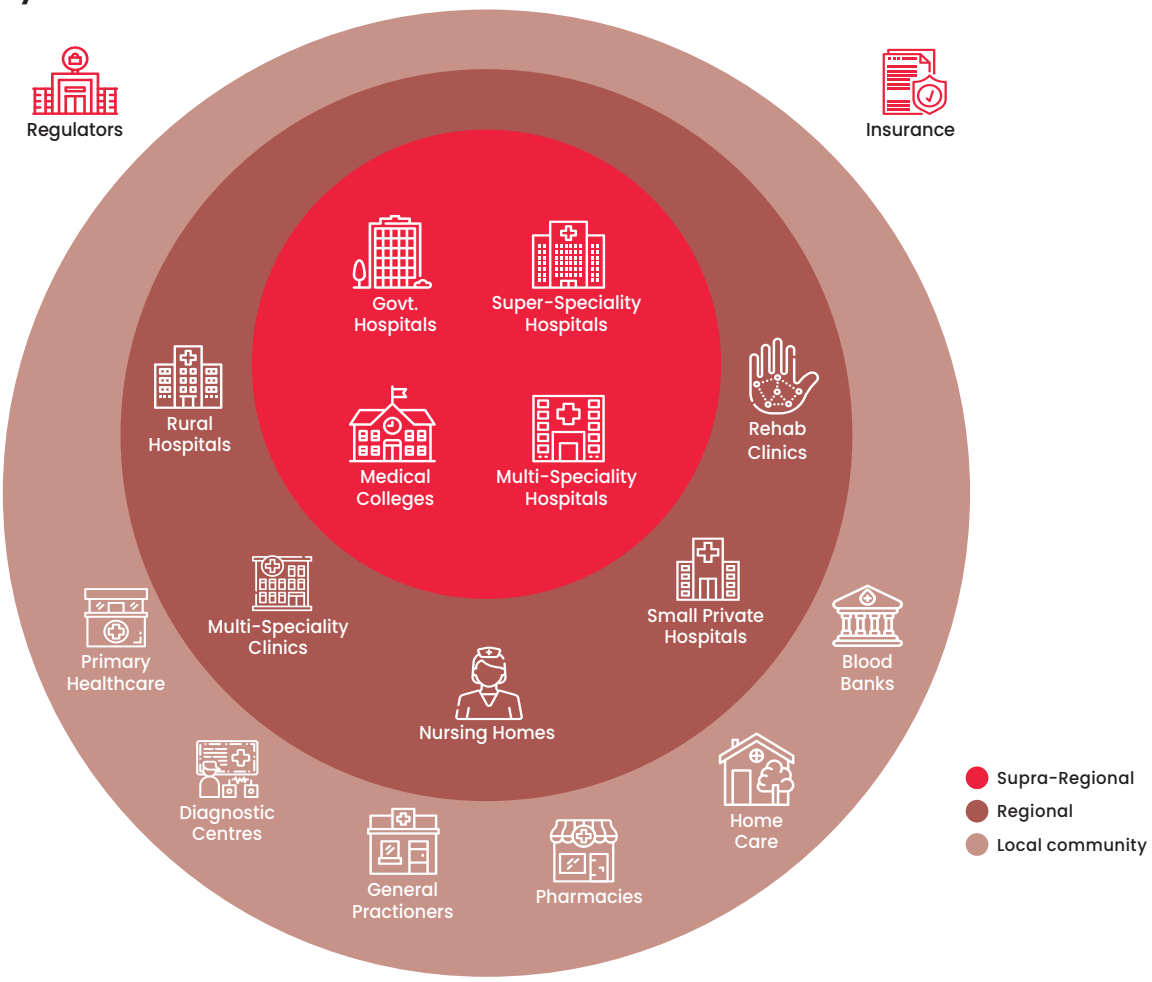
Lors de l'acquisition d'un actif, Cofinimmo considère des facteurs comme la pollution du sol, la présence d'amiante, la localisation et le risque d'inondation. Dans les pays où elle exerce ses activités, et pour ce secteur, la réglementation concernant des objectifs de performance énergétique devient 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 veille à l'insertion adéquate des immeubles dans le tissu urbain, en accordant une attention particulière à l'esthétique et à la mixité des quartiers. Enfin, parce que Cofinimmo favorise l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles réalisés. Dans ce contexte, les certifications BREEAM permettent de garantir un très haut niveau de durabilité. À titre d'exemples, citons la maison de repos et de soins à Lérida (Espagne), projet de développement livré en mai 2022, qui est le troisième site de ce segment à obtenir le niveau BREEAM Excellent dans le portefeuille. Pour ce qui est des immeubles existants, notons encore l'obtention de deux certificats BREEAM In-Use de niveau Very Good en Allemagne.

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 énergétique 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.

Healthcare system



Répartition du portefeuille par type d'actif (au 31.12.2022 - sur base d'une juste valeur de 4.368 millions EUR - en %)

Sous-segment	Quote-part dans le portefeuille d'immobilier de santé	Type d'établissement	Date d'entrée								
			2005	2008	2012	2014	2019	2020	2021	2021	2021
Établissements sanitaires	11 %	Cliniques de soins aigus									
		Cliniques de réadaptation									
		Cliniques psychiatriques									
Soins primaires	3 %	Centres de consultations médicales									
Établissements médico-sociaux	84 %	Maisons de repos et de soins									
		Résidences-services									
		Centres de soins pour personnes handicapées									
Autres	3 %	Principalement des centres de sport & de bien-être									

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.

Programme d'investissements engagés en immobilier de santé

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2022	Total investissements en 2023	Total investissements après 2023
		(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	T4 2024	19	13	1	5
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T3 2023	19	11	7	0
Oudenburg	Construction d'une maison de repos et de soins	68	4.500	T3 2023	11	7	4	0
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	3	4	1
Grimbergen[1]	Construction d'une maison de repos et de soins	82	5.600	T1 2023	19	18	1	0
France								
Villers-sur-Mer	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T1 2023	14	11	3	0
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100[2]	6.500	T4 2023	17	11	6	0
Pays-Bas								
Hilversum	Construction d'une clinique de soins		7.000	T1 2023	30	29	1	0
Hoogerheide	Construction d'une maison de repos et de soins	138	7.400	T1 2024	26	15	12	0
Espagne								
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	172	6.800	T1 2023	15	15	0	0
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T1 2025	16	9	5	2
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T2 2024	14	9	5	1
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T3 2024	12	5	6	1
Elche (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T1 2024	8	4	4	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T3 2024	12	5	7	1
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T4 2024	15	5	7	3
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T2 2024	14	10	3	1
Tomares (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	3	9	1
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T3 2024	23	6	7	10
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T2 2025				
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T4 2024	12	3	6	3

1. Projet livré après le 31.12.2022.
2. Correspond à 90 lits et 10 places en accueil de jour.

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2022	Total investissements en 2023	Total investissements après 2023
		(après travaux)			(x 1.000.000 EUR)			
Finlande								
Helsinki	Construction d'une maison de repos et de soins	83	3.900	T2 2023	19	17	2	0
Kuopio[1]	Construction d'une maison de repos et de soins	75	4.200	T2 2023	17	15	2	0
Raisio	Construction d'une maison de repos et de soins	98	5.000	T3 2023	15	9	6	0
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	56	3.500	T2 2024	9	0	6	3
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT					**379**	**232**	**115**	**33**
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 8 campus de soins éco-responsables	1.100	95.000	2023-2024	272	22	71	179
Espagne								
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2024	11	3	5	3
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T1 2024	10	6	5	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES					**672**	**263**	**195**	**215**

1. Première partie du projet livrée après le 31.12.2022.

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

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

Diversification

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

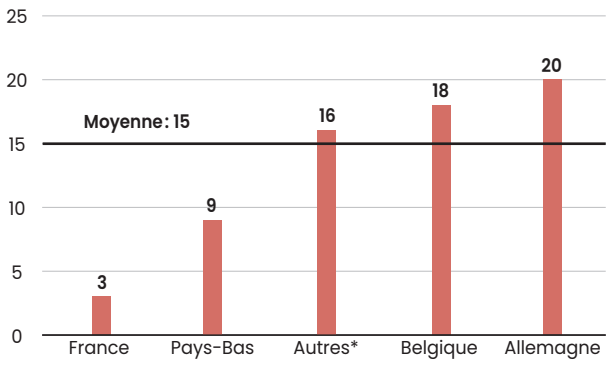
- **par pays :** le groupe détient actuellement des actifs de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Italie, en Irlande et au Royaume-Uni ;
- **par opérateur-locataire :** Cofinimmo compte plus de 70 opérateurs de santé dans sa base de clients-locataires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

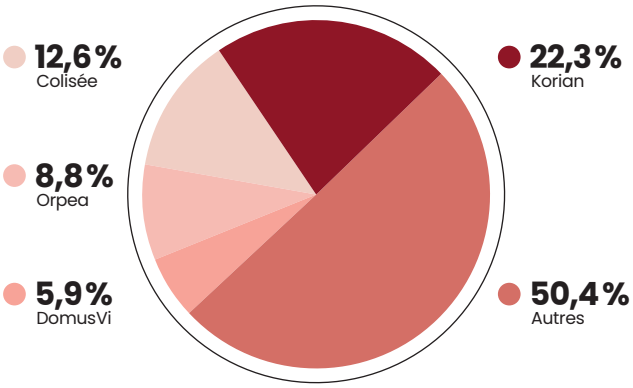
Cofinimmo reçoit périodiquement de ses opérateurs un rapport sur les données financières d'exploitation de chaque site que la société possède. Ceci permet à Cofinimmo d'évaluer le caractère financièrement soutenable de l'exploitation et, plus particulièrement, de la couverture du loyer par le cash-flow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

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux par pays jusqu'à la première option de résiliation possible (au 31.12.2022 - en nombre d'années)



* (ES 21 - FI 16 - IE 13 - IT 8 - UK 34)

Répartition du portefeuille par opérateur-locataire (au 31.12.2022 - sur base de loyers contractuels de 232 millions EUR - en %)



547 millions EUR
d'investissements réalisés en Europe en 2022

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

Un portefeuille européen vaste et de qualité

Belgique
39 %
du portefeuille
608.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
90
actifs

France
11 %
du portefeuille
233.000 m²
Superficie
99,5 %
Taux d'occupation
51
actifs

Pays-Bas
11 %
du portefeuille
193.000 m²
Superficie
99,4 %
Taux d'occupation
49
actifs

Allemagne
19 %
du portefeuille
376.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
56
actifs

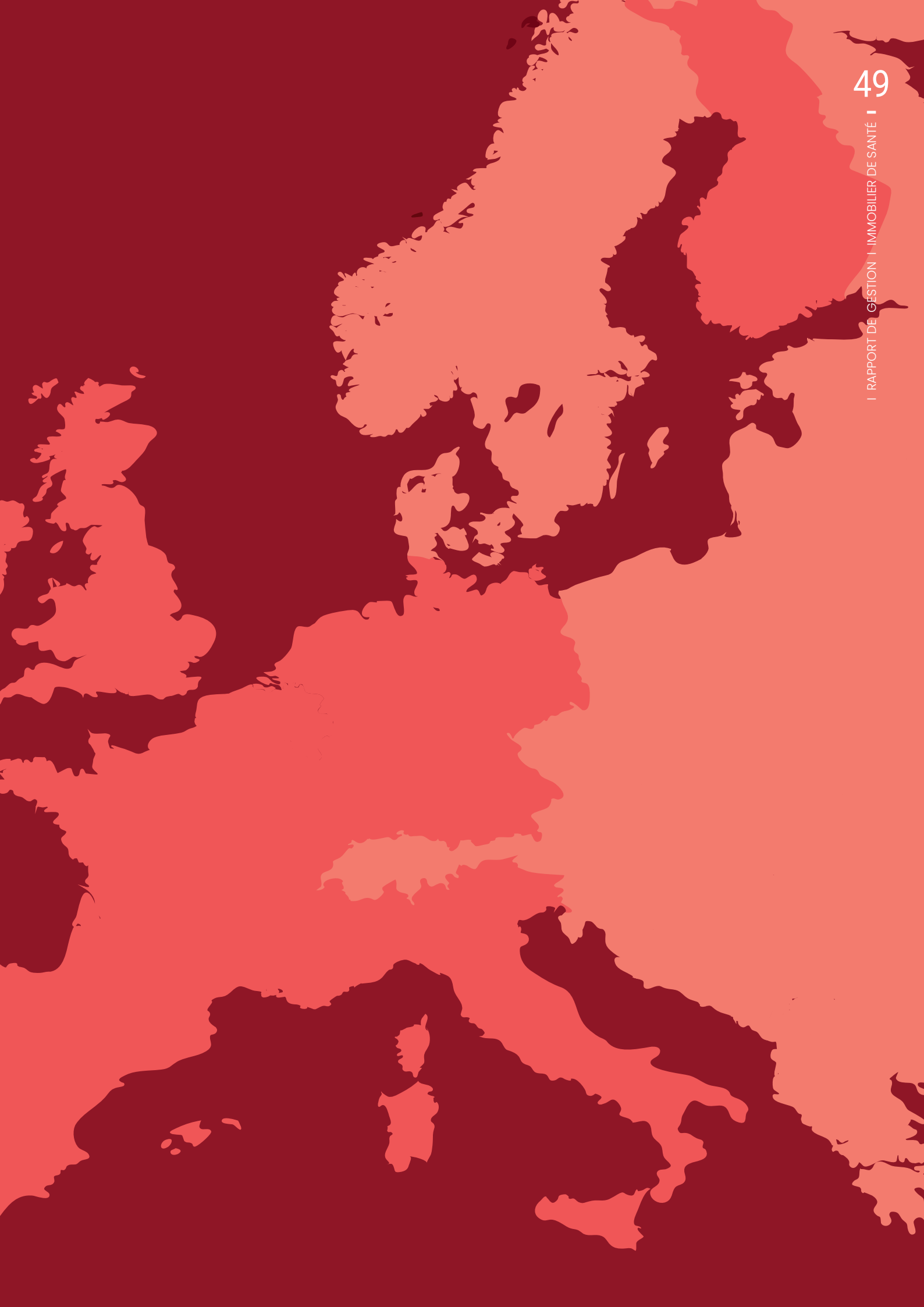
Espagne
8 %
du portefeuille
149.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
24
actifs

Finlande
3 %
du portefeuille
23.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
12
actifs

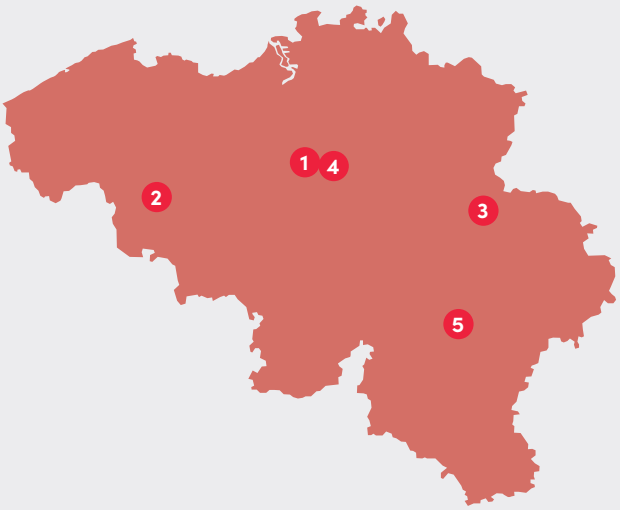
Irlande
2 %
du portefeuille
39.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
7
actifs

Italie
5 %
du portefeuille
76.000 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
8
actifs

Royaume-Uni
1 %
du portefeuille
9.400 m²
Superficie
100 %
Taux d'occupation
3
actifs



Belgique



89 millions EUR
investissements en 2022

5
développements en cours

90
sites en exploitation

11.000
lits

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,7 milliard EUR, 20 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 16 millions EUR en créances de location-financement.

Réalisations en 2022

	Nom / Lieux de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Super-ficie	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS									
1	**Grimbergen**	Construction d'une maison de repos et de soins	2023	± 5.600 m²	82 lits	Orelia Zorg	Triple net	27	± 24
2	**Mont-de-l'Enclus**	Maison de repos et de soins	2010	± 6.000 m²	70 lits				
3	**Rocourt**	Maison de repos et de soins	2022	± 10.000 m²	159 lits	Care-Ion	Triple net	27	± 34
RÉCEPTION PROVISOIRE									
4	**Louvain**	Extension d'un complexe de soins	2022	± 6.500 m²	90 lits	vzw Home Vogelzang	Triple net	27	± 16
5	**Marche-en-Famenne**	Maison de repos et de soins	En cours	± 7.600 m²	120 lits	Armonea	Double net	20	± 8

Maison de repos et de soins - Rocourt

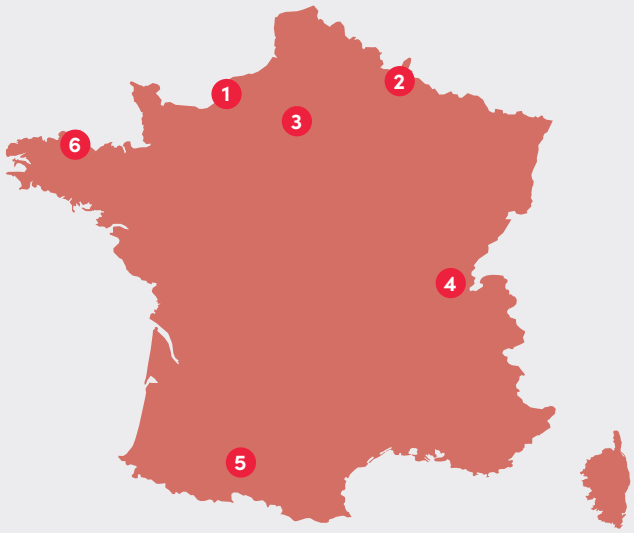
En 2022, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins neuve à Rocourt (province de Liège). Située dans un quartier facilement accessible en transports en commun et en voiture, elle accueille en priorité les résidents de deux établissements de la région liégeoise qui ont fermé pour rénovation et qui ne font pas partie du portefeuille de Cofinimmo.

Le bâtiment, qui offre 159 lits répartis sur une superficie totale d'environ 10.000 m², 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.

▶ **Maison de repos et de soins Neo - Rocourt (BE)**

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

France



42 millions EUR
investissements en 2022

2
développements en cours

51
sites en exploitation

4.300
lits

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé d'une juste valeur de 487 millions EUR, des créances de location-financement pour 21 millions EUR et 49 millions EUR en participations dans des entreprises associées.

Réalisations en 2022

	Nom / Lieux de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Super-ficie	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS									
1	**Le Havre**	Maison de repos et de soins	2010	± 6.300 m²	104* lits	DomusVi	Double net	12	± 27
RÉCEPTION PROVISOIRE									
2	**Revin**	Clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR)	2022	± 5.600 m²	91** lits	Orpea	Double net	12	± 17
VENTES									
3	**Bezons**	3 maisons de repos et de soins	1956-1999	± 8.000 m²	± 200 lits				± 8
4	**Salette**								
5	**Simorre**								
6	**Montcontour**	Maison de repos et de soins	1991	± 1.300 m²	40 lits				± 1

* Dont 45 réservés aux personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer, 7 places d'hébergement temporaire ainsi que 15 places d'accueil de jour.
** 81 lits + 10 places d'accueil de jour.

Maison de repos et de soins - Le Havre

En 2022, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins au Havre (Seine-Maritime). Construit en 2010, le site est actuellement en exploitation. Situé dans une zone urbaine densément peuplée qui compte plusieurs quartiers résidentiels, le site est facilement accessible grâce à une bonne desserte routière et en transports en commun. Au total, il compte 104 places permanentes, dont 45 réservées aux personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer, 7 places d'hébergement temporaire ainsi que 15 places d'accueil de jour, également réservées à ce même type de patients, réparties sur une superficie totale d'environ 6.300 m². Le site bénéficie en outre de la proximité immédiate du centre hospitalier privé de l'Estuaire.

▶ **Maison de repos et de soins Les Jardins d'Elodie - Le Havre (FR)**

▶ **Clinique de soins de suite et de réadaptation - Revin (FR)**

Pays-Bas

55 millions EUR
investissements en 2022

2
développements en cours

49
sites en exploitation

1.500
lits

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 481 millions EUR.

Réalisations en 2022

	Nom / Lieux de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Super-ficie	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS									
1	**Velp (Gueldre)**	Site de repos et de soins	2015	± 2.600 m²	62 lits + bâtiment de bureaux	Stichting Siza	Double net	15	± 8
2	**Hoogerheide (Brabant Septentrional)**	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	± 7.400 m²	138 lits	Stichting tante Louise	Double net	20	± 26
3	**Twello (Gueldre)**	Maison de repos et de soins	2016	± 2.500 m²	24 studios de soins	Martha Flora	Double net	20	± 11
4	**Vlaardingen (Hollande Méridionale)**	Centre de consultations médicales	2019	± 1.300 m²	s/o	s/o	Double net	> 13	± 5
RÉCEPTIONS PROVISOIRES									
5	**Rotterdam (Hollande Méridionale)**	Rénovation et extension d'un complexe de soins	2022	± 9.500 m²	136* lits	Fundis	Double net	25	± 23

* 28 places en réadaptation, 60 places en réadaptation gériatrique et 48 places pour les soins de longue durée.

Maison de repos et de soins - Hoogerheide

En 2022, Cofinimmo a fait l'acquisition d'un terrain à Hoogerheide (Brabant-Septentrional) sur lequel une maison de repos et de soins est actuellement en cours de construction, dans le cadre d'un projet turnkey. Elle sera située à proximité de commerces, d'espaces verts et de zones résidentielles, et sera facilement accessible que ce soit en transports publics, en vélo ou en voiture.

La nouvelle maison de repos et de soins disposera d'un parking souterrain de 97 places pour voitures et un abri pour 35 vélos, équipé de stations de recharge pour vélos électriques. Elle comprendra également des infrastructures d'accueil de jour et, grâce à ses 138 lits répartis sur une superficie totale d'environ 7.400 m², permettra de compenser en partie le manque de capacité d'accueil dans la région.

▶ **Vue de la future maison de repos et de soins - Hoogerheide (NL)**

▶ **Campus de soins - Rotterdam (NL)**

Allemagne

189 millions EUR
investissements en 2022

8
développements en cours

56
sites en exploitation

5.800
lits

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 845 millions EUR et 22 millions EUR en entreprises associées (participations et créances).

Réalisations en 2022

Nom / Lieux de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Super-ficie	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS								
1 Jülich (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)	Maison de repos et de soins	2006	± 5.900 m²	80 lits	Schönes Leben Gruppe	Dach und Fach[1]	25	± 18
2 Wadersloh (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)	2 site de soins	2013-2015	± 5.000 m²	88 lits	Korian	Dach und Fach	15	± 23
3 Bad Schwartau (Schleswig-Holstein)		1987	± 9.700 m²	55 lits + 95 unités en résidence-services				
4 Nienburg (Basse-Saxe)	4 maison de repos et de soins	1999	± 4.700 m²	95 unités	Novent	Dach und Fach	± 14	± 61
5 Bad Dürrheim (Bade-Wurtemberg)		1992	± 11.600 m²	122 unités	Korian			
6 Pforzheim (Bade-Wurtemberg)		2006	± 8.600 m²	165 unités	Korian			
7 Lindenfels (Hesse)		2008	± 6.500 m²	165 unités	InCura			
8 Essenheim, Bruchmühlbach-Miesau (Rhénanie-Palatinat)	3 maisons de repos et de soins	2007-2010 -2014	± 14.000 m²	302 lits	Alloheim Group/Orpea	Dach und Fach	± 16	± 39
9 Leipzig (Saxe)	Maison de repos et de soins	2022	± 7.200 m²	132 lits	Azurit Group	Dach und Fach	25	± 19
RÉCEPTIONS PROVISOIRES								
10 Jülich (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)	Campus de soins	2022	± 8.600 m²	80 lits + 37 unités en résidence-services	Schönes Leben Gruppe	Dach und Fach	25	272*

1. Voir lexique
* Fait partie d'un portefeuille de neuf actifs dont montant total d'investissement restant s'élève à 272 millions EUR.

Maison de repos et de soins - Wadersloh

En 2022, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos à Wadersloh (Rhénanie-du-Nord-Westphalie). Le site est facilement accessible grâce à la proximité des transports publics. Il offre une superficie totale d'environ 5.000 m² et propose des soins à court terme ou continus à 88 résidents. Il se compose de trois sections interconnectées, dont deux sont spécialement adaptées aux besoins de patients souffrant de démence. L'établissement a été entièrement réaménagé entre 2013 et 2015.

Maison de repos et de soins - Wadersloh (DE)

Maison de repos et de soins - Leipzig (DE)

Espagne

81 millions EUR
investissements en 2022

14
développements en cours

24
sites en exploitation

3.700
lits

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 336 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 44 millions EUR de créances de location-financement et 12 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants.

Maison de repos et de soins - Legazpi

En 2022, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins en construction à Legazpi (Madrid). L'immeuble, qui compte une superficie totale d'environ 4.300 m² et offre 113 lits, a été livré au quatrième trimestre 2022.

Le site est facilement accessible grâce à plusieurs connections routières ainsi que la proximité de plusieurs arrêts de bus. Le patio est également agrémenté d'un jardin pour les résidents. L'immeuble a une bonne performance énergétique. Des panneaux photovoltaïques ainsi que des panneaux solaires thermiques ont été installés pour assurer la production d'électricité et d'eau chaude, ce qui permet d'améliorer l'intensité énergétique de l'immeuble et d'atteindre un label énergétique de niveau A.

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

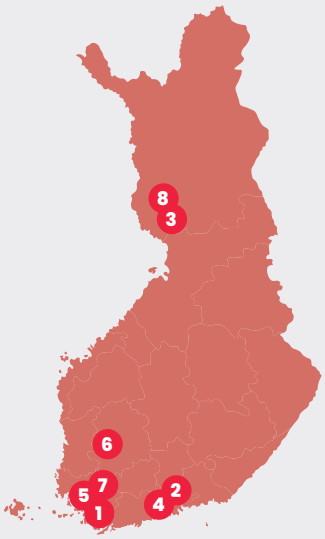
Réalisations en 2022

	Nom / Lieux de l'établissement	Type de réalisation/ Type de bien	Année de construction/ rénovation	Super-ficie	Nombre d'unités	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS									
1	**Oviedo (Asturies)**	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	± 6.500 m²	144 lits	Amavir	Double net	25	± 12
2	**Elche (Valence)**	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	± 6.000 m²	150 lits	Grupo Casaverde	Triple net	25	± 8
3	**Castellón de la Plana (Valence)**	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	± 5.900 m²	136 lits	Solimar (Vivalto)	Triple net	25	± 12
4	**Cordoue (Andalousie)**	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	± 7.300 m²	162 lits	Amavir	Double net	25	± 15
5	**Murcie (Murcie)**	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	± 6.700 m²	150 lits	Clece Vitam	Double net	25	± 14
6	**Tomares (Andalousie)**	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	± 8.400 m²	180 lits	Grupo Reifs	Triple net	30	± 13
7	**Ourense (Galice)** **Tenerife (Îles Canaries)**	Construction de 2 maisons de repos et de soins	En cours	± 5.200 m² + ± 5.700 m²	116 + 124 lits	DomusVi	Double net	20	± 23
8	**Maracena (Andalousie)**	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	± 9.100 m²	180 lits	Grupo Reifs	Triple net	30	± 12
9	**Vallecas (Madrid)**	Maison de repos et de soins	2022	± 5.800 m²	138 lits	Amavir	Double net	25	± 10
RÉCEPTIONS PROVISOIRES									
10	**Carthagène (Murcie)**	Maison de repos et de soins	2022	± 7.500 m²	180 lits	Clece Vitam	Double net	25	± 13
11	**Legazpi (Madrid)**	Maison de repos et de soins	2022	± 4.300 m²	113 lits	Emera	Triple net	12	± 12
12	**El Puerto de Santa Maria (Andalousie)**	Maison de repos et de soins	2022	± 9.800 m²	180 lits	Avita	Triple net	20	± 10
13	**Castellon (Valencia)**	Maison de repos et de soins	2022	± 4.100 m²	103 lits	Clece Vitam	Double net	25	± 9
14	**Lérida (Catalonia)**	Maison de repos et de soins	2022	± 6.000 m²	150 lits	Clece Vitam	Double net	25	± 14
15	**Sarriguren (Navarra)**	Maison de repos et de soins	2022	± 8.500 m²	167 lits	Amavir	Double net	25	± 13

Acquisition de réserves foncières

En 2022, Cofinimmo a également fait l'acquisition d'une réserve foncière à Dos Hermanas (Andalousie).

Finlande



69 millions EUR
investissements en 2022

4
développements en cours

12
sites en exploitation

430
lits

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 136 millions EUR.

Réalisations en 2022

	Nom / Lieux de l'établissement	Type de réalisation/ de bien	Année de construction/ rénovation	Super-ficie	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS									
1	**Raisio**	Construction d'une maison de repos et de soins	En cours	± 5.000 m²	56 lits + 42 appartements	IkiFit Oy	Double net	15	± 15
2	**Finlande méridionale**	Portefeuille d'immobilier de santé	de 2019 à 2021	> 5.000 m²	97 lits + 66 places accueil de jour	Familar Medivida Hoiva Sefiko Kepakoti Pilke Päiväkodit	Double net	> 14	± 21
3	**Rovaniemi**	Construction d'une extension à une maison de repos et de soins	En cours	± 3.500 m²	56 lits	Nonna Group Oy	Double net	20	± 9
RÉCEPTIONS PROVISOIRES									
4	**Vantaa**	Maison de repos et de soins	2022	± 2.700 m²	68 lits	Esperi Care Oy	Double net	15	± 12
5	**Turku**	Maison de repos et de soins	2022	± 2.500 m²	43 lits	Ikifit Oy	Double net	15	± 7
6	**Ylöjärvi**	Maison de repos et de soins	2022	± 1.650 m²	35 lits	IkiFit Oy	Double net	15	± 5
7	**Turku**	Maison de repos et de soins	2022	± 3.700 m²	68 lits	Nonna Group Oy	Double net	20	± 15
8	**Rovaniemi**	Maison de repos et de soins	2022	± 2.700 m²	57 lits	Nonna Group Oy	Double net	20	± 8

Maison de repos et de soins - Raisio

En 2022, Cofinimmo a fait l'acquisition de la société qui développe actuellement une maison de repos et de soins à Raisio (Turku). Le site sera situé dans une zone résidentielle adjacente à l'école de quartier et à un centre sportif, il bénéficiera également de la proximité d'un arrêt de bus. Il comptera 56 chambres réservées aux patients âgés nécessitant des soins importants, ainsi que 42 appartements destinés aux résidents nécessitant des soins légers à modérés. Composé de deux ailes distinctes de cinq étages, le complexe aura une superficie totale d'environ 5.000 m² et offrira 98 chambres.

La combinaison de fenêtres triple vitrage en bois et aluminium équipées de stores, d'isolation thermique des murs extérieurs et de chauffage urbain permettront de réduire l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel une performance énergétique au minimum de niveau B est visée.

Irlande

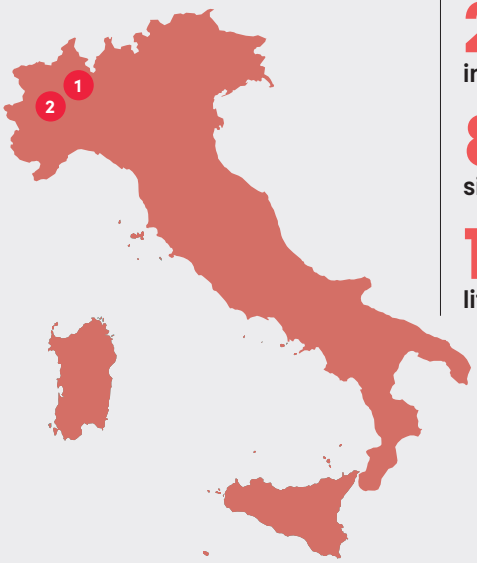
7
sites en exploitation

500
lits

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 93 millions EUR.

Maison de repos et de soins - Louth (IE)

Italie



23 millions EUR
investissements en 2022

8
sites en exploitation

1.300
lits

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.

Réalisations en 2022

Nom / Lieux de l'établissement	Type de réalisation/ Type de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie	Nombre de lits	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS								
1 Navara (Piémont)	2 maisons de repos et de soins	2021	± 6.600 m²	120 lits	Colisée	Double net	12	± 22
2 Beinasco (Piémont)			± 4.400 m²	90 lits				

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

Maison de repos et de soins - Novara

En 2022, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Novara (Piémont). Le nouveau site, qui offre 120 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.600 m², est opérationnel depuis avril 2022 et améliore l'offre de soins dans la région en fournissant des soins de haute qualité. Il a été développé en respectant au maximum la sécurité, l'environnement et l'efficacité énergétique (performance énergétique de niveau supérieur A4).

Royaume-Uni

3
sites en exploitation

200
lits

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 65 millions EUR.

Maison de repos et de soins - Welwyn Garden City (UK)

An opportunity-seeking approach with long-term income

living

▶ Régis Versavel
Corporate Communication Officer
▶ Brasserie Fou d'O - Gand (BE)

Immobilier de réseaux de distribution

8 %
du portefeuille consolidé

56 millions EUR
Désinvestissements

0,5 milliard EUR
Juste valeur du portefeuille

939 actifs, dont
867 cafés et restaurants
71 agences d'assurance
1 PPP comptabilisé en location simple

6,9 %
Rendement locatif brut

6
actifs en exploitation dans le portefeuille PPP, comptabilisés en location-financement

100 %
Taux d'occupation

330.000 m²
Superficie

13 ans
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

135 kWh/m²
Intensité énergétique du secteur

1
immeuble PPP avec certification BREEAM

Le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo est constitué, d'une part, d'un portefeuille de cafés et restaurants loués au groupe brassicole AB InBev (Pubstone) et, d'autre part, d'un portefeuille d'agences de services financiers loué à la compagnie d'assurance MAAF (Cofinimur I).
Ces portefeuilles ont été acquis en 2007 et 2011 dans le cadre de transactions de sale & leaseback, et génèrent des revenus à long terme. En 2022, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR et désinvesti pour 56 millions EUR[1].

À côté de ces deux sous-segments, 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 sept actifs en exploitation.

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

61%
Pubstone - Belgique

29%
Pubstone - Pays-Bas

4%
Cofinimur I - France

6%
Autres - Belgique

▶ **Brasserie Revue - Gand (BE)**

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

Caractéristiques du marché

Pubstone et Cofinimur I

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

Transactions de sale & leaseback

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

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

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

Granularité du risque en capital

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

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

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

▶ **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 également en charge l'entretien et la maintenance tout au long de la location du bien, qui fait généralement 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 85,2 millions EUR au 31.12.2022.

Actifs en exploitation dans le portefeuille de PPP au 31.12.2022

Immeuble	Superficie	Traitement comptable
Palais de justice - Anvers	72.132 m²	Location-financement
Prison - Leuze-en-Hainaut	28.316 m²	Location-financement
Caserne de pompiers - Anvers	23.323 m²	Location-financement
Commissariat de police - Termonde	9.645 m²	Location simple (voir page 67)
Résidence Nelson Mandela pour étudiants - Bruxelles (Ixelles)	8.088 m²	Location-financement
Commissariat de police - Zone HEKLA	3.800 m²	Location-financement
Résidence Depage pour étudiants - Bruxelles (Ixelles)	3.196 m²	Location-financement

Exécution de la stratégie

Pubstone : cafés et restaurants

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

En Belgique, l'équipe interne Pubstone rassemble, hors services de support, 6 personnes impliquées dans la gestion du portefeuille (property management). Aux Pays-Bas, elle n'en compte qu'une.

Cofinimur I : agences d'assurance

En décembre 2011, Cofinimmo a acquis, pour sa filiale Cofinimur I, un portefeuille d'agences commerciales du groupe d'assurances MAAF situées en France. Afin de financer une partie de l'acquisition des agences, Cofinimur I a émis des obligations remboursables en actions (ORA) (voir page 48 du rapport financier annuel 2011). Ces agences, qui sont exploitées par le personnel salarié de MAAF, sont louées à l'assureur pour une durée moyenne initiale de 10 ans. Cofinimmo étant quant à elle responsable des missions d'asset et de property management pour l'ensemble du portefeuille.

À Paris, l'équipe interne Cofinimur I rassemble quatre personnes impliquées dans la gestion du portefeuille.

De gauche à droite :
Régis Versavel - Corporate Communication Officer
Mathieu De Deyn - Project Manager
Philippe Etienne - Head of External Communication
Brasserie Revue - Gand (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 2022

Pubstone : cafés et restaurants

Vente de 22 cafés et restaurants

En 2022, Cofinimmo a vendu, via ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, 22 cafés et restaurants (16 situés en Belgique et 6 situés aux Pays-Bas) qui avaient été libérés par AB InBev, pour un montant total d'environ 6 millions EUR. Ce montant est supérieur à la juste valeur des actifs avant la conclusion des accords.

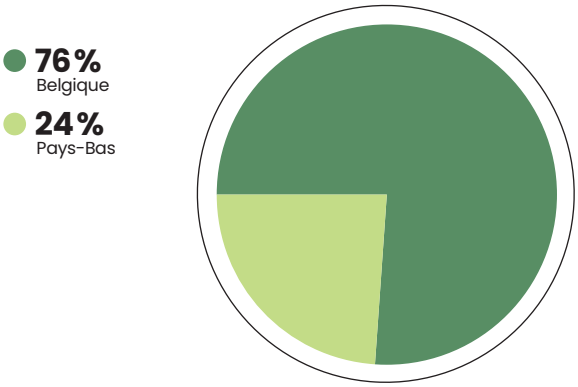
Interventions techniques et projets de rénovation

En 2022, les équipes opérationnelles de property et de project management ont supervisé 409 interventions techniques sur le portefeuille de cafés et restaurants (374 en Belgique et 35 aux Pays-Bas). Elles ont par ailleurs géré 146 projets de rénovation (110 en Belgique et 36 aux Pays-Bas), pour un montant total d'environ 5 millions EUR. Il s'agit principalement de travaux de rénovation de façade et de toiture.

Principaux projets de rénovation en 2022

Localisation	Type de travaux
BELGIQUE	
Bar des Amis Rue Sainte Catherine 30 – Bruxelles	Rénovation toiture, façade et peinture extérieure
Chez Richard Rue des Minimes 2 – Bruxelles	Rénovation et peinture de la façade
Brasserie Midi Koophandelsplein 34 – Gand	Rénovation façade, corniche et menuiserie extérieure
Bar Moemoe Grote Markt 36 – Malines	Rénovation toiture, façade et peinture
PAYS-BAS	
Café The New Mills Delareyweg 241 – La Haye	Rénovation toiture et peinture extérieure

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



▶ Rubben De Bisschop - Property Manager
▶ Brasserie Fou d'O - Gand (BE)

Cofinimur I: agences d'assurance

Cession partielle du portefeuille Cofinimur I

Au 01.01.2021, le portefeuille immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I en France comprenait 266 sites. Au 30.06.2021, il en comprenait encore 265, correspondant à une superficie totale de 57.178 m² et une juste valeur de 111 millions EUR. Le 23.09.2021, Cofinimmo a annoncé avoir signé des accords sous seing privé concernant la cession future, dans le courant du quatrième trimestre 2021 et sous certaines conditions, d'une partie de Cofinimur I.

La vente de ces actifs Cofinimur I, en plusieurs transactions avec différents acquéreurs, s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des réseaux de distribution.

Au 31.12.2021, la juste valeur des 76 actifs déjà vendus s'élevait à 41 millions EUR. Au 31.12.2022, la juste valeur des 195 actifs déjà vendus a atteint 92 millions EUR (dont 51 millions EUR au cours de l'exercice 2022 et 15 millions EUR au quatrième trimestre). Le prix de cession des 85 actifs vendus en 2022 est conforme à la dernière juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords. Ce portefeuille ne représente plus que 0,3 % du portefeuille consolidé au 31.12.2022.

La situation des cessions est actuellement la suivante:

	Nombre d'actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé	Juste valeur des actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé (x 1.000.000 EUR)	Nombre d'actifs déjà vendus	Juste valeur des actifs déjà vendus (x 1.000.000 EUR)	Nombre total d'actifs déjà vendus ou en cours de vente
01.01.2021 au 30.06.2021	**0**	**0**	**1**	**0**	**1**
Mouvements selon l'annonce du 23.09.2021	64	35	10	5	74
Mouvements nets 24.09.2021 – 31.12.2021	-54	-31	65	36	11
Sous-total au 31.12.2021	**10**	**3**	**76**	**41**	**86**
Mouvements nets 2022	46	13	119	51	165
Total au 31.12.2022	**56**	**16**	**195**	**92**	**251**
Mouvements nets après le 31.12.2022	-54	-16	56	17	2
Sous-total au 17.02.2023	**2**	**0**	**251**	**109**	**253**

Projets de rénovation et de construction

En 2022, le Groupe MAAF a rénové 8 agences d'assurance selon les obligations contractuelles qui lui incombent.

Creating value through capital recycling, upgrading and rebalancing portfolio towards Brussels' Central Business District ('CBD')

working

De gauche à droite :
Nadia Berrada - Management Assistant
Virginie Van Haute - Legal Counsel
Valérie Berlier - Valuation Manager
Xavier Ghislain - Senior Property Manager
Immeuble de bureaux Arts 47 - Bruxelles CBD (BE)

Bureaux

22 %
du portefeuille consolidé

76 millions EUR
Désinvestissements

1,4 milliard EUR
Juste valeur du portefeuille

5 ans
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

6,0 %
Rendement locatif brut

450.000 m²
Superficie

94,2 %
Taux d'occupation

6
Immeubles avec certification BREEAM

182 kWh/m²
Intensité énergétique du secteur

57
Nombre d'actifs

Recentrer le portefeuille vers le CBD de Bruxelles

63 %
Bruxelles CBD

21 %
Décentralisé

6 %
Périphérie

10 %
Anvers et autres régions

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

▶ De gauche à droite :
Javier Zaragueta - Legal Counsel
Yousra Ouahhabi - Transaction Manager
Maria Garbayo Garcia - Senior Business Development Manager
Clarissa Bruns - ESG Officer
▶ Immeuble de bureaux doté d'un centre médical Trône 100 - Bruxelles CBD (BE)

Caractéristiques du marché[1]

Les sous-secteurs du marché bruxellois des bureaux

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

Bruxelles centre

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

Quartier Léopold

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

Bruxelles Nord

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

Quartier Louise

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

Quartier Midi

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

Bruxelles décentralisé

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

Bruxelles périphérie

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

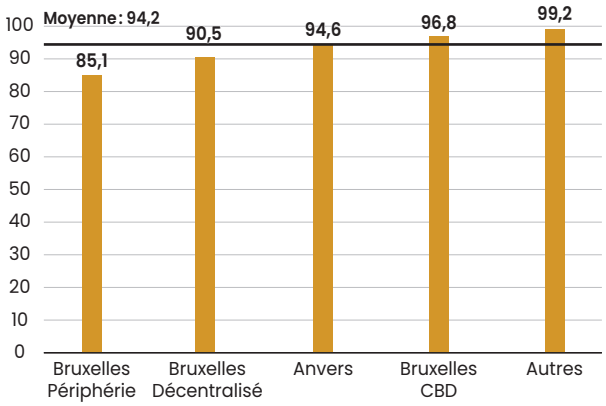
Le marché locatif des bureaux à Bruxelles

Les informations concernant le marché locatif des bureaux à Bruxelles sont reprises dans le chapitre 'Commentaire sur le marché' (voir page 173) de ce document.

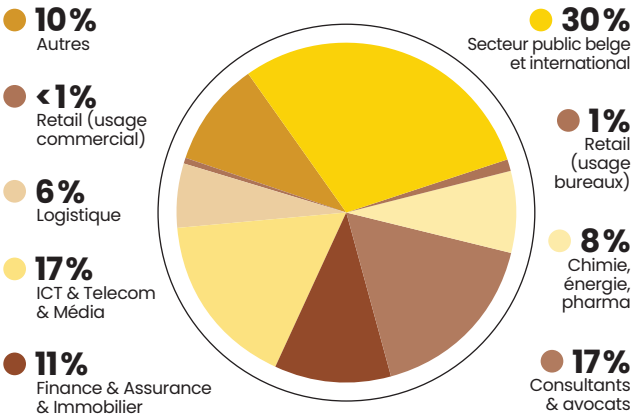
Le marché bruxellois des bureaux à l'investissement

Les informations concernant le marché bruxellois des bureaux à l'investissement sont reprises dans le chapitre 'Commentaire sur le marché' (voir page 173) de ce document.

Taux d'occupation par zone géographique (au 31.12.2022 - en %)



Répartition du portefeuille consolidé par secteur d'activité du locataire (au 31.12.2022 - sur base de loyers contractuels de 69 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. Cofinimmo Offices SA a obtenu le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI). Au 31.12.2022, la filiale avait un bilan d'un total de 1,4 milliard EUR (2021 : 1,4 milliard EUR), des capitaux propres de 0,9 milliard EUR (2021 : 0,8 milliard EUR) et un ratio d'endettement de l'ordre de 37 % (2021 : 42 %).

Proximité avec le client

Afin d'assurer la satisfaction de ses locataires et de les fidéliser, Cofinimmo s'efforce de construire des relations étroites et durables avec eux. La gestion des immeubles est dès lors entièrement internalisée, c'est-à-dire effectuée par les équipes opérationnelles de Cofinimmo. La taille du portefeuille de bureaux, supérieure à 1 milliard EUR, 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 vacantes. Fin 2022, le taux d'occupation des Flex Corners® s'élevait à environ 72 %.

The Lounge® by Cofinimmo

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

▶ 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. La stratégie ESG de Cofinimmo a d'abord été influencée par les cadres réglementaires européens et nationaux, voire régionaux. Dans un souhait d'anticipation, Cofinimmo a été plus loin et a fait preuve d'agilité en intégrant de nouvelles exigences rendant l'adaptation à ces réglementations plus aisée.

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 l'esthétisme et la mixité des quartiers. 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 énergétiques reprend les chiffres de consommation (eau, gaz, électricité et 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 sous contrôle opérationnel 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.

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, tout en maintenant le portefeuille à une taille supérieure à 1 milliard EUR, compatible avec la nécessité de maintenir une plateforme de gestion complète.

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

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

Projets de 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.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo s'élève à 94,2 % au 31.12.2022, à comparer à 92,2 % sur le marché des bureaux bruxellois[1]. Dans le courant de 2022, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour 85.697 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	m²
Bruxelles CBD	Arts 47-49	Location	700
Bruxelles décentralisé	Bourget 42	Renégociation & Location	4.900
Bruxelles CBD	Auderghem 22-28	Location	500
Bruxelles CBD	Trône 100	Location	500
Bruxelles CBD	Ligne 13	Location	700
Bruxelles CBD	Arts 47-49	Location	700
Bruxelles CBD	Meeûs 23	Location	500
Bruxelles périphérie	Park Lane	Renégociation & Location	1.300
Bruxelles CBD	Guimard 10	Location	1.300
Bruxelles CBD	Trône 100	Location	500
Bruxelles CBD	Arts 47-49	Location	1.400
Bruxelles périphérie	Park Lane	Location	700
Bruxelles périphérie	Park Lane	Location	1.000
Bruxelles CBD	Arts 47-49	Location	700
Bruxelles CBD	Loi 34	Location	700
Bruxelles CBD	Loi 227	Renégociation & Location	800
Bruxelles CBD	Trône 98	Renégociation	700
Bruxelles CBD	Arts 47-49	Renégociation	2.300
Bruxelles décentralisé	Cockx 8-10 (Omega Court)	Renégociation	800
Bruxelles périphérie	Park Lane	Renégociation	1.400
Bruxelles CBD	Loi 56	Renégociation	9.500
Bruxelles CBD	Luxembourg 40	Renégociation	7.300
Bruxelles CBD	Guimard 10	Renégociation	1.300
Bruxelles périphérie	Park Lane	Renégociation	3.200
Bruxelles CBD	Trône 98	Renégociation	700
Bruxelles périphérie	Park Lane	Renégociation	900
Anvers	AMCA - Avenue Building	Renégociation	2.200
Anvers	AMCA - Avenue Building	Renégociation	600
Bruxelles décentralisé	Tervueren 270-272	Renégociation	1.100
Autres régions	Mechelen Station - Malines	Renégociation	700
Bruxelles CBD	Arts 46	Renégociation	900
Bruxelles CBD	Nerviens 105	Renégociation	9.200

1. Source : Cushman & Wakefield.

Zone géographique	Nom de l'établissement	Type de transaction	m²
Anvers	AMCA - London Tower	Renégociation	600
Bruxelles périphérie	Park Lane	Renégociation	800
Autres régions	Mechelen Station - Malines	Renégociation	2.500
Bruxelles périphérie	Noordkustlaan 16	Renégociation	1.300
Bruxelles décentralisé	Cockx 8-10 (Omega Court)	Renégociation	500
Bruxelles CBD	Meeûs 23	Renégociation	500
Bruxelles décentralisé	Tervueren 270-272	Renégociation	500
Bruxelles périphérie	Park Hill	Renégociation	500

Réalisations en 2022

Poursuite de la stratégie de rotation d'actifs

Durant l'année 2022, Cofinimmo Offices SA a annoncé les désinvestissements de plusieurs immeubles de bureaux situés dans des zones non-stratégiques de son portefeuille. A titre d'exemples, citons :

- la cession future de l'immeuble de bureaux Everegreen dans la zone décentralisée de Bruxelles annoncée en janvier 2022 pour environ 23 millions EUR ;
- les cessions futures de trois immeubles de bureaux (Woluwe 62, Souverain 36 et Herrmann-Debroux 44-46) dans la zone centralisée de Bruxelles annoncée en mai 2022 pour environ 52 millions EUR ;
- les désinvestissements de la pleine propriété de trois immeubles de bureaux (Souverain 280, West-End Office Park et Maire 19) annoncés en décembre 2022 pour environ 43 millions EUR.

Ces désinvestissements – réalisés à des justes valeurs en ligne ou supérieures à celles déterminées par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo - 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)
Everegreen	Evere (Bruxelles décentralisé)	> 16.000 m² (+300 places de parking)	Convention sous seing privé	T4 2023	± 23
Woluwé 62	Woluwe (Bruxelles décentralisé)	± 3.300 m² (+57 places de parking)	Convention sous seing privé	T1 2024	± 52
Herrmann-Debroux 44-46	Auderghem (Bruxelles décentralisé)	± 9.700 m² (+167 places de parking)	Convention sous seing privé	T4 2023	
Souverain 36	Watermael-Boitsfort (Bruxelles décentralisé)	± 8.300 m² (+207 places de parking)	Convention sous seing privé	T4 2024	
Arts 47-49	Bruxelles (Bruxelles CBD)	± 7.300 m²	Achèvement de la rénovation	s/o	± 7
Montoyer 10	Bruxelles (Bruxelles CBD)	± 6.000 m²	Redéveloppement	T1 2024	± 18
Stationsstraat 110	Malines	± 15.000 m²	Rénovation	T4 2024	± 33
Colonel Bourg	Bruxelles (Bruxelles décentralisé)	± 4.000 m²	Vente	T3 2022	± 4
Omega Court	Bruxelles (Bruxelles décentralisé)	± 16.500 m²	Vente	T3 2022	± 28
Loi 89	Bruxelles (Bruxelles CBD)	± 3.200 m²	Convention sous seing privé	T2 2023	± 7
Souverain 280	Auderghem (Bruxelles décentralisé)	± 7.100 m²	Vente	T4 2022	± 43
Noordkustlaan 16	Grand-Bigard (Bruxelles périphérie)	± 10.000 m²	Vente	T4 2022	
Maire 19	Tournai (Autres régions)	± 3.500 m²	Vente	T4 2022	

Programme d'investissements engagés dans les bureaux

Projet	Type (de travaux)	Superficie (en m²) (après travaux)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2022	Total investissements en 2023	Total investissements après 2023
				(x 1.000.000 EUR)			
Belgique							
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement	6.000	T1 2024	18	3	14	1
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation	15.000	T4 2024	33	2	16	15
Loi 89	Acquisition d'une extension pour redéveloppement conjoint avec le Loi 85	3.200	T1 2023	7	0	7	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES				**58**	**5**	**37**	**16**

Composition du portefeuille consolidé

Au 31.12.2022, le portefeuille immobilier consolidé du groupe Cofinimmo compte 1.296 immeubles, représentant une superficie totale de 2.487.000 m². Sa juste valeur s'élève à 6,2 milliards EUR.

L'immobilier de santé représente 70 % du portefeuille consolidé du groupe et est réparti sur 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 22 %. Ce portefeuille est réparti uniquement en Belgique, principalement à Bruxelles, capitale de l'Europe.
Le groupe dispose également de deux réseaux de distribution loués à des acteurs de premier plan (AB InBev en Belgique et aux Pays-Bas, et la MAAF en France).

▶ **Maison de repos et de soins Clos Régina - Bruxelles (BE)**

Le portefeuille est composé :

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

en France :
- d'actifs de santé et d'un réseau d'agences d'assurance ;

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 2022

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 31.12.2022, elle est proche des 6,5 milliards EUR.

Du 31.12.1995 au 31.12.2022, le groupe a effectué :

- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 7.760 millions EUR ;
- des ventes pour un montant total de 2.566 millions EUR.

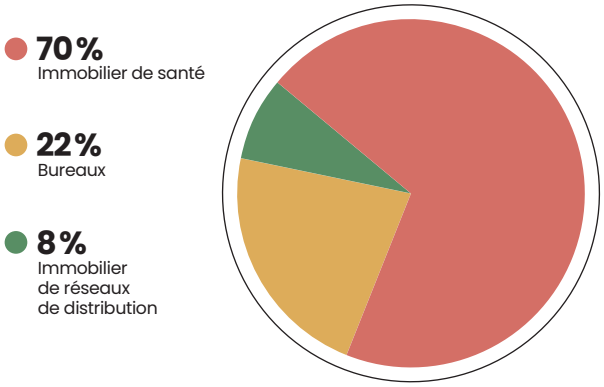
Lors des cessions, Cofinimmo a réalisé en moyenne une plus-value nette en valeur d'investissement de 8 % par rapport aux dernières évaluations annuelles précédant ces cessions, et ce, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers. Ces chiffres n'incluent pas les plus-values 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 7.760 millions EUR réalisés entre 1996 et 2022.

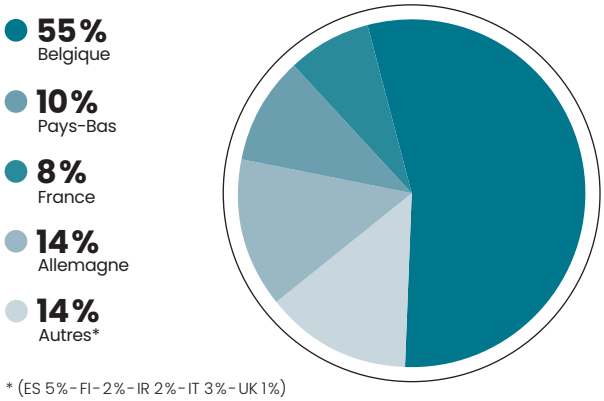
Évolution de la valeur d'investissements du portefeuille consolidé de 1996 à 2022 (x 1.000.000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.1995	**609**
Acquisitions	6.582
Constructions et rénovations	1.178
Valeur nette de réalisation	-2.775
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	209
Reprises de loyers cédés	231
Variation de la valeur d'investissement	460
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-2
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2022	**6.492**

Répartition du portefeuille consolidé par secteur immobilier (au 31.12.2022 – sur base d'une juste valeur de 6.200 millions EUR - en %)

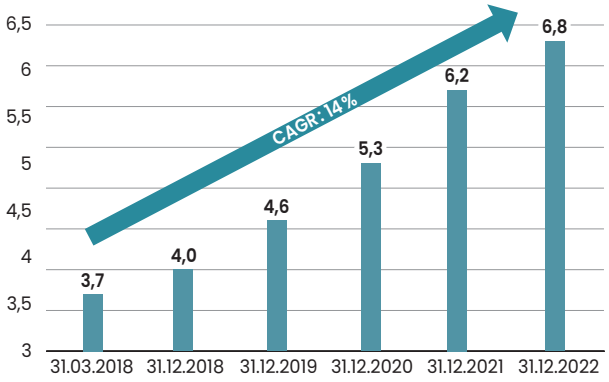


Répartition du portefeuille consolidé par pays (au 31.12.2022 – sur base d'une juste valeur de 6.200 millions EUR - en %)



* (ES 5% - FI - 2% - IR 2% - IT 3% - UK 1%)

Croissance accélérée du portefeuille consolidé (Total de l'actif consolidé de 2018 à 2022 - en milliards EUR)



▶ **Complexe de soins Hof van Blom - Hattem (NL)**

Évolution en 2022

La valeur d'investissement du portefeuille consolidé est passée à 5.966 millions EUR au 31.12.2021 à 6.492 millions EUR au 31.12.2022. En juste valeur, ces chiffres correspondent à 5.710 millions EUR au 31.12.2021 et à 6.200 millions EUR au 31.12.2022.

En 2022, le groupe Cofinimmo a effectué :

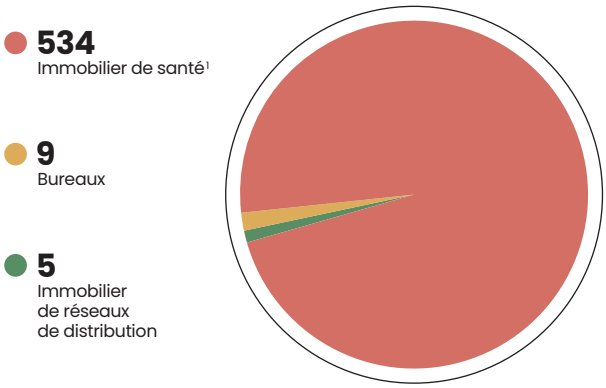
- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 548 millions EUR[1] ;
- des désinvestissements pour un montant total de 144 millions EUR.

Les ventes intervenues en 2022 concernent principalement 22 cafés et restaurants du réseau de distribution Pubstone, 119 agences d'assurance du réseau de distribution Cofinimur I et 5 immeubles de bureaux.

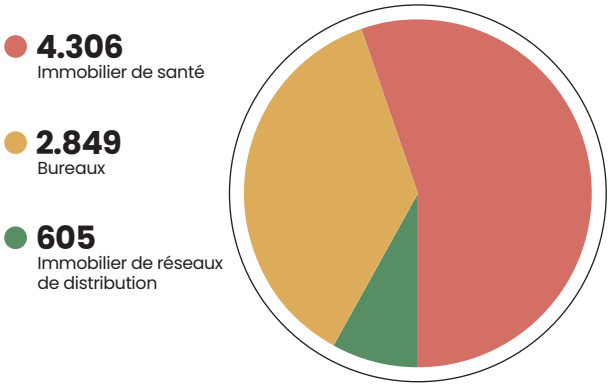
Le graphique ci-contre reprend la répartition par secteur immobilier des 548 millions EUR d'investissements réalisés en 2022 en immeubles de placement, auxquel les autres types d'investissement ont été ajoutés pour arriver à un total de 562 millions EUR.

La variation de la juste valeur du portefeuille consolidé s'est élevée à 490 millions EUR en 2022 (526 millions EUR en valeur d'investissement), soit une augmentation de 9 %. Le tableau à la page suivante reprend la variation de la juste valeur du portefeuille en 2022 par secteur immobilier et par zone géographique.

Répartition des investissements par secteur immobilier en 2022 (en valeur d'investissement - x 1.000.000 EUR)



Répartition des investissements par secteur immobilier de 1996 à 2022 (en valeur d'investissement - x 1.000.000 EUR)



Évolution de la valeur d'investissement du portefeuille consolidé en 2022 (x 1.000.000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2021	**5.966**
Acquisitions[1]	426
Constructions et rénovations	123
Valeur nette de réalisation	-149
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	4
Reprises de loyers cédés	6
Variation de la valeur d'investissement	120
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-4
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2022	**6.492**

1. Ainsi que 13 millions EUR en participations dans des entreprises associées, créances de location-financement et autres créances non courantes.

Variation de la juste valeur du portefeuille consolidé par secteur immobilier et par zone géographique en 2022

Segment immobilier et zone géographique	Variation de juste valeur[1]	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	**1,7%**	**70,4%**
Belgique	2,5%	27,5%
France	-0,5%	7,9%
Pays-Bas	-0,5%	7,8%
Allemagne	1,3%	13,6%
Espagne	4,5%	5,4%
Finlande	2,1%	2,2%
Irlande	4,6%	1,5%
Italie	2,1%	3,5%
Royaume-Uni	0,1%	1,1%
Bureaux	**2,4%**	**21,8%**
Bruxelles CBD	5,1%	13,7%
Bruxelles Décentralisé	-0,4%	4,6%
Bruxelles Périphérie	-8,4%	1,2%
Anvers	1,1%	0,5%
Autres régions	-2,2%	1,7%
Immobilier de réseaux de distribution	**-0,7%**	**7,7%**
PORTEFEUILLE TOTAL	**1,7%**	**100,0%**

1. Hors effet initial des variations de périmètre.

▶ **Maison de repos et de soins - Turku (FI)**

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 98,7 % au 31.12.2022. Il se présente comme suit pour chaque secteur immobilier :

Segment immobilier et pays	Taux d'occupation	Commentaire
Immobilier de santé	**99,9 %**	
Belgique	100,0 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 27 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
France	99,5 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 12 ans. Au 31.12.2022, la durée résiduelle moyenne des baux est de 3 ans. Un actif est vide, 4 actifs ont été vendus à la valeur de marché et 2 actifs sont entrés en portefeuille. Pour le reste, les baux ont été prolongés. Les actifs développés sont tous pré-loués.
Pays-Bas	99,4 %	Cofinimmo détient 18 centres de consultations médicales qui sont loués directement à des professionnels des soins de santé, qui y reçoivent leurs patients. Au 31.12.2022, le taux d'occupation de ces établissements s'élèvait à 97,9 %. Tous les autres actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale allant de 10 à 25 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
Allemagne	100,0 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de allant de 15 à 30 ans.
Autres[1]	100,0 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale allant de 12 à 35 ans.
Bureaux	**94,2 %**	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 7,78 % au 31.12.2022 (source : Cushman & Wakefield).
Immobilier de réseaux de distribution	**100,0 %**	Ce secteur est composé du portefeuille Pubstone, des agences d'assurances louées à la MAAF, ainsi que deux actifs : la réserve foncière Tenreuken située à Bruxelles, et le commissariat de la police fédérale situé à Kroonveldlaan 30 à Termonde. Depuis la septième année du Bail (2014), AB InBev a la possibilité de renoncer chaque année à des cafés/restaurants jusqu'à 1,75 % des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe a ainsi libéré 195 depuis 2014, dont 13 ont été reloués, 182 vendus et 0 sont vides. Depuis le 3e trimestre de 2021, Cofinimmo a anoncé la cession partielle du portefeuille. Au 31.12.2022, 219 actifs ont été vendus depuis l'acquisition et 1 est vide.
TOTAL	**98,7 %**	

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 31.12.2022, 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 31.12.2022.

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 31.12.2022, plus de 68 % des baux conclus par le groupe ont une durée résiduelle supérieure à 9 ans (voir tableau ci-dessous).

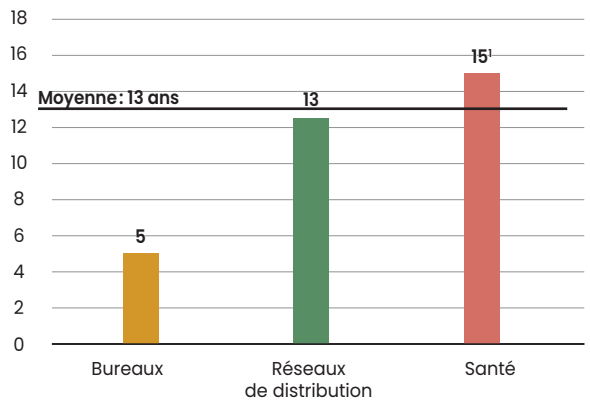
13 ans
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

98,7 %
Taux d'occupation

Répartition du portefeuille consolidé en fonction de la maturité des baux (au 31.12.2022 - en loyers contractuels)

Maturité des baux	Part du portefeuille
Baux > 9 ans	**68,3 %**
Immobilier de santé	54,0 %
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,8 %
Bureaux - secteur public	2,9 %
Bureaux - secteur privé	1,5 %
Baux 6-9 ans	**7,7 %**
Immobilier de santé	5,2 %
Bureaux	2,0 %
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5 %
Baux < 6 ans	**24,0 %**
Bureaux	14,2 %
Immobilier de santé	9,8 %
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,1 %
TOTAL	**100,0 %**

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux par secteur immobilier (au 31.12.2022 – en nombre d'années)



1. Pour le secteur 'Immobilier de santé', la durée résiduelle moyenne des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (18), France (3), Pays-Bas (9), Allemagne (20), Espagne (21), Finlande (16), Irlande (13), Italie (8) et Royaume-Uni (34).

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 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 page 48 du présent document.

Évolution des revenus locatifs

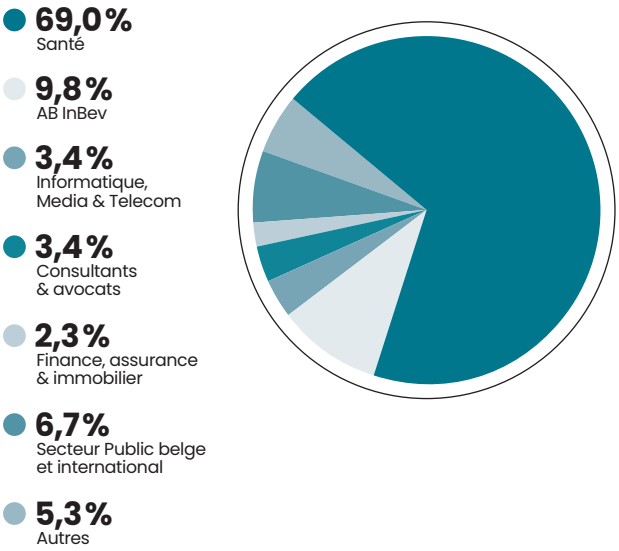
Les revenus locatifs bruts ont augmenté de 299 millions EUR en 2021 à 326 millions EUR en 2022, soit une hausse de 8,8 %. À périmètre constant (like-for-like), la hausse des revenus locatifs bruts s'élève à 4,5 %. Le tableau à la page suivante reprend la variation à périmètre constant des revenus locatifs bruts par secteur immobilier et par pays en 2022.

L'effet positif des nouvelles locations (+1,1 %), de l'indexation (+3,6 % au total, comprenant notamment +4,0 % pour l'immobilier de santé dont +4,9 % par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) et des renégociations (+0,7 %) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,9 %). Les renégociations comprennent l'effet 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 en cours d'exercice.

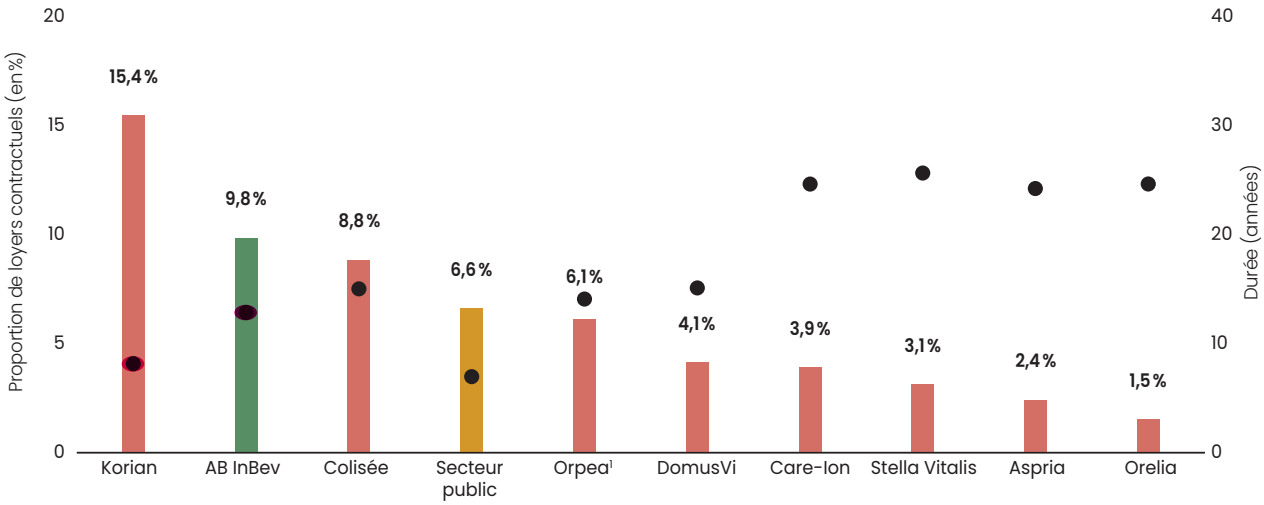
Revenus locatifs

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 83 % de ses revenus locatifs sont contractuellement assurés jusqu'en 2027. Ce pourcentage atteint 89 % 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 31.12.2022 - sur base des loyers contractuels de 336 millions EUR - en %)



Top 10 des principaux locataires (au 31.12.2022 - en loyers contractuels - en %) et durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'à la première option de résiliation possible (au 31.12.2022 - en nombre d'années)



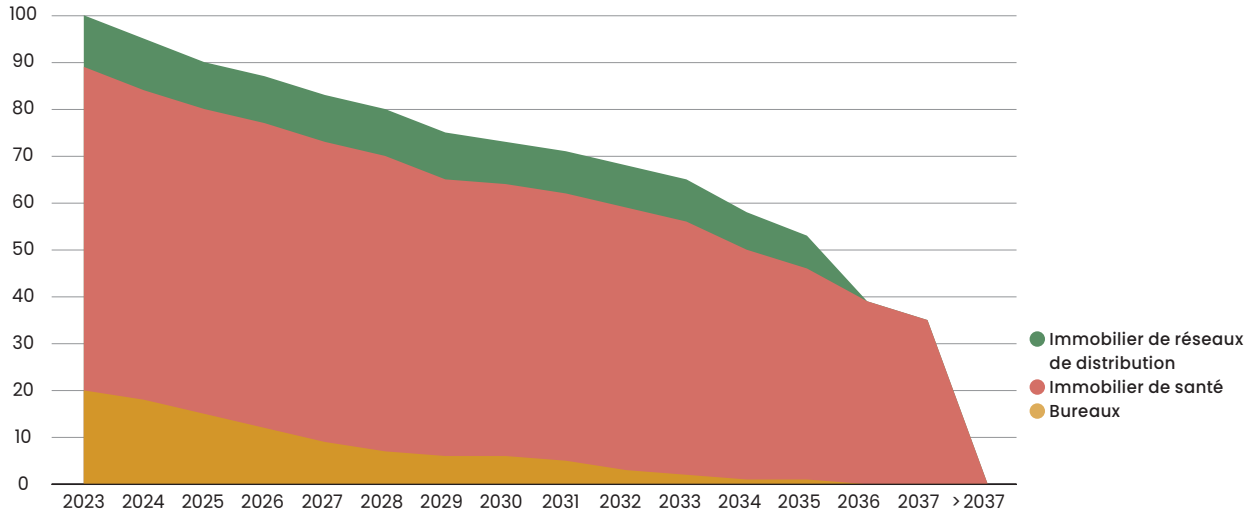
1. Dont 1,5 % en France, 2,5 % en Belgique, 1,7 % en Allemagne et 0,3 % en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 27,1 %, détient 9 sites loués à Orpea en Belgique représentant approximativement 55 % de ses loyers.

▶ Maison de repos et de soins La Chartreuse - Liège (BE)

Variation à périmètre constant des revenus locatifs bruts par secteur immobilier en 2022

Secteur immobilier	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Part dans le portefeuille consolidé en juste valeur
Immobilier de santé	4,1%	70%
Bureaux	6,2%	22%
Immobilier de réseaux de distribution	3,5%	8%
TOTAL	**4,5%**	**100%**

Revenus locatifs (au 31.12.2022 - en loyers contractuels - en %)

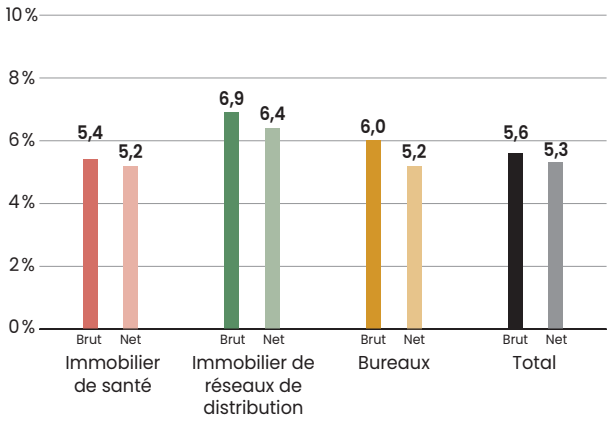


Rendement locatif

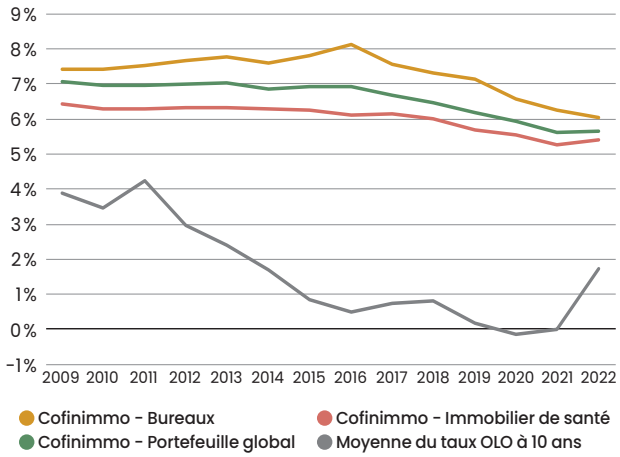
Le rendement locatif est défini comme les loyers pour les surfaces louées et les valeurs locatives estimées pour les surfaces vides, divisés par les valeurs d'investissement des immeubles (hors actifs détenus en vue de la vente) à dire d'expert. Ce rendement locatif est aussi le taux de capitalisation 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 France et en Belgique sont de types triple net tandis qu'en Allemagne, aux Pays-Bas, en Espagne et en Finlande, les baux sont majoritairement de type double net (Dach und Fach - voir Lexique). Le type de bail triple net implique que les frais de maintenance et d'assurance, ainsi que les taxes sont à charge du locataire contrairement au type de bail double net. Ainsi, dans le secteur de la santé, les rendements locatifs bruts et nets sont pratiquement identiques.

Rendements bruts/nets par secteur immobilier (au 31.12.2022)



Rendement locatif brut du portefeuille de Cofinimmo et moyenne annuelle du taux OLO à 10 ans (au 31.12.2022 - 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').

L'année 2022 a été marquée par l'émission de la seconde obligation publique durable pour un montant de 500 millions EUR (à un taux fixe de 1 % pour 6 ans) dès le début du mois de janvier, mais également par la conclusion d'un second crédit syndiqué ayant, cette fois, un caractère sustainability-linked pour un montant de 315 millions EUR. Au total, plus de 1,1 milliard de nouveaux crédits a été souscrit ou refinancé en 2022 et près de 70 % de l'endettement de Cofinimmo provient des différents financements durables souscrits (voir pages 95 à 100).

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 31.12.2022 et tout au long de l'année 2022, 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.

▶ **Maison de repos et de soins Eden Park - Alost (BE)**

Opérations de financement en 2022

En 2022, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues durant cette année 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

Durant l'année 2022, Cofinimmo a procédé à quatre augmentations de capital (apport en nature et dividende optionnel) totalisant près de 114 millions EUR (capital et primes d'émission), participant à hauteur de 1,7 % à la réduction du taux d'endettement. Au 31.12.2022, le nombre d'actions émises est de 32.877.729.

Augmentation de capital par apport en nature

Cofinimmo a réalisé trois augmentations de capital par apport en nature au cours de l'exercice 2022, dans le cadre du capital autorisé :

- Le 09.05.2022, 39.933 nouvelles actions ont été émises pour environ 5 millions EUR dans le cadre de l'acquisition de la société détenant une maison de repos et de soins à Mont-de-l'Enclus, en Belgique (voir p. 31) ;
- Le 15.12.2022, 221.733 nouvelles actions ont été émises pour environ 19 millions EUR dans le cadre de l'acquisition de la société détenant une maison de repos et de soins à Grimbergen, en Belgique (voir p. 31) ;
- Le 22.12.2022, 404.447 nouvelles actions ont été émises pour environ 34 millions EUR dans le cadre de l'acquisition de la société détenant une maison de repos et de soins à Rocourt, en Belgique (voir p. 33).

Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 avait décidé de distribuer pour l'exercice 2021 un dividende brut de 6,00 EUR par action[1].

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2021 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 109,20 EUR. Les actions nouvelles ont eu jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2022 (premier dividende payable en 2023).

Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 18.05.2022 et le 02.06.2022.

Un total de 42,3 % des coupons de dividende 2021 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 516.135 actions nouvelles pour un montant total de 56,4 millions EUR.

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 76,9 millions EUR[2]. Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 07.06.2022.

La date effective de la cotation des actions nouvelles est le 09.06.2022.

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

Émission d'une nouvelle obligation durable

Le 17.01.2022, Cofinimmo a émis une seconde obligation publique durable de taille benchmark pour un montant de 500 millions EUR. Les obligations seront assorties d'un coupon de 1% par an et arriveront à échéance le 24.01.2028. L'utilisation des fonds ainsi levés sera entièrement affectée au (re)financement d'actifs, conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo de mai 2020. Les actifs sélectionnés ainsi que les autres aspects de financement durable définis par le groupe sont détaillés dans le présent document (voir pp. 95-100). La nouvelle émission est cotée sur Euronext Growth Brussels. Le règlement et l'admission à la négociation des obligations ont eu lieu le 24.01.2022.

Conclusion d'un nouveau crédit syndiqué 'Sustainability-linked'

Le 19.05.2022, Cofinimmo a conclu un nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked' de 315 millions EUR (à des conditions de marge comparables à celles des exercices précédents) avec sept banques. Le succès de cette opération a permis de revoir à la hausse le montant visé qui était de 250 millions EUR. Ce nouveau crédit syndiqué a une échéance de 5 ans avec deux prolongations possibles d'un an et comprend une option d'augmentation de 50 millions EUR.

Opérations de financement depuis le 01.01.2022

Évolution de l'ensemble des financements

- 10.01.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2026 ;
- 17.01.2022 : Émission d'une obligation publique durable de taille benchmark pour un montant de 500 millions EUR et d'une durée de 6 ans (détaillée ci-dessus);
- 11.02.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 100 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2027 ;
- 03.05.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions EUR à 8 ans ;
- 16.05.2022 : Émission de billets de trésorerie totalisant 17 millions EUR à 7 ans ;
- 19.05.2022 : Nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked' de 315 millions EUR à 5 ans (détails ci-dessus) ;
- 29.06.2022 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit (devenue 'sustainability-linked') de 50 millions EUR échéant en août 2022 pour porter son échéance à 2027 ;
- 29.07.2022: Refinancement d'une ligne de crédit (devenue 'sustainability-linked') de 62 millions EUR échéant en juillet 2022 pour porter son échéance à 2029 ;

1. Après retenue du précompte mobilier de 30 %, ceci correspond à un dividende net de 4,20 EUR par action.
2. Montant dont a été déduit le précompte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis.

- 30.09.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 14 millions EUR à 9 ans ;
- 13.10.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 45 millions EUR à 5 ans ;
- 27.10.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale 'sustainability-linked' de 40 millions EUR à 7 ans.
- 22.11.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2033 ;
- 06.12.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027 ;
- 27.12.2022 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit de 40 millions EUR échéant en février 2023 pour porter son échéance à 2028.

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

Les conditions de marge sur ces instruments sont comparables à celles des exercices précédents.

Couverture de taux d'intérêt

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

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

En janvier 2023, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 75 millions EUR portant sur les années 2026-2029.

▶ **Maison de repos et de soins Orchidée - Ittre (BE)**

Structure de la dette

Dettes financières consolidées

Au 31.12.2022, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.881 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 31.12.2022, les **dettes financières non courantes** s'élevaient à 2.000 millions EUR, dont:

Marché obligataire

- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible;
- 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;
- 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;
- -3 millions 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;
- 77 millions EUR de billets de trésorerie à long terme.

Facilités bancaires

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

Au 31.12.2022, les **dettes financières courantes** de Cofinimmo s'élevaient à 880 millions EUR, dont:

Marchés financiers

- 847 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement au cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable.

Facilités bancaires

- 33 millions EUR, principalement de crédits bancaires bilatéraux arrivant à échéance dans l'année.

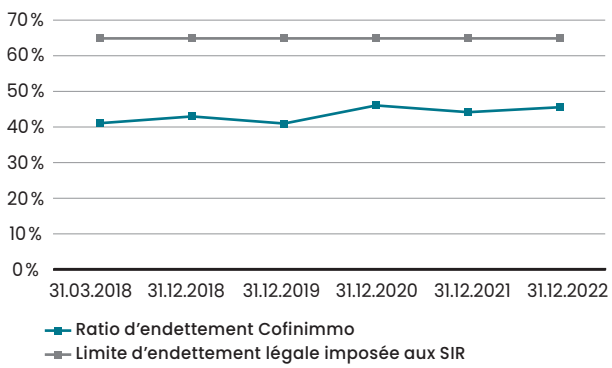
Disponibilités

Au 31.12.2022, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.626 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 779 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

Ratio d'endettement consolidé

Au 31.12.2022, 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 45,6% (en légère augmentation par rapport au 31.12.2021). Compte tenu des accords pour des désinvestissements futurs (représentés au bilan par les actifs non courants détenus en vue de la vente) de 117 millions EUR, le taux d'endettement se réduiraient à terme d'environ 1%. 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%.

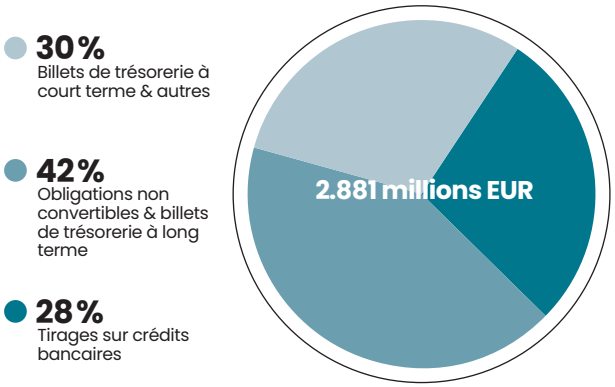


Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financiers est restée stable à 5 ans entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022. 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 3.637 millions EUR au 31.12.2022, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2033. Compte tenu du refinancement en janvier 2023 d'une ligne de crédit de 90 millions EUR qui venait à échéance en cours d'année (pour porter son échéance en 2030), il ne reste plus aucune échéance en 2023, comme représenté dans le graphique ci-dessous.

Composition de la dette (au 31.12.2022)



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

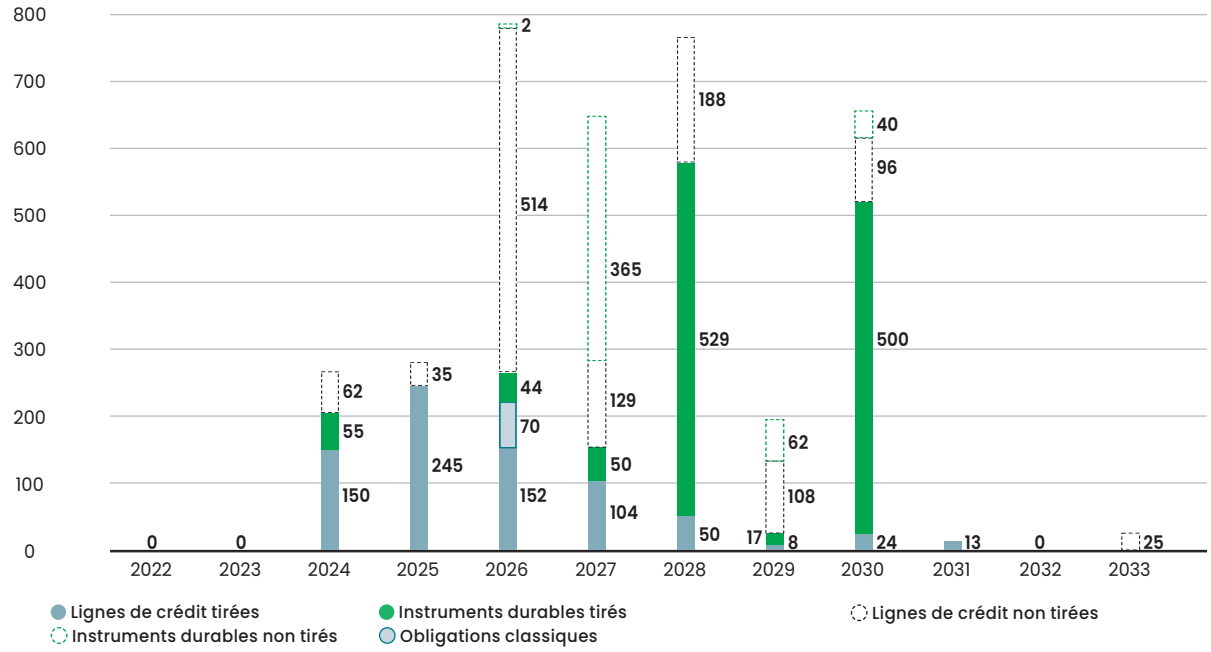
Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,2 % pour l'exercice 2022, en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice 2021 (1,1 %), et est conforme aux prévisions[1].

Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swap de taux d'intérêts (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50 % à 100 % de l'endettement prévisionnel. Dans ce contexte, le groupe utilise une approche globale (couverture macro). Par conséquent, il ne couvre pas individuellement chacune des multiples lignes de crédit à taux variable.

Au 31.12.2022, 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.

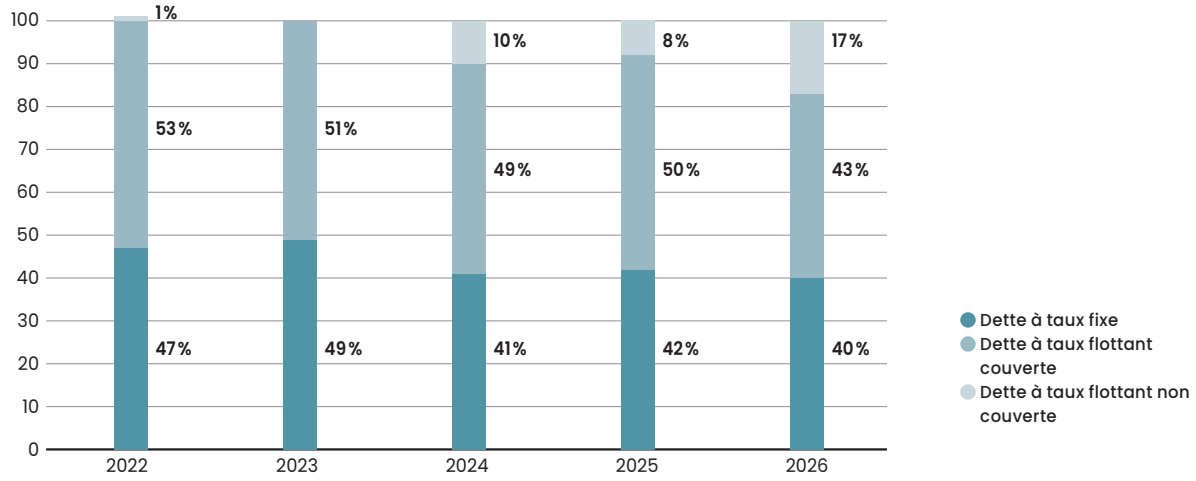
Au 31.12.2022, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était couvert à 90 % (ou plus) jusque fin 2025. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt de marché.

Échéancier des engagements financiers à long terme au 31.12.2022[2] (x 1.000.000 EUR)



1. C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021 et confirmées en section 11.2 du communiqué de presse du 29.04.2022
2. En tenant compte de l'utilisation des lignes de crédits au 31.12.2022 et du refinancement de 90 millions EUR opéré en janvier 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 %)



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 25.03.2022, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. La liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate. À la suite de la publication des résultats trimestriels et à l'évolution des conditions de marché pour l'immobilier, Standard & Poor's a mis à jour son scénario de référence pour les 12 prochains mois et les indicateurs de crédit attendus correspondent à la notation actuelle de BBB, voir leur publication du 29.11.2022.

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 01.01.2022 et le 31.12.2022 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
10.03.2022	2012	1.600	84,85
06.09.2022	2008	100	122,92

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 01.01.2022 et le 31.12.2022 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)
10.03.2022	Plan LTI – exercice 2021	3.848	99,11

Les articles 8:4 et 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations stipulent que toute aliénation et toute acquisition d'actions propres doivent être rendues publiques.

En vertu de ces articles, Cofinimmo a déclaré avoir acquis hors bourse (OTC), de sa filiale directe Gestone 3, 15.875 actions propres en date du 29.07.2022, pour un prix de 109,80 EUR par action. Cette opération constitue à la fois une aliénation (par Gestone 3) et une acquisition (par Cofinimmo) d'actions propres en vertu du Code des sociétés et des associations. Cette opération a été effectuée afin de simplifier la structure de détention des actions propres au sein du groupe Cofinimmo.

Détail de la transaction :

Date et heure de la transaction	Nombre d'actions	Prix par action (EUR)	Prix total (EUR)
29.07.2022 – 18h15	15.875	109,80	1.743.075,00

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.

Durant l'année 2022, Cofinimmo a poursuivi la transformation des financements classiques en financement durables avec par exemple l'émission d'une nouvelle obligation publique de 500 millions EUR ou encore la souscription de lignes de crédit 'sustainability-linked' pour un montant total de près de 500 millions EUR à travers 4 opérations.

Ces différentes lignes de crédit 'sustainability-linked' ne sont pas liées à des actifs spécifiques green & social du portefeuille immobilier, mais incitent Cofinimmo, à travers l'ajustement des conditions financières, à réaliser son objectif de réduction de l'intensité énergétique de son patrimoine (projet 30[3]).

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 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 97 à 101 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, section '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.

La date de construction et/ou de dernière rénovation est affichée dans le rapport immobilier de ce document où les actifs 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 55 % 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 Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL.

Le rapport de vérification est consultable dans le rapport du commissaire (voir pages 352-353). Les indicateurs vérifiés dans la section ESG Management (voir pages 97-100 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 18 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 (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	55	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

100 %
Refinancement

50 % Immobilier de santé
50 % Bureaux

Amélioration des services de santé : **311** des **28.730** lits dans les catégories maisons de repos et de soins, cliniques de réadaptation, cliniques psychiatriques et de soins aigus, établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie.

Atténuation du changement climatique : intensité énergétique **66 %** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m².

Green
50 %
Social
50 %

Domaines de Vontes – Esvres-sur-Indre (FR)

Cette maison de repos et de soins, acquise en 2008, a été rénovée entre 2015 et 2019. La rénovation a vu la construction de cinq nouvelles ailes. Lors des travaux, l'enveloppe du bâtiment a également été désamiantée et ré-isolée. Le site offre désormais 150 lits répartis sur une superficie totale de 8.209 m² et bénéficie du plus haut niveau de certification (A) attribué par la Haute Autorité de Santé (HAS), et ce, pour la qualité et la sécurité des prestations délivrées aux résidents.

PORTEFEUILLE GREEN LOAN 2019

▶ 40 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	40	13.03.2019	31.01.2027

Green
100 %

100 %
Refinancement

100 %
Bureaux

Atténuation du changement climatique : intensité énergétique **62 %** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m².

Belliard 40 - Bruxelles CBD (BE)

Cofinimmo a acquis 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 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.

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

100 %
Refinancement

74 % Immobilier de santé
26 % Bureaux

Amélioration des services de santé : **1.733** des **28.730** lits dans les catégories maisons de repos et de soins, cliniques de réadaptation, cliniques psychiatriques et de soins aigus, établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie.

Atténuation du changement climatique : intensité énergétique **21 %** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m².

Hof van Blom 5-7 - Hattem (NL)

Ce complexe de soins de près de 5.200 m² est situé dans une zone de soins résidentiels où les habitants vivent de la manière la plus autonome possible, et où une attention toute particulière est accordée à la qualité de vie et au développement durable. Le site se compose de trois ailes, proposant chacune des soins spécifiques : une maison de repos et de soins de 32 lits, une aile de 22 appartements de résidences-services et un cabinet de médecine générale. En regroupant différentes facettes des soins de santé sur un seul site, ce complexe est un exemple de la façon dont le secteur des soins de santé sera façonné à l'avenir. Il a en outre obtenu un label énergétique de niveau A/A+/A++.

Green
100 %
Social
74 %

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

100 %
Refinancement

100 %
Immobilier de santé

Amélioration des services de santé : **3.868** des **28.730** lits dans les catégories maisons de repos et de soins, cliniques de réadaptation, cliniques psychiatriques et de soins aigus, établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie.

Atténuation du changement climatique : intensité énergétique **15 %** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m².

Ernesto Che Guevara 152 - Oleiros (ES)

Cette maison de repos et de soins offre 140 lits répartis sur une superficie totale d'environ 4.800 m². Les performances du site en matière de mobilité, d'énergie et d'écologie lui ont valu non seulement d'obtenir un certificat de performance énergétique de niveau A, mais également d'être le premier actif en immobilier de santé à obtenir une certification BREEAM Excellent en Espagne.

Green
55 %
Social
100 %

PORTEFEUILLE SUSTAINABLE TREASURY NOTES 2021 ✔

▶ 1.250 millions EUR

Société émettrice	Montant max. du programme (x 1.000.000 EUR)	Date mise à jour du programme	Date d'échéance
Cofinimmo SA	1.250	07.12.2021	Indéterminée

100 %
Refinancement

100 %
Immobilier de santé

Amélioration des services de santé : **11.043** des **28.730** lits dans les catégories maisons de repos et de soins, cliniques de réadaptation, cliniques psychiatriques et de soins aigus, établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie.

Atténuation du changement climatique : intensité énergétique **4 %** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m².

Green
2 %
Social
100 %

Breslauer Strasse 2 – Weil am Rhein (DE)

Cofinimmo a fait l'acquisition de cette maison de repos et de soins en 2018. Construit en 2015, le site compte 100 lits, répartis en chambres simples sur une superficie totale d'environ 5.800 m². Il offre également un salon de coiffure, une cafétéria et une blanchisserie. Outre les repas préparés sur place, les résidents bénéficient également de la localisation centrale du site qui offre de nombreux avantages tels que la proximité d'un centre commercial, de plusieurs cabinets médicaux, de la mairie et de la gare ferroviaire de Weil am Rhein. Le site a également reçu une certification BREEAM In-Use Very Good.

ESG Management

Environnement

	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
Stratégie environnementale			
Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans ✔	3,9 %	11,8 %	5,5 %
Efficacité énergétique des immeubles			
Intensité énergétique par an (normalisée à surface) ✔	150 kWh/m²	182 kWh/m²	158 kWh/m²
Émissions de GES par an, basées sur la localisation ✔	28 kg CO_2e/m²	33 kg CO_2e/m²	29 kg CO_2e/m²
MWh estimé (production d'énergie solaire) ✔	2.973 MWh	620 MWh	3.594 MWh
Coopération avec les locataires en vue de réduire l'impact environnemental des bâtiments			
Bâtiments équipés de compteurs relevables à distance (en % des surfaces)	82 %	58 %	64 %
Nombre d'accords de collaboration durable (en % des surfaces)	77 %	88 %	71 %
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects liés à l'environnement ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	83 %	100 %	70 %
Intégration de facteurs environnementaux dans la chaîne logistique			
Matériel réutilisé après rénovation d'immeubles	En 2022, l'opportunité de récupérer des matériaux avant la démolition ne s'est présentée dans aucun projet de redéveloppement.		
Nombre de contrats de fournisseurs avec des clauses environnementales concernant des projets majeurs de développement et de rénovation	La politique ESG est jointe à tout contrat d'entreprise générale.		

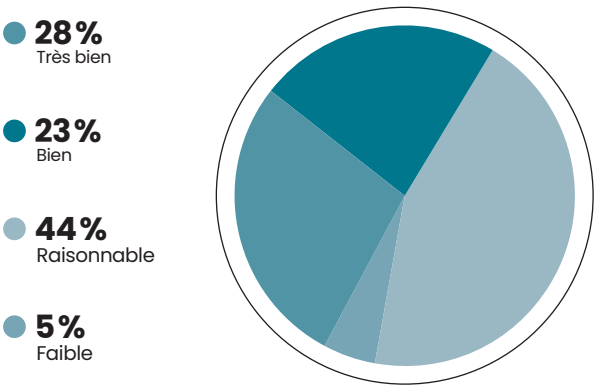
Social

	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
Relations responsables avec les clients			
Nombre de contrats flexibles (espace, durée)	s/o	En 2022, 6 contrats ont été signés dans les Flex Corners pour des surfaces brutes comprises entre 41 m² et 189 m² et des durées de 1 à 3 ans.	s/o
Nombre de demandes	s/o	En 2022, le service desk a traité 7.658 demandes.	s/o
Avancement de la détection et de l'enlèvement de l'amiante	65 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	64 % 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)	82 %	100 %	70 %
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			
Nombre de contrats avec une clause de promotion d'emploi de la jeunesse locale ✔	s/o	La clause concernant l'emploi d'un stagiaire est incluse dans tout contrat d'entreprise générale.	s/o
Accessibilité des immeubles			
Nombre d'audits ayant trait à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite ✔	Les vérifications de conformité font partie de la procédure de due diligence et sont réglementées par l'agréation pour l'exploitation des actifs.	30 % des immeubles multi-locataires ont été audités depuis 2013.	s/o
Nombre d'audits ayant trait à la connectivité des immeubles (proximité et transport multimodal) ✔	Un audit n'est pas obligatoire lors de l'acquisition mais souvent réalisé de manière proactive (dans la phase de due diligence).	Voir infographie sur cette page.	s/o

Gouvernance

Prévention de la corruption et du blanchiment d'argent	
Nombre d'audits externes et de controverses ✔	En 2022, deux audits externes ont été effectués par Deloitte sur les comptes. Lors de l'audit financier, il y a eu un audit IT, focalisé sur SAP.
Audit et contrôle interne	
Nombre d'audits internes et résultats ✔	En 2022, une mission de suivi a été effectuée par l'auditeur interne sur les activités en Allemagne et la procédure d'acquisition. Par ailleurs, au 31.12.2022, 25 recommandations sont ouvertes provenant des missions d'audit interne et externe de 2022 et des années précédentes et 40 recommandations ont été clôturées en 2022.

Accessibilité des immeubles de bureaux (en transport public/vélo)



Synthèse des comptes consolidés

Compte de résultats consolidés - schéma analytique

(x 1.000 EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	316.394	292.345
Reprises des loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	6.124	7.262
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-4.112	-3.210
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-606	-936
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-266	-1.575
Résultat immobilier	**317.534**	**293.885**
Frais techniques	-6.128	-6.628
Frais commerciaux	-4.360	-2.967
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.966	-3.188
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	**303.080**	**281.102**
Frais généraux de la société	-46.013	-39.784
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**257.067**	**241.318**
Revenus financiers	11.503	11.692
Charges d'intérêts nettes	-33.349	-27.343
Autres charges financières	-1.395	-1.005
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	2.628	2.725
Impôts	-11.368	-10.546
Résultat net des activités clés	**225.086**	**216.842**
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-2.589	-4.711
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS - PART DU GROUPE	**222.496**	**212.131**
Variation de la juste valeur des instruments financiers	216.452	40.968
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	**216.452**	**40.968**
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	485	-220
RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS - PART DU GROUPE	**216.937**	**40.748**
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	4.493	7.768
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	77.460	34.506
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-1.339	-421
Autre résultat sur portefeuille	-39.583	-36.660
Résultat sur portefeuille	**41.031**	**5.193**
Intérêts minoritaires relatifs au résultat du portefeuille	2.474	2.265
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE - PART DU GROUPE	**43.505**	**7.458**
Résultat net	**482.568**	**263.002**
Intérêts minoritaires	370	-2.666
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	**482.938**	**260.337**

Nombre d'actions

	31.12.2022	31.12.2021
Nombre d'actions émises	32.877.729	31.695.481
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	32.846.154	31.658.358
NOMBRE TOTAL D'ACTIONS PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DU RÉSULTAT PAR ACTION	**32.000.642**	**29.655.292**

Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique

Les **loyers** (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 326 millions EUR, à comparer à 299 millions EUR au 31.12.2021, en hausse de 8,8 %, grâce aux acquisitions nettes réalisées entre ces deux dates. À composition constante, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 4,5 % entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022 (p. 86). Les **revenus locatifs** (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 318 millions EUR, à comparer à 292 millions EUR au 31.12.2021, en hausse de 8,7 % par rapport à 2021. Les **revenus locatifs, nets des charges relatives à la location** (dont des réductions de valeur sur créances commerciales de 1 million EUR), atteignent 316 millions EUR, à comparer à 292 millions EUR au 31.12.2021, en hausse de 8,2 % et supérieurs aux prévisions[1] annoncées en février dernier.

Les **reprises de loyers cédés et escomptés** sont conformes aux prévisions. En raison de l'arrivée à 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 86), elles se sont marquées de manière non linéaire dans le compte de résultats de l'exercice : aux 4,3 millions EUR du 1er semestre et 0,9 million EUR du 3e trimestre ont succédé 0,9 million EUR au 4e trimestre. En 2023, seuls les immeubles Colonel Bourg 124 et Nerviens 105 généreront encore des reprises de loyers cédés et escomptés, à hauteur de 1,4 million EUR. À partir de 2024, le montant annuel (relatif à Colonel Bourg 124) sera de l'ordre de 0,6 million EUR.

Au niveau des **frais d'exploitation directs**, les variations entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022 sont conformes aux prévisions. La variation des **frais généraux** sur la même période est supérieure aux prévisions, compte tenu notamment des frais encourus sur des projets non-aboutis liés au changement rapide du contexte économique. Le **résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)** atteint 257 millions EUR, supérieur aux prévisions, et la marge d'exploitation s'inscrit à 81,0 % (conforme aux prévisions).

Les **revenus financiers** sont stables à 12 millions EUR entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022, l'effet positif des revenus générés par les créances de location-financement compensant le fait que le montant de l'année précédente comprenait des produits non récurrents de moins de 2 millions EUR comptabilisés au 1er semestre, et liés aux apports en nature de 2021. Les **charges d'intérêts nettes** (33 millions EUR) sont en augmentation de 6 millions EUR, comme attendu dans les prévisions. Le coût moyen de la dette atteint 1,2 %, contre 1,1 % au 31.12.2021 et est conforme aux prévisions.

Les impôts sont stables à 11 millions EUR.

Les **intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés** s'inscrivent en baisse à 3 millions EUR, contre 5 millions EUR au 31.12.2021, sous l'effet du remboursement partiel des obligations remboursables en actions (à la suite des nombreuses cessions d'agences d'assurance réalisées en France) émises par Cofinimur I.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un **résultat net des activités clés – part du groupe** de 222 millions EUR au 31.12.2022, supérieur aux prévisions (à comparer aux 212 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2021, soit une croissance de 5 %), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des cessions. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 6,95 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 7,15 EUR au 31.12.2021) et tient compte des émissions d'actions de 2021 et celles (non-budgétées) de 2022. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 29.655.292 à 32.000.642 entre ces deux dates (alors qu'il n'était que de 31.658.358 dans les prévisions 2022). L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de 0,26 EUR par action et de 0,59 EUR par action, soit 0,85 EUR par action au total.

Au niveau du **résultat sur instruments financiers**, la rubrique **Variation de la juste valeur des instruments financiers** ressort à 216 millions EUR au 31.12.2022, contre 41 millions EUR au 31.12.2021. Cette variation s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre ces deux périodes.

Au sein du **résultat sur portefeuille**, le **résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financier**s s'élève à 4 millions EUR au 31.12.2022 (contre 8 millions EUR au 31.12.2021). La rubrique **Variations de la juste valeur des immeubles de placement** est positive au 31.12.2022 (77 millions EUR, contre 35 millions EUR au 31.12.2021) : l'appréciation de valeur des portefeuilles d'immobilier de santé (notamment en Belgique) ainsi que celle des immeubles de bureaux situés dans le Central Business District de Bruxelles (CBD) (y compris l'effet positif de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40 occupés par la Commission européenne, voir page 86) ont plus que compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles ainsi que l'effet d'entrées de périmètre (il s'agit principalement de la différence entre le prix payé, y compris droits de mutation, et la juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants, hors droits de mutation, sur les acquisitions de la période). Ces variations sont aussi affectées (à hauteur de 13 millions EUR, comptabilisés au 4e trimestre 2022) par l'augmentation du taux des droits d'enregistrement aux Pays-Bas (passant généralement de 8 à 10,4 % à partir du 01.01.2023). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est en croissance (+1,7 %) sur l'exercice 2022. La rubrique **Autre résultat sur portefeuille**, quant à elle, s'élève à -40 millions EUR au 31.12.2022 (contre -37 millions EUR au 31.12.2021), et comprend notamment l'effet d'entrées de périmètre, des impôts différés[2] et de la perte de valeur sur goodwill.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 483 millions EUR (soit 15,09 EUR par action) au 31.12.2022, contre 260 millions EUR (soit 8,78 EUR par action) au 31.12.2021. Cette croissance est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe, ainsi qu'à la variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture – éléments non cash - entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022.

1. C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021 et confirmées en section 11 du communiqué de presse du 28.10.2022.
2. Impôts différés portant sur les plus-values latentes des immeubles détenus par certaines filiales.

Bilan consolidé

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

Commentaires sur le bilan consolidé

La **valeur d'investissement** du portefeuille immobilier[1] consolidé, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 6.492 millions EUR au 31.12.2022, à comparer à 5.966 millions EUR au 31.12.2021. Sa **juste valeur**, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.12.2022, la juste valeur atteint 6.200 millions EUR, à comparer à 5.710 millions EUR au 31.12.2021, soit une croissance de 9 %.

La proportion de loyers dus relatifs au 4e trimestre effectivement encaissée au 15.02.2023 est quant à elle comparable à la proportion encaissée au 15.02.2022.

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 %, SCI Foncière CRF pour 39 % et les participations dans les 8 sociétés qui développeront des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). La rubrique '**Intérêts minoritaires**' inclut les intérêts minoritaires de six filiales, ainsi que les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France). Ils sont en diminution sous l'effet du remboursement partiel desdites obligations remboursables en actions (à la suite des nombreuses cessions d'agences d'assurance réalisées en France).

Valeur intrinsèque de l'action

(en EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Valeur intrinsèque de l'action		
Actif net réévalué par action en juste valeur[2] après répartition du dividende de l'exercice 2021	110,74	96,13
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement[3] après répartition du dividende de l'exercice 2021	118,15	102,57
Valeur intrinsèque diluée de l'action		
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur[2] après répartition du dividende de l'exercice 2021	109,22	95,51
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement[3] après répartition du dividende de l'exercice 2021	116,50	101,84

Commentaires sur la valeur intrinsèque de l'action

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 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 ont un impact dilutif.

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et 16.925 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2021 car elles ont un impact dilutif.

▶ **Maison de repos et de soins - Weilerwist (DE)**

1. Y compris les immeubles à usage propre, les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente.
2. Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur d'investissement des immeubles de placement.
3. Valeur d'investissement : avant déduction des coûts de transaction.

Synthèse des comptes consolidés trimestriels[1]

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

A. RÉSULTAT NET (x 1.000 EUR)	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	2022
Revenus locatifs	76.385	78.611	80.654	82.111	317.761
Reprises de loyers cédés et escomptés	2.914	1.380	915	915	6.124
Charges relatives à la location	-55	55	-18	-1.349	-1.367
Résultat locatif net	**79.244**	**80.045**	**81.551**	**81.677**	**322.518**
Récupération de charges immobilières	92	292	163	203	750
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26.246	5.604	6.805	3.126	41.781
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-157	-328	-201	-330	-1.016
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28.917	-6.633	-7.125	-3.824	-46.499
Résultat immobilier	**76.508**	**78.981**	**81.192**	**80.853**	**317.534**
Frais techniques	-714	-1.258	-1.220	-2.936	-6.128
Frais commerciaux	-926	-1.027	-1.363	-1.044	-4.360
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.270	-272	-532	-891	-3.966
Frais de gestion immobilière	-9.016	-7.499	-7.277	-8.417	-32.209
Charges immobilières	**-12.925**	**-10.056**	**-10.393**	**-13.289**	**-46.663**
Résultat d'exploitation des immeubles	**63.582**	**68.924**	**70.799**	**67.564**	**270.871**
Frais généraux de la société	-3.864	-3.214	-3.119	-3.607	-13.804
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**59.718**	**65.711**	**67.681**	**63.957**	**257.067**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	459	1.366	273	2.395	4.493
Résultat sur vente d'autres actifs financiers	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	47.335	47.640	20.759	-38.275	77.460
Autre résultat sur portefeuille	-6.700	-11.147	-6.860	-14.758	-39.466
Résultat d'exploitation	**100.812**	**103.569**	**81.853**	**13.320**	**299.554**
Revenus financiers	2.717	2.810	2.844	3.132	11.503
Charges d'intérêts nettes	-7.932	-7.536	-8.253	-9.627	-33.349
Autres charges financières	-330	-395	-347	-323	-1.395
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	74.865	62.515	73.422	5.651	216.452
Résultat financier	**69.319**	**57.394**	**67.666**	**-1.167**	**193.211**
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	863	-294	1.203	-484	1.289
Résultat avant impôt	**170.994**	**160.669**	**150.722**	**11.669**	**494.054**
Impôts des sociétés	-3.295	-2.415	-1.931	-3.727	-11.368
Exit tax	0	0	0	-118	-118
Impôt	**-3.295**	**-2.415**	**-1.931**	**-3.845**	**-11.486**
Résultat net	**167.699**	**158.254**	**148.790**	**7.824**	**482.568**
Intérêts minoritaires	-695	-678	-453	2.196	370
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	**167.004**	**157.576**	**148.338**	**10.020**	**482.938**

1. Le groupe n'a pas publié d'informations trimestrielles entre le 31.12.2022 et la date d'arrêté de ce document. Les données semestrielles et annuelles sont soumises à un contrôle de la part du commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises.

B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (x 1.000 EUR)	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	2022
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation du risque couvert a pris fin	0	0	0	0	0
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0	0	0	0
Obligations convertibles	0	0	0	0	0
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-142	-297	-660	-31	-1.130
Autres éléments du résultat global	**-142**	**-297**	**-660**	**-31**	**-1.130**
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE	**-142**	**-297**	**-660**	**-31**	**-1.130**

C. RÉSULTAT GLOBAL (x 1.000 EUR)					
Résultat global	**167.556**	**157.957**	**148.130**	**7.794**	**481.438**
Intérêts minoritaires	-695	-678	-453	2.196	370
RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE	**166.862**	**157.279**	**147.678**	**9.989**	**481.808**

État de la situation financière consolidée (bilan)

ACTIF (x 1.000 EUR)	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Actifs non courants	**6.168.007**	**6.306.664**	**6.503.656**	**6.558.181**
Goodwill	41.627	41.627	41.627	27.337
Immobilisations incorporelles	2.358	2.409	2.360	2.374
Immeubles de placement	5.829.543	5.894.568	6.023.888	6.082.541
Autres immobilisations corporelles	2.488	2.154	2.446	2.357
Actifs financiers non courants	56.350	135.607	188.742	198.814
Créances de location-financement	147.619	147.006	162.199	161.534
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.809	1.815	1.815	1.827
Impôts différés	4.954	4.497	4.705	5.593
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	81.259	76.981	75.874	75.805
Actifs courants	**216.892**	**260.428**	**280.090**	**245.385**
Actifs détenus en vue de la vente	59.268	111.455	106.952	117.270
Actifs financiers courants	240	750	1.722	642
Créances de location-financement	3.708	3.782	4.173	4.139
Créances commerciales	37.525	38.383	36.912	39.483
Créances fiscales et autres actifs courants	38.341	32.637	67.824	42.940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29.706	19.937	24.461	19.611
Comptes de régularisation	48.104	53.484	38.044	21.299
TOTAL DE L'ACTIF	**6.384.899**	**6.567.092**	**6.783.746**	**6.803.566**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 EUR)				
Capitaux propres	**3.455.816**	**3.464.319**	**3.614.317**	**3.666.991**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	*3.401.375*	*3.427.081*	*3.574.789*	*3.637.413*
Capital	1.698.517	1.728.316	1.728.316	1.761.872
Primes d'émission	916.019	946.861	946.861	936.321
Réserves	619.835	427.324	426.694	456.282
Résultat de l'année	167.004	324.580	472.918	482.938
Intérêts minoritaires	*54.441*	*37.238*	*39.528*	*29.578*
Passif	**2.929.082**	**3.102.773**	**3.169.429**	**3.136.575**
Passifs non courants	*1.882.809*	*1.963.187*	*1.970.205*	*2.101.636*
Provisions	21.769	22.143	22.576	24.302
Dettes financières non courantes	1.783.574	1.863.873	1.868.610	2.000.483
Autres passifs financiers non courants	20.449	15.253	14.573	15.074
Impôts différés	57.017	61.917	64.446	61.776
Passifs courants	*1.046.273*	*1.139.587*	*1.199.224*	*1.034.939*
Dettes financières courantes	860.858	947.888	1.023.036	880.054
Autres passifs financiers courants	2.204	968	19	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	151.770	163.133	151.894	132.421
Comptes de régularisation	31.441	27.598	24.275	22.464
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**6.384.899**	**6.567.092**	**6.783.746**	**6.803.566**

Affectation des résultats statutaires

Le conseil d'administration du groupe Cofinimmo proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 10.05.2023 d'approuver les comptes annuels au 31.12.2022, 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 183).

La retenue de précompte mobilier est de 30 % (voir aussi la section 'Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier' du chapitre 'Prévisions 2023' du présent document).

Au 31.12.2022, le groupe Cofinimmo détenait 31.575 actions en autocontrôle. Pour l'exercice 2022, 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 2022 (31.12.2022). 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 204 millions EUR proposée au titre de l'exercice 2022, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA ressortira à 156 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 812 millions EUR (voir également le chapitre 'Comptes statutaires' du présent document).

En 2022, le résultat net consolidé des activités clés - part du groupe s'est élevé à 222 millions EUR et le résultat net consolidé - part du groupe à 483 millions EUR. Le pay-out ratio s'élève à 89,2 %, à comparer à 90,0 % en 2021.

6,20 EUR
Dividende brut par action proposé au titre de l'exercice 2022

89 %
Pay-out ratio proposé au titre de l'exercice 2022

▶ **Centre médical - Vlaardingen (NL)**

Affectations et prélèvements

(x 1.000 EUR)	2022	2021
A. RÉSULTAT NET	**481.657**	**261.635**
B.TRANSFERT DE/AUX RÉSERVES	**-277.623**	**-70.995**
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**-99.004**	**-74.456**
Exercice comptable	-99.004	-74.456
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**0**	**0**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	**0**	**0**
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**0**	**0**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**-190.735**	**-38.630**
Exercice comptable	-190.735	-38.630
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	**-20**	**-51**
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	**12.136**	**42.141**
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	**-133.536**	**0**
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1er, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-133.536	0
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.	**-70.498**	**-190.640**
Dividendes	-70.110	-190.308
Plan de participation	-388	-332
E. RÉSULTAT À REPORTER	**155.888**	**162.277**

Événements intervenus après le 31.12.2022

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

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

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

Refinancement d'une ligne de crédit échéant en 2023

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

▶ **Centre de repos et de soins - Oleiros (ES)**

- Smaïl Sekkaï - General Accountant
  Valérie Berlier - Valuation Manager
- Arts/Kunst 47 office building - Brussels CBD (BE)

Prévisions 2023

Hypothèses - facteurs internes

Valorisation du patrimoine

La juste valeur du portefeuille immobilier reprise dans le bilan consolidé prévisionnel du 31.12.2023 correspond à la juste valeur du portefeuille global au 31.12.2022, majorée des dépenses de rénovation lourde et des investissements nets prévus en 2023.

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 2023, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissement, qui devraient représenter pour l'exercice 2023 :

- des investissements bruts de l'ordre de 300 millions EUR, ventilés comme suit :
  - investissements en immobilier de santé pour un montant de 252 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé (208 millions EUR), mais aussi de nouveaux investissements (sous due diligence pour 19 millions EUR et hypothétiques pour 25 millions EUR) ;
  - investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 43 millions EUR, correspondant principalement aux dépenses de rénovation lourde en cours ou prévue, ainsi qu'à l'acquisition du Loi 89 (extension pour redéveloppement conjoint avec le Loi 85) ;
  - investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 4 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone ;
- des désinvestissements de l'ordre de 300 millions EUR, ventilés comme suit :
  - environ 85 millions EUR déjà signés (comprenant environ 20 millions EUR déjà réalisés après le 31.12.2022, en bureaux et en immobilier de réseaux de distribution) ;
  - et environ 215 millions EUR additionnels, principalement en bureaux ;
- et dès lors des investissements nets de l'ordre de zéro, ayant un effet neutre sur le taux d'endettement.

Les chantiers futurs sont détaillés en pages 44 et 45 pour l'immobilier de santé et en page 79 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.

▶ **Maison de repos et de soins - Twello (NL)**

La prévision inclut également des frais de remise en état, une période de vide locatif, des charges locatives et des taxes sur les surfaces inoccupées qui s'appliquent en cas de départ d'un locataire, ainsi que des commissions d'agents au moment de la relocation. Les prévisions en matière de relocation sont fondées sur la situation actuelle du marché, sans anticiper une reprise éventuelle, ni une détérioration de celui-ci.

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

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

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 3,2 % et 5,6 % (données externes) selon les pays pour les baux à indexer en 2023.

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 31.12.2022. Compte tenu des instruments de couverture prévus, le taux d'intérêt moyen (marges incluses) devrait s'inscrire en augmentation par rapport à celui de 2022.

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 300 millions EUR et désinvestissements de 300 millions EUR en 2023, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement), et notamment les cessions réalisées en 2022 et budgétées en 2023, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location de 333 millions EUR, menant à un résultat net des activités clés – part du groupe de 228 millions EUR (contre 222 millions EUR au 31.12.2022), soit 6,95 EUR par action pour l'exercice 2023, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2022 (environ 0,18 EUR par action) et des cessions réalisées en 2022 et budgétées en 2023 (environ 0,28 EUR par action).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait stable à environ 45,6 % au 31.12.2023. 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 2023, seuls les immeubles Colonel Bourg 124 et Nerviens 105 généreront encore des reprises de loyers cédés et escomptés, à hauteur de 1,4 million EUR. À partir de 2024, le montant annuel (relatif à Colonel Bourg 124) sera de l'ordre de 0,6 million EUR.

▶ 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 révisorale.

Toutefois, le commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représenté par Monsieur Rik Neckebroeck, 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 373).

Dividende par action

Le conseil d'administration envisage dès lors de proposer aux actionnaires un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023 (soit un pay-out ratio consolidé de 89 %), stable par rapport à 2022. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés dans le chapitre 'Facteurs de risque' de ce document.

Ce dividende correspondrait à un rendement brut de 5,7 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action sur l'exercice 2022, et à un rendement brut de 5,6 % par rapport à la valeur d'actif net de l'action au 31.12.2022 (en juste valeur).

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 2023. 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).

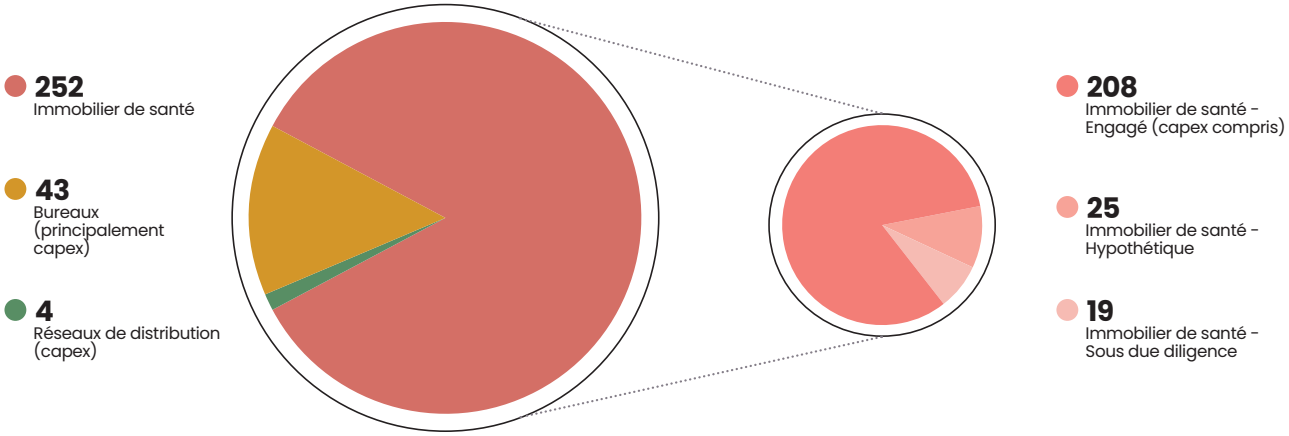
Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier

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 74 % en fin d'exercice 2023 (par rapport à 70 % à fin 2022). Ce pourcentage n'est toutefois pas le critère pertinent en matière de précompte mobilier.

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

Ce seuil n'est actuellement pas atteint ; le pourcentage estimé au 31.12.2022 est de l'ordre de 62 %. 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 2023 (x 1.000.000 EUR – par secteur)[1]



1. Établi sur base des hypothèses présentées aux sections 11 et 14 du communiqué de presse du 17.02.2023.

6,95 EUR/action
Prévision de résultat net des activités clés - part du groupe de 2023

6,20 EUR/action
Prévision de dividende brut de 2023, payable en 2024

Rapport du commissaire sur les prévisions

Mesdames et Messieurs

Nous vous faisons rapport sur la prévision 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 le 31 décembre 2023 ('La Prévision'). La Prévision, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées aux pages 112 à 115 du rapport annuel 2022 du groupe (le 'Rapport Annuel'). Nous ne faisons pas de rapport sur les autres éléments du compte de résultats consolidé prévisionnel, sur le bilan consolidé prévisionnel, ni sur la prévision de dividende repris.

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

Il est de la responsabilité de l'organe d'administration de la Société de préparer la Prévision, conformément à l'Annexe 1 section 11 du Règlement délégué de la Commission.

Notre responsabilité est d'émettre une opinion sur l'établissement correct de la Prévision et de vous faire rapport sur cette opinion.

Sauf une certaine responsabilité à la suite de, et limitée par, l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2018 envers un certain parti, nous n'acceptons aucune responsabilité ni faute envers un certain tiers pour une certaine perte subie par ce tiers à la suite de ou sur base de ce rapport ou de notre déclaration, qui est seulement exigée et est seulement établie pour satisfaire aux dispositions de l'Annexe 1 point 1.3 du Règlement délégué de la Commission, et sur laquelle nous consentions à la publication de ce rapport dans le Document de Référence Universel.

Base de préparation de la Prévision

La Prévision a été établie sur les bases mentionnées aux pages 112 à 115 du rapport annuel 2022. Elle est basée sur les prévisions pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2023. La Prévision doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 'The Examination of Prospective Financial Information' tels qu'émis par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle la Prévision a été établie, et la vérification de l'établissement correct de la Prévision du sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe. Bien que la détermination des hypothèses sur lesquelles est basée la Prévision soit la responsabilité exclusive de l'organe d'administration, nous avons considéré si nous étions au courant de certains éléments qui indiquaient qu'une certaine hypothèse comme assumée par l'organe d'administration et qui, à notre opinion, soit indispensable pour la bonne compréhension de la Prévision, n'était pas révélée ou qu'une certaine hypothèse importante nous paraît irréaliste.

Nous avons organisé et exécuté nos travaux de manière à obtenir les informations et les explications que nous avons considérées nécessaires afin d'avoir une assurance raisonnable que la Prévision a été établie correctement sur les bases mentionnées.

Etant donné que la Prévision et les hypothèses sur lesquelles elle se base ont trait au futur et peuvent dès lors être affectées par des événements imprévisibles, nous ne pouvons émettre d'opinion quant au fait que les résultats réels correspondront à ceux mentionnés dans la Prévision. Les différences éventuelles peuvent s'avérer significatives.

Nos travaux n'ont été effectués en conformité avec aucune des normes d'audit ou autres normes ou pratiques telles que généralement admises aux Etats-Unis d'Amérique ou dans d'autres juridictions (autres que la Belgique) et dès lors ne peuvent être utilisés de manière fiable comme s'ils avaient été effectués en conformité avec ces normes et pratiques.

Opinion

À notre avis, la Prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du l'organe d'administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le Groupe.

Déclaration

Conformément aux dispositions de l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2018, nous sommes responsables de ce rapport comme part du Document de Référence Universel et nous déclarons que nous avons fait tout l'effort raisonnable afin d'assurer, à notre meilleur effort, que l'information reprise dans ce rapport concorde avec la réalité et ne contient pas d'omissions qui pourraient avoir un impact significatif. Ce rapport est inclus dans le Document de Référence Universel en correspondance avec les dispositions de l'Annexe 1 point 1.2 du Règlement délégué de la Commission.

Signé à Zaventem, le 23 mars 2023.

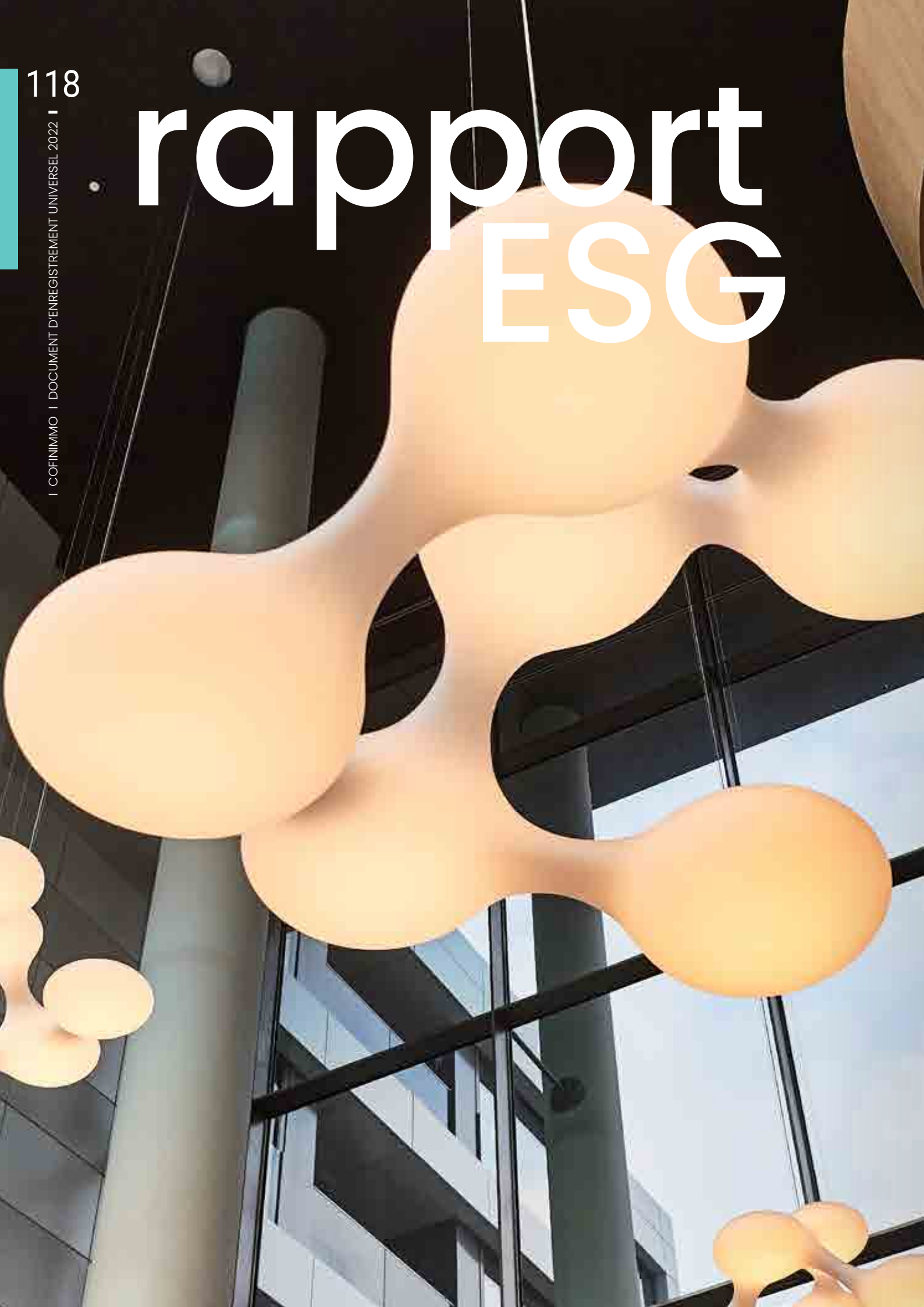
Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Rik Neckebroeck

118

I COFINIMMO I DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2022 I

rapport ESG



Sommaire

Engagés depuis près de 15 ans dans une stratégie ESG globale 120
Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie ESG 122
Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur 128
Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition 133
Environnement 137
Réduire l'intensité énergétique du portefeuille 138
Surveiller la consommation d'eau 140
Social 142
Sécurité des occupants 143
Relations responsables tout au long de la chaîne logistique 144
Des employés de tous horizons, formés et en bonne santé 145
Respect des différences et de la diversité culturelle 145
Formation des collaborateurs 147
Valeurs d'entreprise 147
Sécurité et bien-être des collaborateurs 148
Gouvernance 149
Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux 150

▶ **Immeuble de bureaux Belliard 40 - Bruxelles CBD (BE)**

Engagés depuis près 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 confirme son engagement ESG et son alignement à l'objectif mondial de limiter le réchauffement climatique.

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

Chères parties prenantes,

Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'engage depuis près 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 reconfirmé en 2022 lors de la COP27. Elle 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 30³ 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, reste le point central de 2022 et des années à venir. Il est complété par des sujets pertinents pour le secteur de l'immobilier de santé sur base de la trajectoire ESG adoptée par le passé. 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 en 2017 à 158 kWh/m² en 2022 (contre 163 kWh/m² en 2020 et 165 kWh/m² en 2021), soit une diminution totale de 17 % 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 sur l'ensemble du portefeuille, afin qu'il soit conforme aux recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), voir chapitre 'Stratégie ESG' en page 24.

Plus d'informations sur la stratégie ESG de Cofinimmo, y compris les résultats de l'analyse de l'exposition aux risques climatiques, sont disponibles à la page 24.

Tout au long du cycle de vie de son patrimoine, Cofinimmo utilise un système de gestion environnementale, certifié ISO 14001:2015, et ce, depuis près de 15 ans. 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.

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 2022, 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, dont les deux premiers en Allemagne. De plus, Cofinimmo s'est distinguée par l'obtention du Sustainable Growth Award 2021 décerné en janvier 2022 par Euronext Brussels, récompensant la société ayant connu la plus forte croissance durable sur dix ans. Plus récemment, 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.

Ayant à cœur d'assurer la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs ESG, Cofinimmo a émis avec succès une nouvelle obligation publique durable de taille benchmark en janvier 2022 pour un montant nominal global de 500 millions EUR, identique à celle de novembre 2020. L'utilisation des fonds ainsi levés sera entièrement affectée au (re)financement d'actifs, conformément au cadre de financement durable de mai 2020. Cette opération a permis de renforcer davantage le bilan et de consolider la réputation de Cofinimmo sur le marché international des capitaux.

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.'

UN GLOBAL COMPACT
NOUS SOUTENONS LE PACTE MONDIAL

Ceci est notre **Communication sur le Progrès** sur la mise en œuvre des principes **du Pacte mondial des Nations Unies.**

Nous apprécions vos commentaires sur son contenu.

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.

Après deux ans de pandémie de coronavirus COVID-19, pendant lesquels les gouvernements de l'Union européenne ont collaboré pour assurer un plan de relance pour tous, l'économie européenne est maintenant 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. Cet événement se produit 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 la transition vers des énergies propres 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 le conflit armé ont mis en exergue de nouvelles opportunités 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 près 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 l'objectif du projet 30³ par le biais du Science Based Targets initiative (SBTi) et en devenant membre du Belgian Alliance for Climate Action (BACA).

Les engagements de Cofinimmo incluent ses objectifs en matière de réduction d'émissions, son engagement à réaliser un reporting environnemental transparent ainsi qu'à intégrer l'analyse du scénario de 1,5 degré dans la stratégie globale de l'entreprise.

Mais l'engagement de Cofinimmo en matière d'ESG ne se limite pas là. Pour preuve : l'analyse de matérialité, développée pour la première fois en 2014 selon les lignes directrices du Global Reporting Initiative (GRI), qui est revue et affinée chaque année depuis.

La révision de 2021 a permis de ne plus considérer les sujets matures comme prioritaires. Bien que le projet 30³ reste le point central, il est complété par des sujets pertinents pour le segment de l'immobilier de santé, et ce, sur base de la trajectoire passée. La gestion durable de l'eau, tenant compte de la circularité de l'eau et mettant l'accent sur les personnes, permet d'aligner les domaines prioritaires en matière d'ESG sur la plupart des activités dans le secteur des soins de santé.

En 2022, 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.

Le soutien du conseil d'administration et du comité exécutif est dès lors indispensable pour transformer les ambitions ESG de la société en projets concrets. À la suite de ces 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, tel que stipulée dans les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), Cofinimmo a aussi renouvelé sa participation au Carbon Disclosure Project en 2022. Les réponses sont disponibles publiquement et décrivent en détail les risques et opportunités liés au changement climatique qui ont été identifiés.

Cofinimmo collabore également avec MSCI afin d'analyser le risque d'exposition de son portefeuille, en se basant sur une analyse de scénario conforme aux recommandations fournies par la TCFD, intensifiant ainsi l'effort de suivi et de gestion des risques et des impacts liés au changement climatique.

L'analyse de matérialité, reprise dans l'infographie de la page suivante, se compose de trois cercles qui représentent chacun un pilier. Les thèmes repris dans les trois cercles représentent les

Analyse de matérialité

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

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 15 identifiés en interne. 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 mais considère que la maturité de ce sujet permet de le faire passer en second plan par rapport à d'autres sujets.

Tous les détails des actions menées en 2022 et les objectifs futurs sont repris dans un tableau de bord (voir pages 342-345). Le lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD est repris dans un tableau de concordance (voir pages 346-347).

Le changement climatique

Le changement climatique représente un risque à long terme. Le sixième rapport d'évaluation (AR6) du GIEC affirme qu'il est désormais sans équivoque que l'influence humaine a joué un rôle dans le réchauffement du climat mondial depuis les niveaux préindustriels (Source : AR6 Climate Change 2021 : The Physical Science Basis). Bien que l'impact de la guerre ait modifié légèrement les priorités des entreprises, la préservation de l'environnement et le défi du changement climatique figurent toujours parmi les trois principales préoccupations d'environ 76 % des dirigeants du secteur immobilier (Source : Emerging Trends in Real Estate®, Climate of change, Europe 2023, PWC & Urban Land Institute). Dans le prolongement des objectifs fixés par l'accord de Paris lors de la COP21, accords confirmés lors de la COP26, l'objectif de la COP27 est 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 pourrons 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 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 le Science Based Targets initiative (SBTi).

▶ **Javier Zaragueta - Legal Counsel** ▶ **Trône 100 - Bruxelles CBD (BE)**

La 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.

L'année dernière, 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 européen. En effet, des pays comme la France et l'Italie, ont connu une grave sécheresse au cours de l'été 2022, qui a mis en danger les écosystèmes de vastes zones en Europe et le système de production agricole.

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 ordinaire et extraordinaire, 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.

Le vieillissement de la population

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.

Mais quelles sont les projections de population au niveau de l'Europe des 27 ? Au cours de la période 2020-2080, la part de la population en âge de travailler devrait diminuer régulièrement jusqu'en 2060, avant de se stabiliser quelque peu, tandis que les personnes âgées constitueront sans doute une part grandissante de la population totale. Les personnes âgées de 65 ans ou plus représentait 20,6 % en 2020. Les projections affirment que ce pourcentage grimpera à 30,8 % de la population de l'UE-27 d'ici à 2080. À la suite de ces transferts entre groupes d'âge, le taux de dépendance des personnes âgées dans l'UE-27 devrait presque doubler, passant de 32,0 % en 2020 à 60,9 % en 2080. Le taux total de dépendance liée à l'âge devrait grimper à 80,8 % à l'horizon 2080 alors qu'il était de 55,5 % en 2020 (Source : Eurostat, données de janvier 2022).

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 quartiers mixtes 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. Selon une étude récente, les propriétaires, mais également les promoteurs et les investisseurs, s'inquiètent de plus en plus de l'impact de l'inflation croissante sur les locataires (Source : Emerging Trends in Real Estate®, Climate Change, Europe 2023, 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 2022.

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 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 dépose 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 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.

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. Poursuivant la tendance amorcée en 2021, la plupart des entreprises ont continué à appliquer des systèmes de télétravail en 2022, 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, tout en respectant les mesures sanitaires.

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.

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 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.

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 sécurité et bien-être 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.

Suite à la crise sanitaire, la santé et le bien-être sont devenus des facteurs plus importants dans tous les secteurs de l'immobilier. L'industrie a déjà commencé à mettre en place des améliorations structurelles afin de répondre à des normes plus strictes de propreté et de sécurité, et ce, afin que les locataires et les clients se sentent en sécurité et qu'ils reviennent dans les immeubles de bureaux, les cafés/restaurants. Cet accent mis sur la sécurité personnelle mènera à de nouveaux services et de nouvelles technologies, qui permettront de développer des bâtiments plus propres, une infrastructure HVAC améliorée, des capteurs, des applications d'entrée sans contact et des applications de suivi des contacts.

Tout est mis en œuvre pour garantir un environnement sain et agréable et ainsi assurer le bien-être mental et physique 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, la réalité augmentée, l'intelligence artificielle 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. La technologie permet d'aller au-delà de l'automatisation des tâches répétitives et propose aujourd'hui 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.

Depuis septembre 2021, Cofinimmo a mis en place un système de réservation qui utilise la plateforme Proxyclick pour réserver la présence de ses employés au bureau. Celle-ci a permis aux employés de revenir au bureau dans un environnement sûr, conforme à la réglementation belge actuelle pour prévenir la propagation du COVID-19.

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'immobiliers 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, peu risqués 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 mai 2020, Cofinimmo a revu son cadre de financement durable afin d'y intégrer les dernières tendances en matière de financement spécifique des actifs durables. La liste des actifs sélectionnés pour chacun des financements est disponible dans la section 'Rapport des indicateurs du portefeuille green & social' du présent document.

Compétences

Pour concrétiser les projets ayant un impact environnemental, 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 possède un système de gestion environnementale, certifié ISO 14001:2015, utilisé tout au long du cycle de vie de son patrimoine (y compris le siège).

Après avoir vu sa certification renouvelée le 30.07.2020, et ce, pour la quatrième fois consécutive, la conformité du système de gestion environnementale de Cofinimmo à la norme ISO 14001 a été reconfirmée par un audit de suivi en juillet 2022. 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).

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

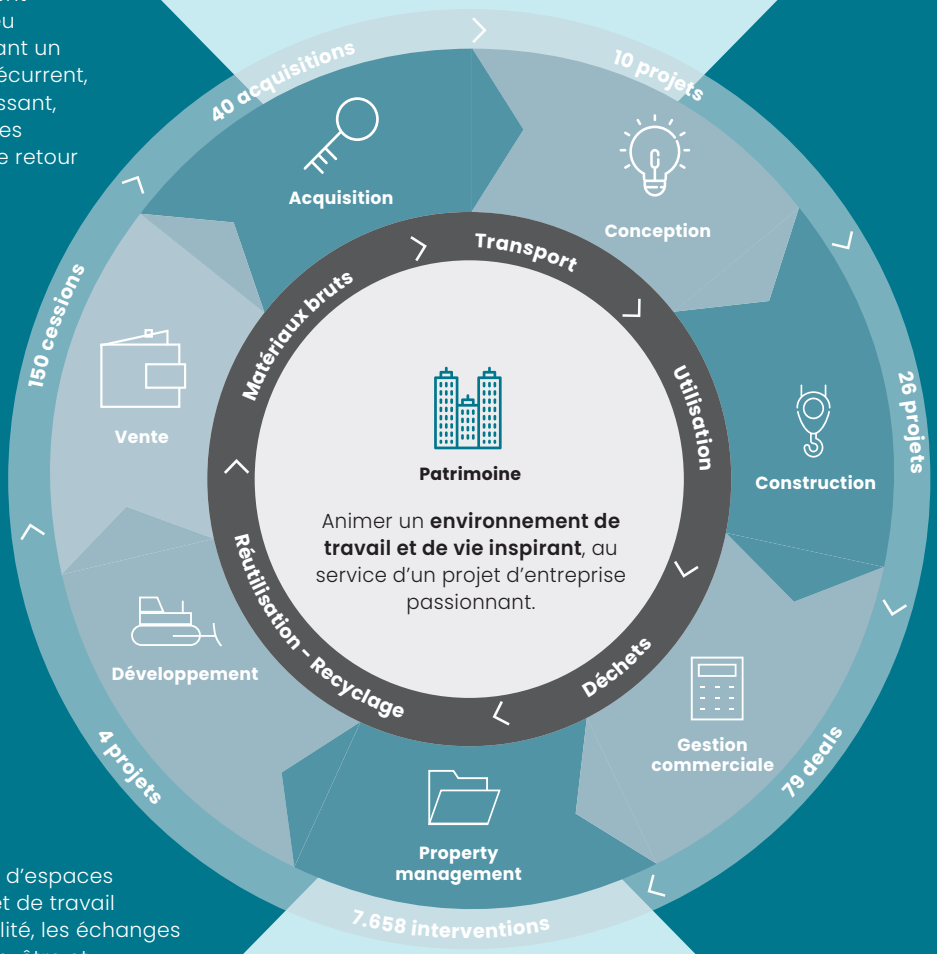
Influence de Cofinimmo: ● faible ●● moyenne ●●● élevée
L'influence de Cofinimmo est décrite en détail et par secteur dans le rapport de gestion (voir pages 36, 64 et 72).

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 2022, 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 rapports ACV existants, réalisée en 2021, a permis de définir une série d'indicateurs qui ont été inclus dans un document d'appel d'offres, ce qui aidera l'équipe opérationnelle à assurer la liaison avec les experts techniques en charge des ACV sur les nouveaux projets et les rénovations. Cette approche, qui est une première étape, garantira 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.

Capital financier	Capital humain
3,7 milliards EUR capitaux propres	**2.122** fournisseurs
3,1 milliards EUR capitaux empruntés	**161** collaborateurs

Permettre aux **actionnaires** de réaliser des investissements à long terme, socialement responsables, peu risqués et générant un flux de revenus récurrent, prévisible et croissant, 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**.

300 immeubles de santé	**3** réseaux de distribution	**57** immeubles de bureaux
73* groupes d'exploitants-locataires	**71** agences d'assurance	**227** locataires
± 28.700 lits	**867** cafés / restaurants	**± 22.000** occupants

* Cela concerne uniquement les opérateurs de soins de santé.

La procédure ACV comprendra : 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 garantira 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.

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.

Quoi ?

Une analyse du cycle de vie (ACV)

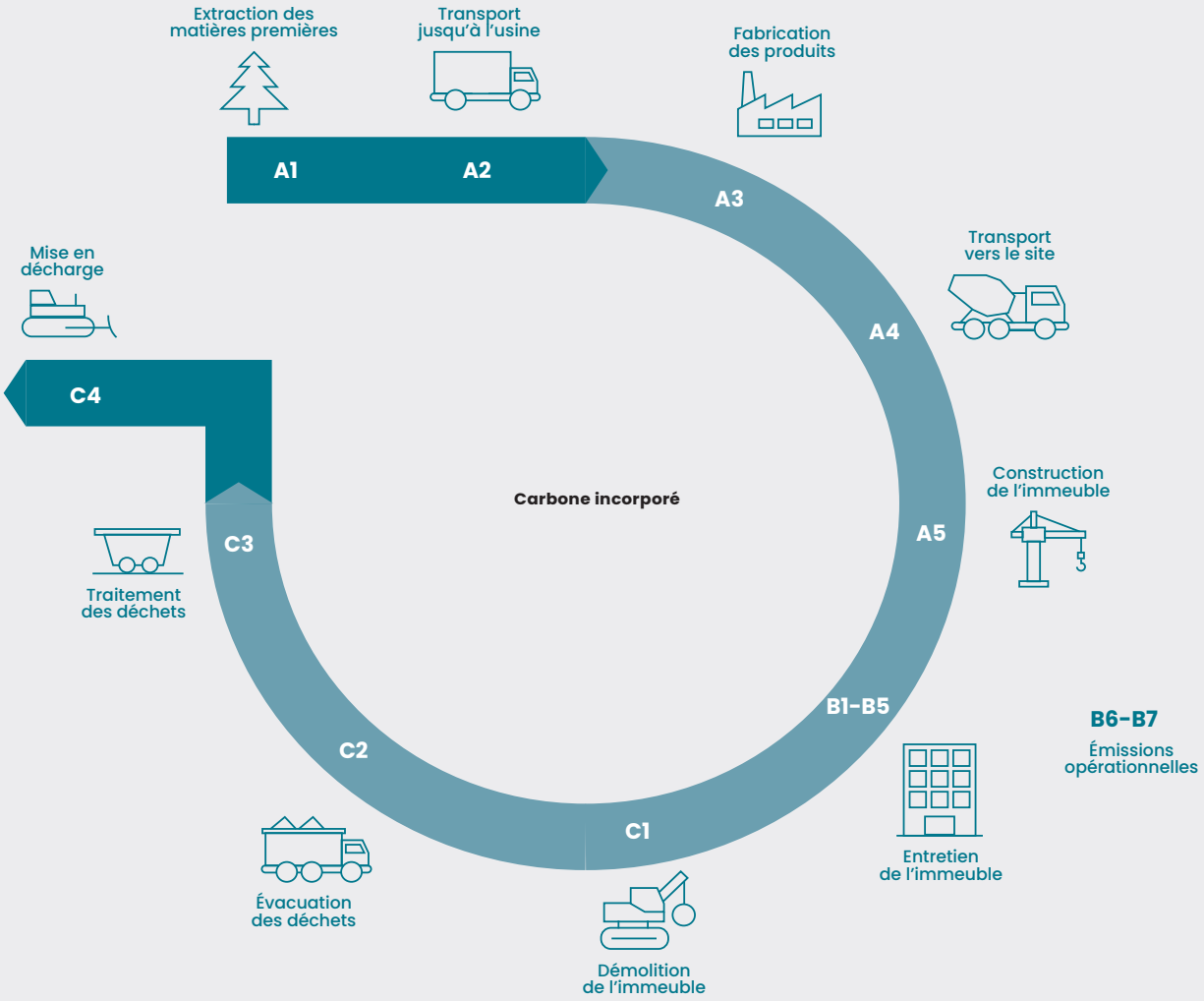
est une méthodologie qui évalue les impacts environnementaux liés aux différentes étapes du cycle de vie d'un immeuble. Dans le cadre d'un nouveau développement, une telle analyse permet de comprendre quelle étape et quel matériau sont les plus dommageables pour l'environnement. En outre, une ACV reprend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

Le carbone opérationnel

est la somme de tous les gaz à effet de serre émis tout au long du cycle de vie d'un immeuble pendant son exploitation.

Le carbone incorporé

est la somme de tous les gaz à effet de serre émis tout au long du cycle de vie d'un immeuble et directement liés à sa construction, son entretien et à sa fin de vie. Le carbone incorporé constitue actuellement un défi majeur puisque, ces dernières années, l'attention s'est principalement portée sur la réduction du carbone opérationnel.



Le saviez-vous ?

Dans le cadre de son projet de rénovation du siège social de l'OVAM à Malines, Cofinimmo s'est associée à l'entrepreneur Orbix pour la mise en œuvre d'une nouvelle technologie qui pourrait révolutionner le secteur de la construction. Il s'agit de la technologie Carbstone® qui favorise l'utilisation circulaire d'un déchet résiduel particulier du secteur de la construction.

En effet, Carbstone® utilise des scories d'acier, considérées comme déchets résiduels de la production d'acier, et les combine avec du CO_2, qui agit comme un liant, pour créer un matériau innovant qui remplace le ciment. Ce processus permet de recycler les déchets résiduels, et surtout de capter, réutiliser et stocker le CO_2. Un mètre cube de briques permet ainsi de stocker 350 kg de CO_2, qui se seraient autrement retrouvés dans l'atmosphère.

L'industrie de la construction générant beaucoup d'émissions de CO_2 et étant très polluante, une nouvelle technologie qui recycle les déchets pour créer des briques durables, en évitant la production de ciment, est un avancement notoire tant pour la protection de l'environnement que pour la pérennité des activités économiques humaines. Face au changement climatique, la recherche et le développement ainsi que la capacité de transformer les risques en opportunités sont essentiels.

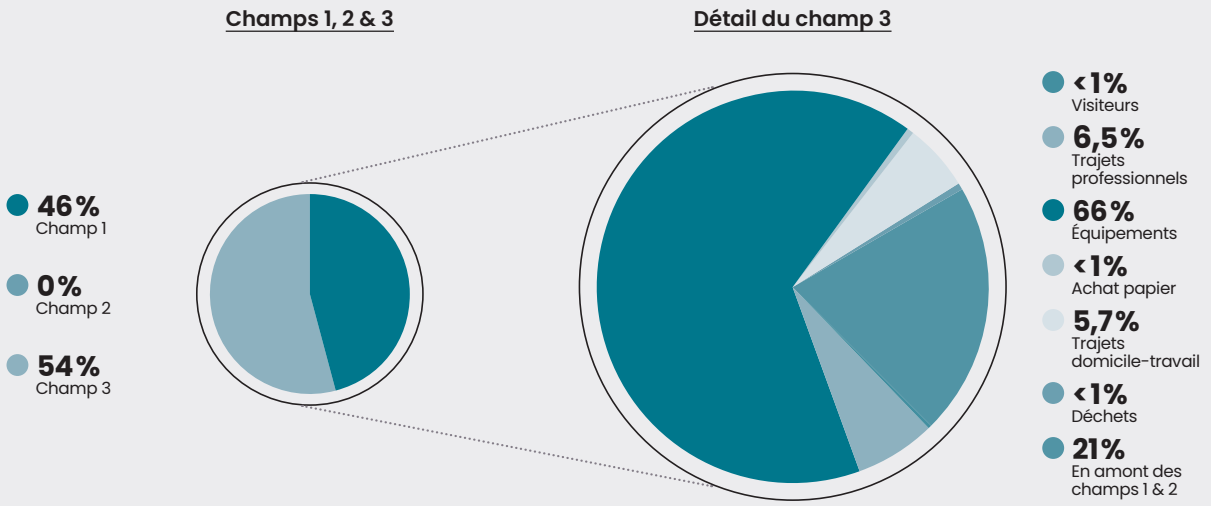
Bilan carbone du siège de Cofinimmo

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 équipements.

En 2022, l'empreinte totale s'élevait à 689 tonnes CO_2e (+19 % par rapport à 2009 et +28 % par rapport à 2021, mais +5 % par rapport à 2019, c'est-à-dire au niveau pré-COVID-19). En effet, la crise sanitaire continue à impacter fortement les émissions liées à la mobilité suite au télétravail. La réduction de l'empreinte par FTE est de -24 % par rapport à 2009 et s'élève à 4,4 tonnes CO_2e/FTE.

Une politique de mobilité verte 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 champs 1 et 2 de 50 % pour 2030, et ce, par rapport à 2018, comme validé par le Science Based Targets initiative. Plus de détails sont disponibles dans le chapitre 'Indicateurs de performance EPRA' (voir pages 332 et 334).

Siège de Cofinimmo - Empreinte par champ d'application en 2022 (% d'émissions en tonnes CO_2e)



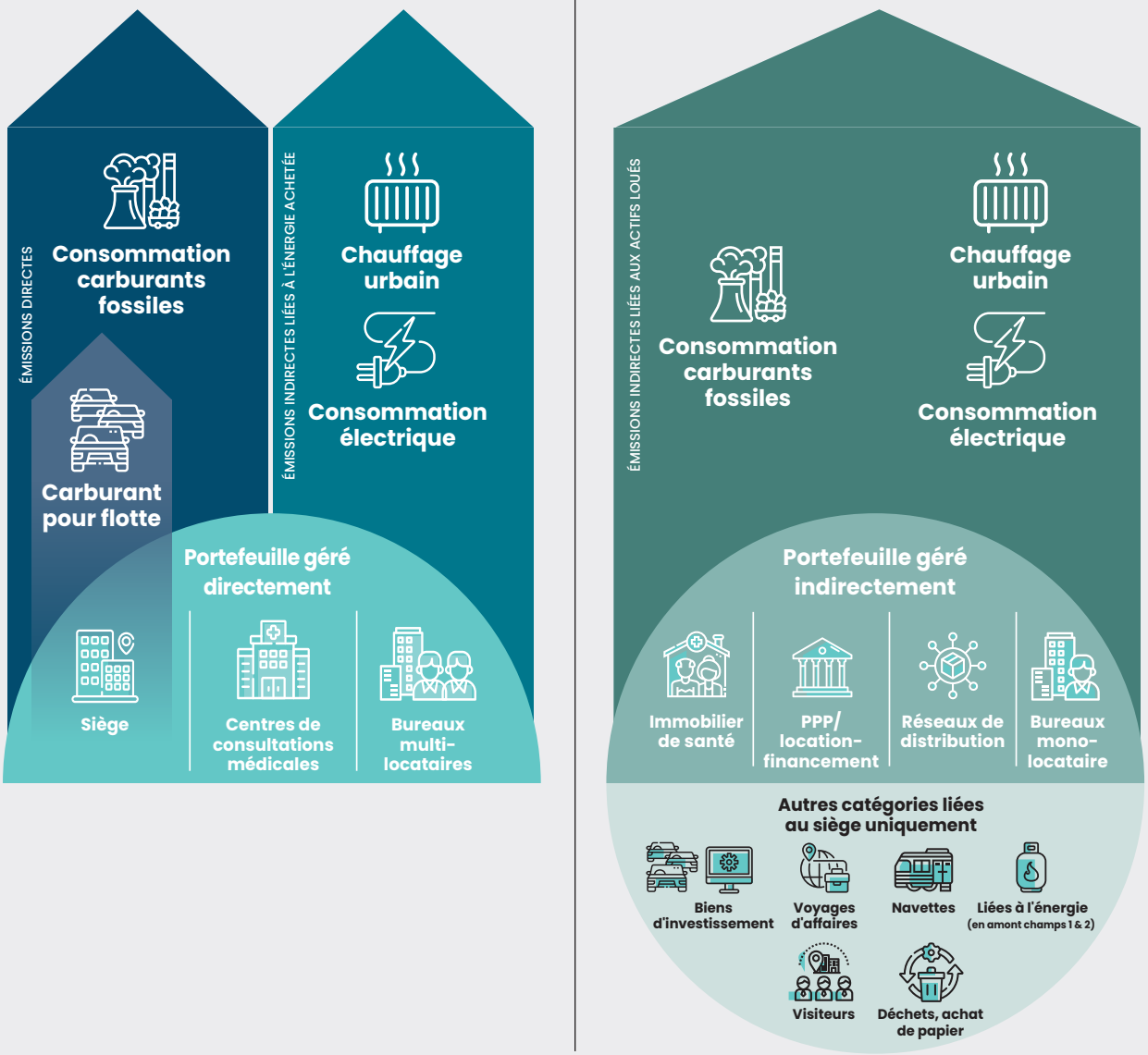
Protocole GES : Comprendre les émissions de Cofinimmo

Cofinimmo rapporte ses émissions liées aux champs 1, 2 et 3 de manière consolidée depuis maintenant près de 10 ans, 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. 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 (Champ 1) et indirectes (Champ 2) liées à l'énergie, le second ne comprend que des émissions indirectes (Champ 3).

Au total, Cofinimmo aligne son reporting sur trois normes : le protocole GES, l'EPRA sBPR et l'index 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 équivaille 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.



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.

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.

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 à 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.

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 ?

▶ **Xavier Ghislain - Senior Property Manager**
▶ **Trône 100 - 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.

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 communication externe, financier et ESG.

En 2022, Cofinimmo a participé tout au long de l'année à une trentaine de roadshows, conférences et autres événements rassemblant la société et des investisseurs. Lors de ces roadshows/conférences, elle a pu rencontrer plus de 200 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 également la visite des property managers de Cofinimmo ou de leur représentant. 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, 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 dès lors de une par mois à une tous les six mois selon l'actif et le type de contrat.

En janvier 2022, Cofinimmo a mené une enquête de satisfaction sur l'année 2021 auprès de ses opérateurs-locataires dans le secteur de l'immobilier de santé. L'objectif de cette enquête était, entre autres, de mieux comprendre le niveau de satisfaction des opérateurs par rapport à la performance des immeubles qu'ils gèrent. Par cette enquête, Cofinimmo souhaitait renforcer le dialogue avec les locataires du secteur de l'immobilier de santé, 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 opérateurs sont majoritairement promoteurs de Cofinimmo et largement satisfaits de la relation propriétaire-locataire, et que les aspects ESG les plus importants sont l'intensité énergétique, la santé et la sécurité, et l'éthique des affaires. 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 opérateurs 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.

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 2022, le service desk a répondu à 7.658 demandes de clients. Ce nombre est plus élevé que l'année précédente, ce qui peut s'expliquer par un retour progressif des occupants dans les immeubles, retour survenu après l'assouplissement, quoique prudent, des mesures de sécurité qui avaient fait baisser le taux d'occupation depuis la pandémie de COVID-19.

Les collaborateurs

Grâce à la taille de l'entreprise, qui compte aujourd'hui 161 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 département ont travaillé ensemble pour analyser les résultats de l'enquête et extraire un dénominateur commun de valeurs, reflétant des normes éthiques élevées. Celles-ci se résument comme suit '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 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 plus 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 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.

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 57 communiqués de presse et des rapports financiers semestriel et annuel qu'elle a publiés en 2022, 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 Twitter et LinkedIn. Au total, ceci représente 13.566 followers. En 2022, Cofinimmo a publié 145 posts sur LinkedIn et 52 posts sur Twitter.

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.

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.

'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.'

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

Organisme / Institution	Dernières notations / certifications	Notation initiale	Évolution		
GRESB	**2022** **Green Star** Un score de 70 % (la moyenne des pairs étant de 67 %)	45 % 2014	67 % 2020	70 % 2021	70 % 2022
CDP	**2022** **B** (sur une échelle allant de A à D-) Moyenne régionale européenne B Moyenne sectorielle services financiers B-	C 2013	B 2020	B 2021	B 2022
BREEAM HQE	**2022** **BREEAM ou HQE - Good à Excellent** (11 sites)* **BREEAM In-Use - Good à Very Good** (9 sites)*	1 site 2010	7 sites 2020	15 sites 2021	20 sites 2022

* Une politique de rotation est appliquée pour la certification BREEAM (ou similaire) favorisant la certification d'immeubles non certifiés par le passé, ce qui va au-delà d'une simple prolongation des certificats déjà obtenus. Le nombre d'immeubles qui ont ainsi obtenu à un moment ou à un autre une certification BREEAM (ou similaire) s'élève à 34.

158 tonnes de CO_2e par million EUR

Intensité des émissions de GES ramenée au résultat immobilier

-10,0 %

Évolution des émissions de GES

-16,2 %

Évolution de la consommation de combustibles

+3,9 %

Évolution de la consommation d'électricité

158 kWh/m²

Intensité énergétique

Réduire l'intensité énergétique du portefeuille

En Europe, le secteur de l'immobilier est responsable de 40 % des émissions de gaz à effet de serre (GES). Face à ce constat, Cofinimmo souhaite limiter les émissions qui résultent de l'exploitation des immeubles de son portefeuille, et met donc tout en œuvre pour que ceux-ci affichent des performances énergétiques optimales.

L'engagement pris par l'Union européenne afin de réduire ses émissions de GES a été renforcé en 2021 par le plan Fit for 55. 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, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'est engagée depuis près 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. Pour atteindre cet objectif, une approche à 360 degrés, qui prend en compte l'ensemble du cycle de vie des immeubles ainsi que les champs 1, 2 et 3, est appliquée.

Ce projet d'entreprise concerne à la fois les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux, ainsi que l'ensemble des activités gérées directement au sein de l'entreprise telles que les cessions et acquisitions, le développement, la gestion des travaux et la gestion journalière des immeubles.

Près de 2.000 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 même 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 afin d'équiper 75 % du portefeuille dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux avec des enregistrements automatiques de la consommation. En 2022, le secteur de l'immobilier de santé a atteint l'objectif de portefeuille de 75 %, contre une couverture de 14 % en 2021.

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 selon les cas par une clause verte, une charte verte (green charter), une procuration ou un simple échange par e-mail pour les baux existants.

5,5 %
Rénovation du portefeuille (hors nouvelles constructions, extensions et acquisitions) pour 2027.

130 kWh/m²
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 2023.

Depuis 2020, une clause verte est intégrée dans chaque nouveau bail. 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 31.12.2022, 75 locataires ont accepté un accord de collaboration durable permettant ainsi à ce que la consommation énergétique soit connue pour 71 % 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 322-341).

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 réduire la consommation d'énergie par le redéveloppement ou la rénovation lourde du portefeuille (5,4 % du patrimoine total en 2022). Cofinimmo s'efforce donc d'aller le plus loin possible en matière d'intensité énergétique, souvent au-delà des obligations légales mais 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 phase de construction/rénovation et 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 2022, une feuille de route 'net zéro' a été établie afin de faciliter 25 audits énergétiques parmi les actifs stratégiques. 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. Des panneaux photovoltaïques installés dans 51 immeubles du portefeuille produisent ensemble 3.594 MWh par an.

S'engager à agir sur le changement climatique

La Belgian Alliance for Climate Action est 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.

▶ **Maison de repos et de soins - Oleiros (ES)**

Cofinimmo a relevé ses ambitions en matière d'ESG en lançant son projet 30³. L'objectif de ce projet a été établi suivant la méthodologie des science-based targets, grâce à laquelle le groupe a pu objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C. Il fait suite aux nombreuses démarches ESG initiées par Cofinimmo depuis près de 15 ans et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21.

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 de 85 kWh/m² sur le portefeuille acquis ;
- projets de rénovation visant une intensité énergétique maximale de 50 kWh/m², 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.

Committed to act on climate change
Belgian Alliance for Climate Action

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 du bien-être. 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.

888 litres/m²
Consommation d'eau par superficie.

64%
Immeubles équipés de compteurs d'eau relevables à distance.

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 sans eau, sont des installations tournées vers l'avenir.

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, grâce à des messages personnalisés basés sur des données relatives à la consommation d'eau réelle d'individus, le fait de montrer les écarts observés en fonction du type de comportement suscite un sentiment de malaise, ce qui déclenche une volonté de préserver l'eau. Les personnes peuvent en effet éprouver une dissonance cognitive entre les informations reçues et la façon dont elles se considèrent ou dont elles souhaitent que les autres les considèrent. Reste à déterminer si de tels changements de comportement sont seulement temporaires ou pérennes.

Quant à l'aménagement extérieur d'un bâtiment, il peut avoir une double fonction: créer des réserves d'eau captées et souterraines et retarder l'écoulement des eaux de pluie.

L'installation de toitures végétales retarde le ruissellement des eaux de pluie en créant des toits actifs. La limitation des surfaces dures permet une meilleure perméabilité du sol afin que les eaux de pluie puissent alimenter les nappes phréatiques. En cas de fortes pluies, ce qui est de plus en plus fréquent, cela permet de réduire les risques d'inondation. L'impact de la biodiversité, provenant de la végétation, que ce soit sur le toit ou sur le sol, doit également être pris en compte.

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

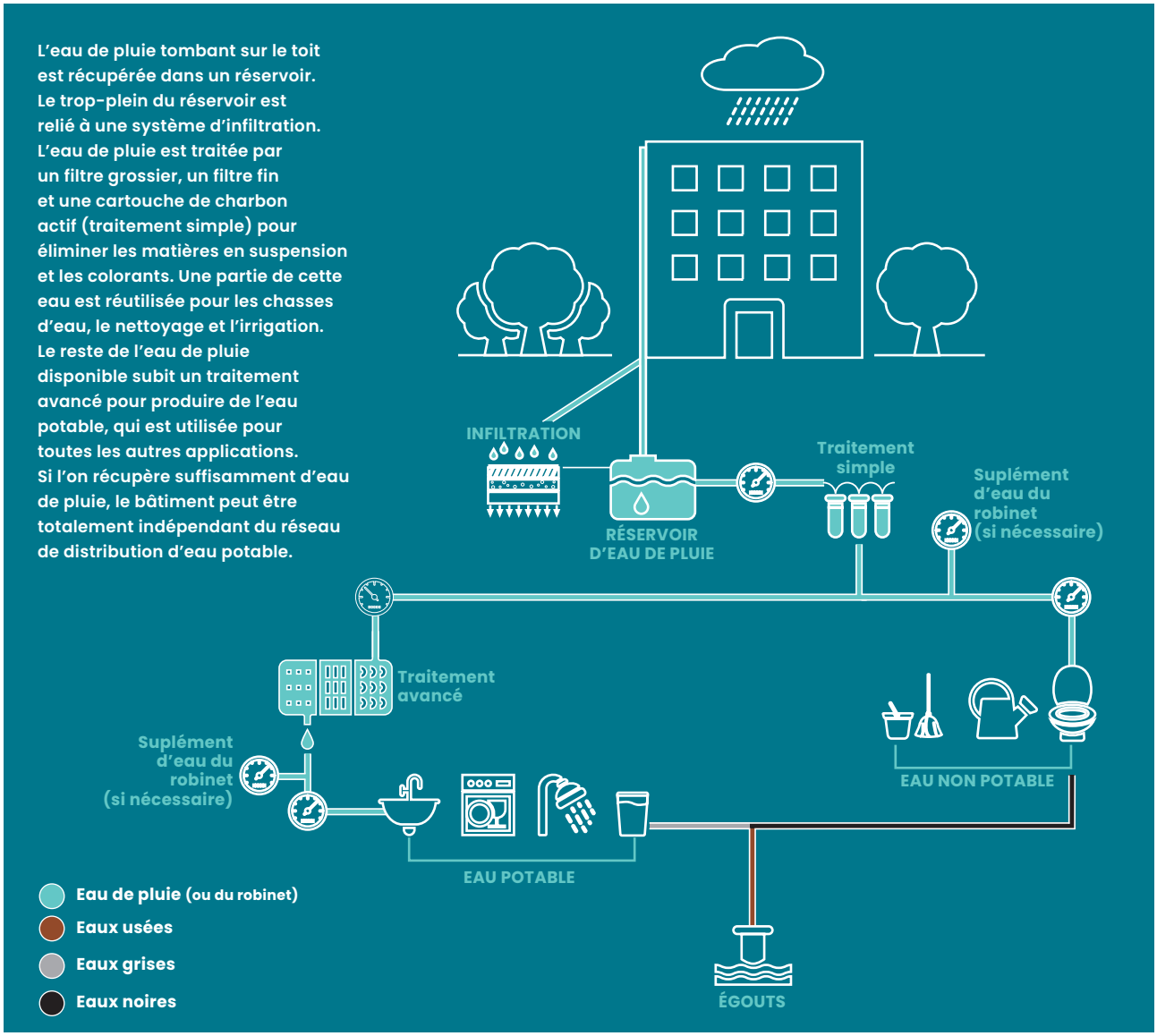
Appliquer la circularité à la gestion de l'eau

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.

L'un des systèmes les plus courants est la récupération des eaux de pluie. Elle n'est toutefois pas encore viable économiquement et structurellement dans tous les immeubles, mais fait partie des critères de faisabilité pour les nouvelles constructions. Grâce à la récupération de l'eau de pluie, l'eau de pluie tombant sur le toit du bâtiment est collectée dans un réservoir relié à une installation d'infiltration. Selon l'intensité des procédures de traitement appliquées, l'eau ainsi traitée sera soit potable, soit non potable.

Un autre processus pour recycler l'eau est le traitement et la réutilisation des eaux noires et des eaux grises pour différents usages, nécessitant différents degrés de purification. Dans ce cas, l'eau provenant des toilettes (eaux noires) et l'eau provenant des appareils ménagers tels que les lave-vaisselle ou les cuisines (eaux grises) sont traitées à une ou plusieurs reprises en fonction de leur usage final, créant ainsi un circuit fermé.

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

Organisme / Institution	Dernières notations / certifications	Notation initiale	Évolution		
standard ethics	**2020** **EE+** (Very strong) (sur une échelle allant de F à EEE) SE Belgian Index & SE Best in Class Index	EE+ 2015	EE+ 2018	EE+ 2019	EE+ 2020
EWOB European Women on Boards	**2021** **0,75** score GDI[1] 3e place en Belgique Moyenne mondiale 0,59	18e 2018[1]	0,86 2019	0,81 2020	0,75 2021
EQUILEAP	**2022** **Equileap** **58 %**	58 % 2019	53 % 2020	55 % 2021	58 % 2022
INVESTORS IN PEOPLE We invest in people Gold	**2022** **Gold** (sur une échelle allant de Standard à Platinum)	Stand. 2012	Gold 2020	Gold 2021	Gold 2022

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 ?

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, le réglage inadéquat des installations d'air conditionné peuvent avoir des conséquences sur leur santé.

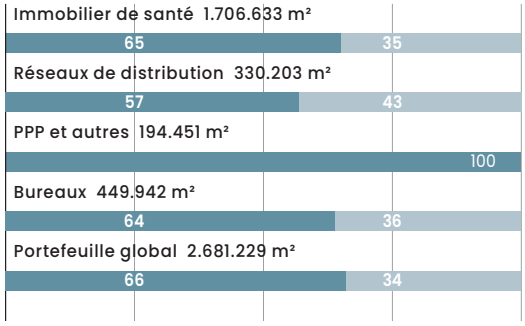
Cofinimmo analyse systématiquement l'ensemble des éléments susceptibles d'avoir un impact sur la santé publique. Dans le processus de 'due diligence', la présence d'amiante, la pollution du sol, les éléments de lutte et de protection contre les incendies et les services d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite notamment sont obligatoirement analysés.

Le risque de présence d'amiante pour les immeubles plus anciens du patrimoine est suivi de près. 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.

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, 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.

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



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

93 %

du portefeuille géré directement sont évalués sous forme d'un audit incendie et suivi amiante.

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

▶ **Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles décentralisé (BE)**

Relations responsables tout au long 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.

Politique sur les aspects sociaux

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. C'est pourquoi, en 2022, Cofinimmo a renforcé son engagement par la publication d'un code de conduite pour fournisseurs. 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 les 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 de lutte contre la 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. Le recrutement d'un jeune local est demandé pour chaque chantier et doit être mis en œuvre par l'entrepreneur général. Il n'y a eu aucun accident avec conséquence fatale sur les chantiers de Cofinimmo en 2022.

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.

0

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.

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.

Respect des différences et de la diversité culturelle

La diversité au sein de Cofinimmo se reflète par des initiatives en matière de recrutement, de gestion du personnel et de positionnement externe de l'entreprise (voir page 203 de ce document).

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.

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.

'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 198-203).

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.

Mobilité réduite

Cofinimmo exprime la volonté de considérer de manière égale le recrutement d'une personne à mobilité réduite pour un poste au contenu compatible avec ce 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.

Accueil et intégration

Quels que soient le poste occupé et son niveau hiérarchique, Cofinimmo applique un programme d'accueil 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 responsable 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.

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.

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. Les rapports de progrès concernant les cas individuels sont communiqués au comité exécutif. En 2022, aucun cas n'a été signalé.

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.

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 que voiture de société, assurance groupe, assurance hospitalisation et frais ambulatoires, titres-repas et éco-chèques, smartphone, ordinateur portable, plan d'options, etc. Étant donné que les législations diffèrent d'un pays à l'autre, l'ensemble de ces avantages ne peut malheureusement pas être offert à tous les employés du groupe. Ceci étant, le département des ressources humaines étudie actuellement les possibilités de compensation extra-légale autorisée dans chaque pays afin d'harmoniser les avantages proposés dans toutes les succursales 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 et une alimentation saine.

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.

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 et moins de dix autres sociétés en Région de Bruxelles-Capitale ont obtenu ce précieux label qui est 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.

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, à la suite de quoi la certification Gold a été reconfirmée pour une nouvelle période de 3 ans.

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.

Cinq domaines de formation sont ainsi favorisés : les compétences techniques liées au métier, au développement durable, aux langues, à l'IT, et le développement personnel. En 2022, les cours des langues étaient un domaine majeur. 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 plus hiérarchique.

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 de leurs collaborateurs.

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

Valeurs d'entreprise

Au cours de l'année 2022, Cofinimmo a renouvelé ses valeurs. 'We care, we connect and we commit' sont les 3 valeurs de l'entreprise et le fondement de sa culture d'entreprise.

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,

4 jours
de formation par employé par an.

5.500 heures
cumulées de formation payante.

88 %
collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations.

64 %
universitaires

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.'

convictions et motivations personnelles. Le résultat a permis de définir les comportements essentiels pour réaliser l'objectif commercial de Cofinimmo.

we care	Nous nous préoccupons sincèrement des personnes, des parties prenantes et de la planète.
we connect	Nous nous soutenons les uns les autres et travaillons ensemble pour aller plus loin.
we commit	Nous sommes flexibles, déterminés à créer de la valeur et à obtenir des résultats.

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.

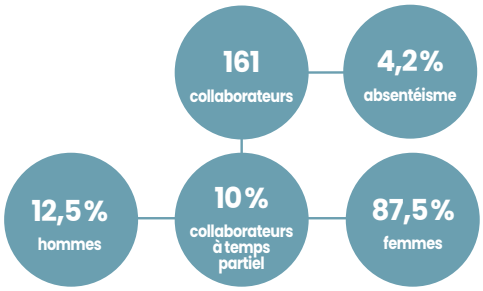
En 2021, dans un souci permanent d'amélioration, une enquête sur la communication interne a été réalisée et s'est traduite par un plan de communication et d'interaction interne qui est en cours de mise en œuvre.

Informer 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.

Les employés ont également été amenés à s'exprimer au travers d'une enquête sur l'engagement. Il ressort de cette enquête que 66 % des collaborateurs sont heureux et se sentent bien chez Cofinimmo et que 73 % estiment entretenir de bonnes relations avec leurs collègues, ce qui est en ligne avec la moyenne. Les points d'action concernent la communication interne et le développement du capital humain.

En 2022, l'engagement de nos employés a également été mesuré par le biais d'une enquête et d'entretiens menés par Investors in People. Au total, 71 % de notre personnel a participé à cette enquête. Le résultat de cette enquête fut l'attribution d'un certificat de niveau Gold, certificat que seules 16 % des organisations dans le monde ont obtenu. Il s'agit d'une reconnaissance positive de notre engagement à rendre le fonctionnement de notre personnel plus autonome et à mettre en place un environnement professionnel attrayant.



Flexibilité

Cofinimmo est attentive au bien-être mental et au phénomène du stress au travail. 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 2022, le taux d'absentéisme total était de 4,2 %, ce qui est une amélioration par rapport aux années précédentes.

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 familier. 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 2022, 10 % des employés avaient un horaire flexible suivant 15 horaires différents en Belgique.

> 'La bonne santé d'une entreprise passe en grande partie par le maintien de collaborateurs motivés et productifs.'

Gouvernance

Organisme / Institution	Dernières notations / certifications	Notation initiale	Évolution		
MSCI ESG RATINGS	**2022** **AA**[1] (sur une échelle allant de CCC à AAA)	BBB 2013	A 2020	AA 2021	AA 2022
ISS ESG Prime	**2022** **Prime avec un score de C** (sur une échelle allant de D- à A+) Moyenne du secteur immobilier D+	D 2013	C- 2020	C 2021	C 2022
S&P Global	**2022** **49** Moyenne du secteur immobilier 25	22 2019	44 2020	49 2021	49 2022
Moody's | ESG Solutions	**2022** **56 %** (Robust) Performance ESG de Cofinimmo (performance moyenne du secteur) Environnement: 58 % (41 %), Social: 50 % (34 %), Gouvernance: 64 % (47 %)	58 % 2019	59 % 2020	58 % 2021	56 % 2022
SOLACTIVE	**2022** Solactive Europe Corporate Social Responsibility Index	EU Excel. 2018	EU Excel. 2020	EU Excel. 2021	EU CSR 2022

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.

▶ Immeuble de bureaux doté d'un centre médical Trône 100 - Bruxelles CBD (BE)

Valeur économique générée et distribuée en 2022 (x 1.000 EUR)

Valeur économique générée	Valeur économique distribuée
+ 335.018 **Clients**	- 27.836 **Personnel**
- 37.604 **Fournisseurs de biens et de services**	- 138.757 **Actionnaires**
	- 34.744 **Dépenses financières**
+ 297.414 **Valeur générée**	- 13.711 **Secteur public**
	- 215.047 **Valeur distribuée**

+ 82.367
Valeur économique retenue dans le groupe

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 Stratégie financière aux pages 95 à 101.

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.

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) a été retardée et 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.

▶ **Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles décentralisé (BE)**

'La transparence est un moteur de bonne gouvernance. C'est pourquoi Cofinimmo a décidé de revoir ses politiques externes en 2022.'

Committed more than ever to caring living working in a sustainable way

Sustainable Growth Award 2021

Le 18.01.2022, Cofinimmo s'est vu attribuer le Sustainable Growth Award 2021, décerné par Euronext Brussels. Cette distinction, exclusivement basée sur des chiffres mesurables, récompense les sociétés cotées sur Euronext Brussels qui ont affiché la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie. Il s'agit d'un classement qui combine le score ESG (attribué par trois sociétés spécialisées: Refinitiv, Sustainalytics et Vigeo Eiris) d'une part, et la performance du cours de l'action au cours des dix dernières années, d'autre part.

Bel ESG et Top SBTi 1.5° ESG Bond Issuer

Plus récemment, 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.

Maison de repos et de soins - Vigo (ES)

rapport immob

ilier

Sommaire

Portefeuille immobilier consolidé 154
Commentaires sur le marché 166
Rapport des experts évaluateurs indépendants 174
Organes de décision 204
Réglementations et procédures 214
Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007 217
Rapport de rémunération 219
Autres intervenants 230

▶ Clinique de réadaptation De Plataan - Heerlen (NL)

Portefeuille immobilier consolidé

Les actifs faisant partie des portefeuilles durables sont marqués dans ce rapport par .

Aperçu du portefeuille immobilier consolidé par secteur au 31.12.2022

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	3.877	1.126	4.368	5,4 %	226.906
Bureaux	1.282	1.154	1.353	6,0 %	66.302
Immobilier de réseaux de distribution	433	31	479	6,9 %	29.268
TOTAL	**5.592**	**2.311**	**6.200**	**5,6 %**	**322.447**

Aperçu du top 10 des immeubles du portefeuille consolidé au 31.12.2022

Immeuble	Adresse	Année de construction/ dernière rénovation	Année d'acquisition	Superficie (en m²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation[3]	Part du portefeuille consolidé en juste valeur
Belliard 40 Bruxelles	Rue Belliard, 40 1000 Bruxelles	2018	2001	20.323	5.697	99 %	2,2 %
Port 86C Bruxelles	Avenue du Port, 86C 1000 Bruxelles	2014	2020	16.725	4.296	100 %	1,7 %
Arts 19H (Quartz) Bruxelles	Avenue des Arts, 19H 1000 Bruxelles	2020	1996	9.186	2.253	100 %	1,0 %
Guimard 10-12 Bruxelles	Rue Guimard, 10-12 1000 Bruxelles	1980 (2015)	2004	10.410	2.846	100 %	0,9 %
Tervuren 270-272 (The Gradient) Bruxelles	Avenue de Tervuren, 270-272 1150 Bruxelles	1976 (2013)	1997	19.580	3.515	84 %	0,9 %
Damiaan Tremelo	Pater Damiaanstraat, 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20.274	2.952	100 %	0,8 %
Ippocrate 18 Milan	Via Ippocrate, 18 20161 Milan	2005	2021	15.444	2.758	100 %	0,8 %
Meeûs 23 Bruxelles	Square de Meeûs, 23 1000 Bruxelles	2010	2006	8.807	2.487	98 %	0,7 %
Trône 100 Bruxelles	Rue du Trône, 100 1050 Bruxelles	2020	2020	7.229	1.724	88 %	0,7 %
Bourget 42 Bruxelles	Avenue du Bourget, 42 1130 Bruxelles	2001	2002	14.263	2.126	100 %	0,7 %
Autres				2.344.537	305.142	98 %	89,4 %
Total immeubles de placement				2.405.284	335.796	99 %	98,1 %
TOTAL DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ				**2.486.778**	**335.796**	**99 %**	**100,0 %**

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. 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 m²)	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	1.513	100 %	Régie des Bâtiments
Caserne de pompiers - Anvers	23.323	210	100 %	Ville d'Anvers
Commissariat de police - Zone HEKLA	3.800	741	100 %	Police Fédérale
Résidence Depage pour étudiants - Bruxelles	3.196	94	100 %	Université Libre de Bruxelles
Résidence Nelson Mandela pour étudiants - Bruxelles	8.088	1.323	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	1.098	100 %	Croix-Rouge française
Maison de repos et de soins Sierra de la Nieves - Malaga	4.117	309	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Rosario - Madrid	4.773	167	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Monte Alto - Cadix	5.698	126	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Costa d'en Blanes - Majorque	5.422	474	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Ciudad de Mostoles - Madrid	8.545	751	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Capdepera - Majorque	5.477	378	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Can Carbonell - Majorque	5.570	781	100 %	DomusVi
Complexe de soins Home Vogelzang - Louvain	6.725	759	100 %	VZW Home Vogelzang
Actifs détenus par des entreprises associées et co-entreprises				
8 sites en cours de développement - Allemagne	-	-	-	Schönes Leben Gruppe
19 sites Aldea - Belgique	70.600	5.212	80 %	Curavi, ORPEA, Vivalto
6 sites Croix-Rouge française - France	106.000	10.086	100 %	Croix-Rouge française

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).

Clinique psychiatrique - Kaarst (DE)

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 résiduelle[1];
- 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/B[2] Taux d'occupation	B[3] Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
IMMOBILIER DE SANTÉ		**1.687.158**	**231.728**	**100 %**	**232.038**
Belgique		**607.753**	**91.268**	**100 %**	**91.268**
Opérateur: Anima Care		**6.752**	**827**	**100 %**	**827**
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6.752	827	100 %	827
Opérateur: Armonea		**198.786**	**27.297**	**100 %**	**27.297**
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3.775	504	100 %	504
DAGERAAD - ANVERS	2013	5.020	985	100 %	985
DE HOVENIER - RUMBEKE*	2011 (2015)	5.079	870	100 %	870
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6.878	904	100 %	904
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5.408	814	100 %	814
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6.836	894	100 %	894
DOUCE QUIÉTUDE - AYE	2007	4.635	526	100 %	526
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13.568	1.672	100 %	1.672
HEMELRIJK - MOL	2009	9.362	1.165	100 %	1.165
HENRI DUNANT - EVERE	2014	8.570	1.341	100 %	1.341
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2.751	398	100 %	398
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2008)	3.279	545	100 %	545
LA CLAIRIÈRE - WARNETON*	1998	2.533	316	100 %	316
LAARSVELD - GEEL (+ résidences-services)	2006 (2009)	6.400	1.107	100 %	1.107
LAKENDAL - ALOST*	2014	7.894	920	100 %	920
LE CASTEL - JETTE	2005	5.893	585	100 %	585
LE MÉNIL - BRAINE-L'ALLEUD	1991	5.430	726	100 %	726
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4.519	664	100 %	664
L'ORCHIDÉE - ITTRE	2003 (2013)	3.634	671	100 %	671
L'ORÉE DU BOIS - WARNETON	2004	5.387	677	100 %	677
MARTINAS - MERCHTEM	2017	7.435	1.046	100 %	1.046
MATHELIN - MESSANCY	2004	6.392	1.465	100 %	1.465
MILLEGHEM - RANST	2009 (2016)	9.592	1.107	100 %	1.107
NETHEHOF - BALEN	2004	6.471	775	100 %	775
NOORDDUIN - COXYDE	2015	6.440	980	100 %	980
PLOEGDRIES - LOMMEL	2018	6.991	719	100 %	719
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12.039	762	100 %	762
'T SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	8.648	1.115	100 %	1.115
TILLENS - UCCLE	2015	4.960	1.244	100 %	1.244
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8.044	1.168	100 %	1.168
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4.923	632	100 %	632
Opérateur: Aspria		**7.196**	**3.104**	**100 %**	**3.104**
SOMBRE 56 - WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT	2004 (2012)	7.196	3.104	100 %	3.104
Opérateur: Calidus		**6.063**	**868**	**100 %**	**868**
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6.063	868	100 %	868

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/B[2] Taux d'occupation	B[3] Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: Care-Ion		**79.644**	**13.239**	**100 %**	**13.239**
CHANT DES OISEAUX - BASSENGE	2019	3.345	538	100 %	538
CLOS DE LA QUIÉTUDE - EVERE	1997 (2016)	7.227	1.186	100 %	1.186
CLOS REGINA - ANDERLECHT	2010	5.772	915	100 %	915
DE BLOKEN - WELLEN	2008	7.564	1.213	100 %	1.213
DE GERSTJENS - ALOST	2015	6.252	1.158	100 %	1.158
LE DOUX REPOS - NEUPRÉ	2011	6.875	1.048	100 %	1.048
MAISON NEO – ROCOURT	2022	10.032	1.500	100 %	1.500
MONTEREY - SAINT-GILLES	2020	5.105	1.077	100 %	1.077
PAALEYCK - KAPPELLE-OP-DEN-BOS	2016	3.744	745	100 %	745
RÉSIDENCE DU NIL - WALHAIN	1996	5.040	662	100 %	662
RÉSIDENCE WÉGIMONT - SOUMAGNE	2018	4.339	861	100 %	861
SENIOR'S FLATEL - SCHAERBEEK	1972	7.491	989	100 %	989
SERENITAS PALACE - GRÂCE-HOLLOGNE	2019	6.858	1.346	100 %	1.346
Opérateur: Fedasil		**8.148**	**1.206**	**100 %**	**1.206**
SEBRECHTS - MOLENBEEK-SAIN-JEAN	1992	8.148	1.206	100 %	1.206
Opérateur: Korian		**156.799**	**23.359**	**100 %**	**23.359**
ARCUS - BERCHEM-SAINTE-AGATHE	2008 (2009)	10.719	2.110	100 %	2.110
BETHANIE - SAINT-SERVAIS	2005	4.780	568	100 %	568
CLOS DE LA RIVELAINE - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE*	2021	5.458	761	100 %	761
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20.274	2.952	100 %	2.952
DE PASTORIJ - DENDERHOUTEM	2013	8.089	886	100 %	886
LA CAMBRE - WATERMAEL-BOITSFORT	1982	13.023	2.207	100 %	2.207
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	2.438	437	100 %	437
PALOKE - MOLENBEEK-SAINT-JEAN	2001	11.262	1.518	100 %	1.518
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11.035	1.597	100 %	1.597
PROGRÈS - LA LOUVIÈRE*	2000	4.852	572	100 %	572
ROMANA - LAEKEN	1995	4.375	1.034	100 %	1.034
SEIGNEURIE DU VAL - MOUSCRON	1995 (2008)	6.797	1.358	100 %	1.358
VAN ZANDE - MOLENBEEK-SAINT-JEAN	2008	3.463	476	100 %	476
VLASHOF - STEKENE	2016	6.774	1.030	100 %	1.030
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7.817	953	100 %	953
ZONNEWEELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6.106	884	100 %	884
ZONNEWEELDE - RIJMENAM	2002 (2019)	15.327	2.312	100 %	2.312
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	14.210	1.703	100 %	1.703
Opérateur: Le Noble Âge		**6.435**	**1.406**	**100 %**	**1.406**
PARKSIDE - LAEKEN	1990 (2013)	6.435	1.406	100 %	1.406
Opérateur: Orelia		**44.321**	**5.081**	**100 %**	**5.081**
DILHOME - DILBEEK	2010	5.170	830	100 %	830
EDEN PARK - ALOST	2008	4.212	404	100 %	404
KEIHEUVEL - BALEN	2019	6.746	928	100 %	928
LA COLLINE - ORROIR*	1993 (2010)	5.777	210	100 %	210
PUTHOF - BORGLOON	2018	11.333	1.311	100 %	1.311
SERRENHOF - SINT-TRUIDEN	2020	8.038	983	100 %	983
TEN BERGE - BELSELE	2000	3.045	415	100 %	415
Opérateur: Orpea Belgique		**51.745**	**8.456**	**100 %**	**8.456**
GRAY COURONNE - IXELLES*	2014	7.042	972	100 %	972
L'ADRET - GOSSELIES	1980	4.800	538	100 %	538
LINTHOUT - SCHAERBEEK	1992	2.837	531	100 %	531
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8.314	1.637	100 %	1.637
PAUL DELVAUX - WATERMAEL-BOITSFORT*	2014	6.283	1.019	100 %	1.019
PRINCE ROYAL - IXELLES*	2015	6.242	1.355	100 %	1.355
RINSDELLE - ETTERBEEK	2001	3.054	620	100 %	620
TOP SENIOR - TUBIZE	1989	3.570	428	100 %	428
VIGNERON - RANSART	1989	2.200	204	100 %	204
VORDENSTEIN - SCHOTEN*	2014	7.403	1.152	100 %	1.152
Opérateur: 't Hofke		**7.061**	**966**	**100 %**	**966**
SAUVEGARDE - RUISBROEK*	2016	7.061	966	100 %	966

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: Vivalto		**8.033**	**1.613**	**100 %**	**1.613**
VIVALYS - BRUXELLES	1983 (2017)	8.033	1.613	100 %	1.613
Opérateur: Vlietoever		**3.435**	**680**	**100 %**	**680**
VLIETOEVER - BORNEM*	2012	3.435	680	100 %	680
Opérateur: Vulpia		**18.841**	**2.532**	**100 %**	**2.532**
CHARTREUSE - LIÈGE*	2015	11.013	1.373	100 %	1.373
CLOS BIZET - ANDERLECHT	2017	7.828	1.159	100 %	1.159
Opérateur: Zwaluw		**4.494**	**634**	**100 %**	**634**
ZWALUW - GALMAARDEN	2002	4.494	634	100 %	634
France		**219.800**	**29.458**	**99 %**	**29.608**
Opérateur: Colisée Patrimoine Groupe		**6.344**	**871**	**100 %**	**871**
BLEU D'AZUR - CANNES LA BOCCA (Olivier)*	2004	3.114	443	100 %	443
CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*	1950 (2016)	3.230	428	100 %	428
Opérateur: DomusVi		**25.147**	**3.347**	**100 %**	**3.347**
JARDINS D'ELODIE - LE HAVRE*	2010	6.283	1.085	100 %	1.085
LA VALLÉE D'AUGE - DOZULÉ*	2003 (2019)	3.529	548	100 %	548
LE GRAND JARDIN - SAP EN AUGE*	1992 (2017)	2.112	231	100 %	231
LE TILLEUL - CHANTELOUP LES VIGNES*	2007 (2018)	6.319	840	100 %	840
LES ONDINES - GRANDCAMP MAISY*	2004 (2019)	2.841	362	100 %	362
NOUVEL AZUR - SAINT PIERRE DU REGARD*	2013	4.063	281	100 %	281
Opérateur: Korian		**154.956**	**19.842**	**100 %**	**19.842**
ASTRÉE - SAINT-ÉTIENNE*	2006	3.936	449	100 %	449
AUTOMNE - REIMS*	1990	3.552	678	100 %	678
AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2.482	464	100 %	464
AUTOMNE - VILLARS-LES-DOMBES*	1992	2.889	428	100 %	428
BROCÉLIANDE - CAEN*	2003	4.914	727	100 %	727
BRUYÈRES - LETRA*	2009	5.374	782	100 %	782
CANAL DE L'OURCQ - PARIS*	2004	4.550	958	100 %	958
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTROUVILLE*	1960	3.546	387	100 %	387
CHÂTEAU DE LA VERNÈDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3.789	543	100 %	543
DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3.591	387	100 %	387
DOMAINES DE VONTES - ESVRES-SUR-INDRE*	1967 (2019)	8.209	670	100 %	670
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8.750	720	100 %	720
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	3.388	315	100 %	315
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6.338	809	100 %	809
L'ERMITAGE - LOUVIERS*	2007	4.013	495	100 %	495
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4.510	601	100 %	601
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3.000	283	100 %	283
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4.208	497	100 %	497
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3.069	513	100 %	513
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4.373	746	100 %	746
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTIVILLIERS*	2008	4.572	544	100 %	544
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3.348	462	100 %	462
LES LUBÉRONS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990 (2016)	6.414	702	100 %	702
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990	4.130	491	100 %	491
MEUNIÈRES - LUNEL*	1988	4.275	746	100 %	746
MONTPRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5.364	642	100 %	642
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROI*	2004 (2010)	6.496	1.274	100 %	1.274
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6.201	891	100 %	891
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5.986	431	100 %	431
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6.274	795	100 %	795
VILLA EYRAS - HYÈRES*	1991	7.636	696	100 %	696
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5.779	715	100 %	715
Opérateur: Philogeris		**2.803**	**212**	**100 %**	**212**
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2.803	212	100 %	212
Opérateur: Orpea France		**28.350**	**5.186**	**100 %**	**5.186**
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2.559	482	100 %	482
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2.512	427	100 %	427

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B[2] Taux d'occupation	B[3] Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
LA JONCHÈRE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3.731	714	100 %	714
LA RAVINE - LOUVIERS*	2000 (2010)	3.600	682	100 %	682
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3.697	501	100 %	501
MUSICIENS - PARIS*	2004 (2020)	4.264	1.433	100 %	1.433
VILLA NAPOLI - JURANÇON*	1950	2.360	139	100 %	139
WALDECK ROUSSEAU - REVIN *	2022	5.627	808	100 %	808
Vide France		**2.200**	**0**	**0 %**	**150**
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2.200	0	0 %	150
Pays-Bas		**193.167**	**27.476**	**99 %**	**27.636**
Actifs loués directement à des professionnels de soins de santé		**47.093**	**6.490**	**98 %**	**6.650**
BIJLMERDREEF 1169 - AMSTERDAM (Ganzenhoef) *	2000 (2013)	2.469	431	100 %	431
BIRDAARDERSTRAATWEG 70-70A - DOKKUM (Sionsberg)*	1980 (2015)	15.693	1.067	91 %	1.172
BURGEMEESTER MAGNEESTRAAT 12 - BERGEIJK*	1991 (2020)	2.946	529	100 %	529
DODEWAARDLAAN 5-15 - TIEL*	2009	3.951	546	100 %	546
FRANCIJNTJE DE KADTLAAN 44 - VLAARDINGEN*	2019	1.320	283	100 %	283
KONINGIN MAXIMALAAN 30 - UITHOORN (Waterlinie)*	2013	3.223	668	100 %	668
KORTE MUIDERWEG 2-2A WEESP (Tergooi)*	1991 (2019)	2.569	431	99 %	433
MOERGESTELSEWEG 22-26 - OISTERWIJK - VOORSTE STROOM*	2008	1.561	226	92 %	246
MOERGESTELSEWEG 32 - OISTERWIJK*	2007	1.768	313	100 %	313
MOERGESTELSEWEG 34 - OISTERWIJK*	2002	1.625	228	94 %	243
OOSTERKERKSTRAAT 1 - LEIDEN*	2012	1.813	275	100 %	275
OOSTERSTRAAT 1 - BAARN*	1963 (2011)	1.423	210	99 %	213
ORANJEPLEIN 2A-H - GOIRLE*	2013	1.854	357	100 %	357
PRINSENHOEVEN 20-48 - TILBURG (Piushaven)*	2011	2.257	475	98 %	486
TORENZICHT 26 - EEMNES*	2011	1.055	197	100 %	197
ZOOMWIJCKPLEIN 9-13-15 - OUD BEIJERLAND*	2018	1.566	254	98 %	258
Opérateur: Bergman Clinics		**14.529**	**2.291**	**100 %**	**2.291**
BRAILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013 (2019)	2.133	268	100 %	268
BRAILLELAAN 10 - RIJSWIJK*	2020	3.917	685	100 %	685
RIJKSWEG 69 et 69A - NAARDEN*	2010	5.821	1.035	100 %	1.035
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2.658	302	100 %	302
Opérateur: DC Klinieken		**3.152**	**511**	**100 %**	**511**
KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1.181	237	100 %	237
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1.971	274	100 %	274
Opérateur: Domus Magnus		**3.342**	**1.095**	**100 %**	**1.095**
LAURIERSGRACHT - AMSTERDAM*	1968 (2010)	3.342	1.095	100 %	1.095
Opérateur: Fundis		**18.531**	**1.999**	**100 %**	**1.999**
BRECHTZIJDE 20 - ZOETERMEER*	1997 (2008)	9.059	649	100 %	649
VAN BEETHOVENLAAN 60 - ROTTERDAM*	1966 (1999)	9.472	1.350	100 %	1.350
Opérateur: Gemiva		**3.873**	**585**	**100 %**	**585**
CASTORSTRAAT 1 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	3.873	585	100 %	585
Opérateurs: Het Baken, Estea & Hof van Blom		**5.182**	**732**	**100 %**	**732**
HOF VAN BLOM 5-7 - HATTEM*	2021	5.182	732	100 %	732
Opérateur: HWW		**5.326**	**816**	**100 %**	**816**
CHRISTOFFEL PLANTIJNSTRAAT 3 - DEN HAAG *	1986 (2021)	5.326	816	100 %	816
Opérateur: Stichting Amphia		**0**	**801**	**100 %**	**801**
AMPHIA - BREDA*	2016	0	801	100 %	801
Opérateur: Stichting ASVZ		**1.409**	**220**	**100 %**	**220**
GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1.409	220	100 %	220
Opérateur: Attent Zorg en Behandeling		**1.795**	**241**	**100 %**	**241**
KASTANJEHOF 2 - VELP*	2012	1.795	241	100 %	241
Opérateur: Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE)		**2.237**	**405**	**100 %**	**405**
TILBURGSEWEG-WEST 100 - EINDHOVEN (Strijp Z)*	2015	2.237	405	100 %	405
Opérateur: Stichting JP van den Bent		**1.565**	**214**	**100 %**	**214**
HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1.565	214	100 %	214
Opérateur: Stichting Leger des Heils		**1.181**	**110**	**100 %**	**110**
NIEUWE STATIONSSTRAAT - EDE*	1985 (2008)	1.181	110	100 %	110

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 Martha Flora		**4.668**	**981**	**100 %**	**981**
KLOOSTERSTRAAT - BAVEL*	2017	2.142	392	100 %	392
RIJKSSTRAATWEG 150 - TWELLO*	2016	2.526	589	100 %	589
Opérateur: Stichting Pantein		**3.809**	**749**	**100 %**	**749**
DR. KOPSTRAAT 2 - BEUGEN*	2011	3.809	749	100 %	749
Opérateur: Stichting Philadelphia Zorg		**7.250**	**841**	**100 %**	**841**
BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2.000	209	100 %	209
KONINGIN MAXIMASTRAAT 1-67 - LOPIK (CHURCHILLAAN - LOPIK)*	2015	2.883	287	100 %	287
WIJNKOPERSTRAAT 90-94 - GORINCHEM*	2019	2.367	345	100 %	345
Opérateur: Stichting Rijnstate		**3.591**	**509**	**100 %**	**509**
MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3.591	509	100 %	509
Opérateur: Stichting Saffier		**8.694**	**1.209**	**100 %**	**1.209**
FLORIS ARNTZENIUSPLEIN 61-65 - DEN HAAG (Nebo)*	2004	8.694	1.209	100 %	1.209
Opérateur: Stichting Sevagram		**14.700**	**1.325**	**100 %**	**1.325**
DE PLATAAN - HEERLEN*	2017	14.700	1.325	100 %	1.325
Opérateurs: Stichting Siza		**2.598**	**375**	**100 %**	**375**
ARNHEMSESTRAATWEG 5-7 - VELP*	2015	2.598	375	100 %	375
Opérateurs: Stichting Sozorg & Martha Flora		**3.074**	**526**	**100 %**	**526**
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3.074	526	100 %	526
Opérateur: Stichting TanteLouise		**16.652**	**2.436**	**100 %**	**2.436**
VEILINGDREEF 6 - BERGEN OP ZOOM*	2010	16.652	2.436	100 %	2.436
Opérateur: Stichting Zorgaccent		**4.063**	**372**	**100 %**	**372**
DAHLIASTRAAT 1 - NIJVERDAL*	2006	4.063	372	100 %	372
Opérateurs: Stichting Zorgaccent & Twentse Zorgcentra		**10.966**	**1.016**	**100 %**	**1.016**
REGGEWEG - HELLENDOORN*	(2010)	10.966	1.016	100 %	1.016
Opérateur: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		**3.887**	**626**	**100 %**	**626**
ARCADE NW - ERMELO *	2014	3.887	626	100 %	626
Allemagne		**369.849**	**46.186**	**100 %**	**46.186**
Opérateur: Alloheim		**22.264**	**2.598**	**100 %**	**2.598**
AUF DER ALTEN BAHN 10 - BICKENBACH*	2011	6.638	812	100 %	812
BACHSTELZENRING 3 - NIEBÜLL*	1997	6.289	581	100 %	581
RAIFFEISENSTRAßE 2 - ESSENHEIM I*	2007	5.903	764	100 %	764
WACKERNHEIMER STRAßE 42 - ESSENHEIM II*	2014	3.434	441	100 %	441
Opérateur: Aspria		**18.836**	**4.975**	**100 %**	**4.975**
MASCHSEE - HANNOVER*	2009	11.036	2.570	100 %	2.570
UHLENHORST - HAMBURG*	2012	7.800	2.405	100 %	2.405
Opérateur: Azurit Rohr		**39.801**	**4.357**	**100 %**	**4.357**
DR. SCHEIDERSTRAßE 29 - RIESA*	2018	6.538	945	100 %	945
GAUßSTRAßE 5 - CHEMNITZ*	2004	7.751	824	100 %	824
JOSEPH-KEHREIN-STRAßE 1-3 - MONTABAUR*	2003 (2015)	11.615	1.203	100 %	1.203
RATZELSTRASSE 103 – LEIPZIG*	2022	7.180	819	100 %	819
UNTERE AKTIENSTRAßE 2-4 - CHEMNITZ (SENIORENZENTRUM BRÜHL)*	2007	6.717	566	100 %	566
Opérateur: Convivo		**4.354**	**551**	**100 %**	**551**
LANGE STRAßE 5-7 - LANGELSHEIM*	2004	4.354	551	100 %	551
Opérateur: Curata		**32.050**	**3.372**	**100 %**	**3.372**
BURG BINSFELD - NÖRVENICH*	1533 (1993)	8.146	930	100 %	930
HÄHNER WEG 5 - REICHSHOF - DENKLINGEN*	1900 (1998)	7.604	948	100 %	948
HERZOG-JULIUS-STRAßE 93 - BAD HARZBURG*	1870 (2010)	12.459	1.427	100 %	1.427
SCHLOßFREIHEIT 3 - NEUSTADT-GLEWE*	1997	3.841	67	100 %	67
Opérateur: Domus Cura		**3.086**	**780**	**100 %**	**780**
SCHÖNE AUSSICHT 2 - NEUNKIRCHEN*	2009	3.086	780	100 %	780
Opérateur: Incura		**6.475**	**820**	**100 %**	**820**
FREIENSEHNERSTRASSE 9 - LINDENFELS*	1980 (2008)	6.475	820	100 %	820
Opérateur: Kaiser Karl Klinik (Groupe Eifelhöhen-Klinik)		**11.881**	**2.321**	**100 %**	**2.321**
KAISER KARL KLINIK - BONN*	1995 (2013)	11.881	2.321	100 %	2.321

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: Korian Allemagne		**47.655**	**4.198**	**100 %**	**4.198**
AUF DER HUDE 60 - LÜNEBURG*	2004	6.100	709	100 %	709
BERNHARD-WITTE-STRASSE 2 - WADERSLOH*	2015	4.963	517	100 %	517
GRENZSTRASSE 12 - PFORZHEIM*	2006	8.589	870	100 %	870
HIRSCHHALDE 1 - BAD DURRHEIM*	1890 (1992)	11.622	850	100 %	850
RIESEBUSCH 2 - BAD SCHWARTAU*	1987	9.740	500	100 %	500
TRINENKAMP 17 - GELSENKIRCHEN*	1998	6.641	752	100 %	752
Opérateur: M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege		**4.602**	**588**	**100 %**	**588**
RESIDENZWEG 2 - CALAU (SENIORENRESIDENZ CALAU - CALAU)*	2015	4.602	588	100 %	588
Opérateur: Mohring Gruppe		**10.513**	**934**	**100 %**	**934**
WESTSTRAßE 12-20 - BAD SASSENDORF*	1968 (2013)	10.513	934	100 %	934
Opérateur: Newcare		**2.940**	**413**	**100 %**	**413**
AM STEIN 20 - NEUSTADT/WESTERWALD*	2012	2.940	413	100 %	413
Opérateur: Novent		**4.691**	**550**	**100 %**	**550**
AM EXERZIERPLATS 26 - NIENBURG*	1993 (1999)	4.691	550	100 %	550
Opérateur: Oberberg		**8.036**	**1.486**	**100 %**	**1.486**
AM SANDFELD 34 - KAARST*	2020	8.036	1.486	100 %	1.486
Opérateur: Orpea Allemagne		**50.088**	**5.839**	**100 %**	**5.839**
AM KASTANIENPARK 2 & 24 - WIESMOOR*	1997 (2020)	4.926	578	100 %	578
FOCKENBOLLWERKSTRAßE 31 - AURICH*	1994 (2020)	4.858	615	100 %	615
KURPROMENADE 6-8 - BAD LANGENSALZA*	1998	13.471	1.181	100 %	1.181
NEXUS KLINIK - BADEN-BADEN*	1896 (2005)	4.706	911	100 %	911
PROF.-KURT-SAUER-STRAßE 4 - BAD SCHÖNBORN*	1997 (2020)	17.450	1.988	100 %	1.988
TANNENFELD 1 - BRUCHMUHLBACH*	2010	4.677	566	100 %	566
Opérateur: Schönes Leben		**14.546**	**1.877**	**100 %**	**1.877**
AM WALLGRABEN 29 - JÜLICH*	2006 (2022)	5.944	774	100 %	774
DÜSSELDORFER STRAßE - JÜLICH*	2022	8.602	1.103	100 %	1.103
Opérateur: Stella Vitalis		**88.031**	**10.528**	**100 %**	**10.528**
AM TANNENWALD 6 - SWISTTAL*	2018	5.081	638	100 %	638
BAHNHOFSTRAßE 10 - HAAN*	2010	5.656	795	100 %	795
BIRKSTRAßE 41 - LECK*	1999 (2000)	4.407	365	100 %	365
BRESLAUER STRAßE 2 - WEIL AM RHEIN*	2015	5.789	647	100 %	647
BRUNNENSTRAßE 6A - LUNDEN*	1999 (2002)	8.153	521	100 %	521
BUCHAUWEG 22 - SCHAFFLUND*	1998 (2004)	3.881	467	100 %	467
DORSTENER STRAßE 12 - BOCHUM*	2010	5.120	817	100 %	817
EPPMANNSWEG 76 - GELSENKIRCHEN*	2017	5.074	591	100 %	591
ESCHWEILER STRAßE 2 - ALSDORF*	2010	5.302	741	100 %	741
FÖRSTEREIWEG 6 - ASCHEFFEL*	1991 (1997)	4.925	377	100 %	377
GROßER GARTEN 1 - FRIEDRICHSTADT (STAPELHOLMER PLATZ - FRIEDRICHSTADT)*	2017	5.590	645	100 %	645
JUPITERSTRAßE 28 - DUISBURG-WALSUM*	2007	4.420	689	100 %	689
KÖLNER STRAßE 54-56 - WEILERWIST*	2016	4.205	638	100 %	638
OSTERENDE 5 - VIÖL*	2002	3.099	280	100 %	280
OSTERFELD 3 - GOSLAR*	2014 (2015)	5.880	535	100 %	535
OSTRING 100 - BOTTROP*	2008	4.377	634	100 %	634
SEESTRAßE 28/30 - ERFSTADT*	2008	7.072	1.145	100 %	1.145
Espagne		**149.096**	**13.120**	**100 %**	**13.120**
Opérateur: Amavir		**13.746**	**1.233**	**100 %**	**1.233**
CABARCENO 4 - SARRIGUREN*	2022	7.996	690	100 %	690
MAYORAZGO 14 – VALLECAS *	2022	5.750	543	100 %	543
Opérateur: Avita		**9.762**	**595**	**100 %**	**595**
SAN LUCAR 20 – PUERTO SANTA MARIA*	2022	9.762	595	100 %	595
Opérateur: Clece		**27.619**	**3.195**	**100 %**	**3.195**
BARCELONA 11 - CASTELLÓN*	2022	4.057	468	100 %	468
EMILIA PARDO BAZAN 116 - VIGO*	2021	5.373	500	100 %	500
ERNESTO CHE GUEVARA 162 - OLEIROS*	2021	4.816	680	100 %	680
JAUME II 57 - LERIDA*	2022	5.882	775	100 %	775
MARIANO SANZ 39 - CARTAGENA*	2022	7.491	772	100 %	772

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: DomusVi		**68.107**	**5.554**	**100 %**	**5.554**
ACCESO IV PLANT 41 - SAGUNT*	1985 (2001)	5.544	555	100 %	555
AMAPOLA 38 - VALDEPENAS*	1998	5.677	207	100 %	207
AMETLLER 6 - HOSPITALET DE LLOBREGAT*	2005	5.968	659	100 %	659
ANTEQUERA 8 - BARCELONE*	2002	4.370	588	100 %	588
CASSERRES 1 - PUIG REIG*	1995 (2008)	6.794	816	100 %	816
FRANCISCO VITORIA 24 - VALLADOLID*	2013	9.246	646	100 %	646
MARE DE DEU DEL COLL 22 - BARCELONE*	1997	7.300	800	100 %	800
MEJORANA 100 - ALHAURIN DE LA TORRE*	1997 (2006)	6.107	246	100 %	246
MORALEJA 1 - VILLARALBO*	2007	7.006	274	100 %	274
PARTIDA GRAO - ALPICAT*	1995 (2001)	3.964	545	100 %	545
POLIGONO SANTA BARBARA - THARSIS*	1994 (2002)	6.131	218	100 %	218
Opérateur: Emera		**4.297**	**562**	**100 %**	**562**
VILLAROBLEDO 19 - MADRID*	2022	4.297	562	100 %	562
Opérateur: Orpea Espagne		**10.628**	**912**	**100 %**	**912**
CAPUCHINOS 85 - CASTELLÓN*	2020	6.100	460	100 %	460
ZABALBIDE - BILBAO*	2021	4.528	452	100 %	452
Opérateur: Reifs		**14.937**	**1.069**	**100 %**	**1.069**
CONSTELACIÓN CORONA AUSTRAL 1 - UTRERA*	2004	7.067	590	100 %	590
MARTIN DE GAINZA 12 - ALCALÁ DE GUADAÍRA*	2006	7.870	480	100 %	480
Finlande		**22.965**	**4.720**	**100 %**	**4.720**
Opérateur: Esperi Care		**2.747**	**680**	**100 %**	**680**
HARRIKUJA 8 - VANTAA*	2021	2.747	680	100 %	680
Opérateur: Familar		**1.448**	**321**	**100 %**	**321**
PAPPILANTIE 4B - ASKOLA*	2019	726	162	100 %	162
RAUTATIENKATU 4 - LITTI*	2019	722	159	100 %	159
Opérateur: Ikifit		**4.117**	**765**	**100 %**	**765**
BONETTIPOLKU 1 - TURKU (Aura)*	2022	2.467	417	100 %	417
TAIMITIE 3 - YLOJARVI (Aura)*	2022	1.650	349	100 %	349
Opérateur: Kepakoti		**1.079**	**260**	**100 %**	**260**
FYNDVÄGEN 4 - SIPOO*	2020	1.079	260	100 %	260
Opérateur: Medivida Hoiva		**1.200**	**266**	**100 %**	**266**
HEINOLANTIE 506B - LAHTI*	2020	1.200	266	100 %	266
Opérateur: Mehiläinen		**4.549**	**1.067**	**100 %**	**1.067**
VAASANPUISTIKKO 22 - VAASA*	2021	4.549	1.067	100 %	1.067
Opérateur: Nonna		**6.482**	**1.077**	**100 %**	**1.077**
FLEMINGINKATU 9 - TURKU (Flora)*	2022	3.741	675	100 %	675
RIISTATIE 3 - ROVANIEMI*	2022	2.741	402	100 %	402
Opérateur: Pilke Päiväkodit		**590**	**122**	**100 %**	**122**
MANTTAALITIE 8 - LEMPÄÄLÄ*	2021	590	122	100 %	122
Opérateur: Sefiko		**753**	**161**	**100 %**	**161**
PORTTILANTIE 5 - TERVAKOSKI*	2019	753	161	100 %	161
Irlande		**39.244**	**4.873**	**100 %**	**4.873**
Opérateur: DomusVi		**39.244**	**4.873**	**100 %**	**4.873**
CAIRN HILL WESTMINSTER ROAD - CORNELSCOURT*	1999	1.742	455	100 %	455
DRUMALEE - CAVAN*	2007	8.540	420	100 %	420
MALAHIDE ROAD - BALGRIFFIN*	2001	6.998	1.174	100 %	1.174
SEA ROAD - CASTLEBELLINGHAM*	2002	2.520	578	100 %	578
STAMULLEN ROAD - GORMANSTON*	2000	10.367	683	100 %	683
STOCKHOLE LANE - CLOGHRAN*	2016	4.956	1.008	100 %	1.008
THE CURRAGH - SUNCROFT*	2000	4.121	555	100 %	555
Italie		**75.873**	**11.241**	**100 %**	**11.241**
Opérateur: Codess Sociale		**12.898**	**1.490**	**100 %**	**1.490**
BOCCACCIO 96 - PADOUE*	2000 (2012)	12.898	1.490	100 %	1.490
Opérateur: Colisée Patrimoine Groupe		**10.960**	**1.100**	**100 %**	**1.100**
MARIA TERESA FORNASIO 30 - BEINASCO*	2021	4.410	450	100 %	450
VERBANO 289 - NOVARA*	2021	6.550	650	100 %	650

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B[2] Taux d'occupation	B[3] Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: Korian		**24.640**	**4.227**	**100 %**	**4.227**
CRESCITELLI 1 - MONZA*	1987 (1997)	9.196	1.469	100 %	1.469
IPPOCRATE 18 - MILAN*	2005	15.444	2.758	100 %	2.758
Opérateur: Kos		**27.375**	**4.423**	**100 %**	**4.423**
DON LUIGI UBOLDI 40 - BOLLATE*	2003	7.210	1.068	100 %	1.068
SAN FAUSTINO 21 - MILAN*	2003	7.588	1.282	100 %	1.282
SAN FAUSTINO 27 - MILAN*	2003	12.577	2.073	100 %	2.073
Royaume-Uni		**9.411**	**3.386**	**100 %**	**3.386**
Opérateur: Country Court Care Homes		**9.411**	**3.386**	**100 %**	**3.386**
ELBA GATE - MILTON KEYNES*	2017	3.158	1.113	100 %	1.113
FERRARS ROAD 14 - HUNTINGDON*	2016	3.166	1.140	100 %	1.140
PRINCES AVE - WELWYN GARDEN*	2018	3.087	1.132	100 %	1.132
BUREAUX		**357.971**	**66.338**	**94 %**	**70.570**
Anvers périphérie		**12.994**	**2.265**	**95 %**	**2.395**
AMCA - AVENUE BUILDING*	2010	9.403	1.613	94 %	1.713
AMCA - LONDON TOWER (+ résidentiel)*	2010	3.591	652	96 %	682
Bruxelles CBD		**153.530**	**36.132**	**97 %**	**37.394**
ARTS 27*	1977 (2009)	3.734	1.022	98 %	1.047
ARTS 46*	1966 (1998)	11.516	2.508	96 %	2.603
ARTS 47-49*	1977 (2022)	7.283	1.582	88 %	1.788
ARTS 19H (Quartz)*	2020	9.186	2.253	100 %	2.253
AUDERGHEM 22-28*	2004	5.853	1.217	85 %	1.423
BELLIARD 40*	2018	20.323	5.697	99 %	5.727
GUIMARD 10-12*	1980 (2015)	10.410	2.846	100 %	2.849
LIGNE 13*	2007	3.693	724	87 %	834
LOI 34*	2001	6.882	1.129	87 %	1.302
LOI 56*	2008	9.484	1.869	100 %	1.869
LOI 57*	2001	10.279	1.834	100 %	1.834
LOI 227*	1976 (2009)	5.915	1.537	98 %	1.563
LUXEMBOURG 40*	2007	7.522	1.569	100 %	1.569
MEEÛS 23 (+ parking)*	2010	8.807	2.487	98 %	2.538
PORT 86C*	2014	16.725	4.296	100 %	4.296
SCIENCE 41*	1960 (2001)	2.932	647	98 %	660
TRÔNE 98*	1986	5.757	1.192	92 %	1.290
TRÔNE 100*	2020	7.229	1.724	88 %	1.949
Bruxelles décentralisé		**106.281**	**16.781**	**90 %**	**18.598**
BOURGET 40*	1998 (2020)	14.263	2.126	100 %	2.127
BOURGET 42*	2001	25.746	4.210	92 %	4.584
BOURGET 44*	2001	14.049	2.076	85 %	2.452
BOURGET 50*	1998 (2021)	4.878	305	44 %	685
BRAND WHITLOCK 87-93*	1991	6.216	1.022	96 %	1.063
GEORGIN 2*	2007	17.681	2.745	100 %	2.745
TERVUREN 270-272 (The Gradient)*	1976 (2013)	19.580	3.515	84 %	4.162
WOLUWE 58 (+ parking Saint-Lambert)*	1986 (2001)	3.868	781	100 %	781
Bruxelles périphérie		**51.975**	**5.566**	**85 %**	**6.540**
MERCURIUS 30*	2001	6.124	638	100 %	638
PARK LANE (10 immeubles)*	2000	36.635	4.046	81 %	4.972
WOLUWELAAN 151 (2 immeubles)*	1997	9.216	883	95 %	931
Autres régions		**33.191**	**5.594**	**99 %**	**5.642**
ALBERT Ier 4 - CHARLEROI*	1967 (2005)	19.189	3.110	100 %	3.110
MECHELEN STATION - MALINES (2 immeubles)*	2002	14.002	2.484	98 %	2.532

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		**13.319**	**2.885**	**100 %**	**2.885**
Bruxelles CBD		**9.182**	**2.395**	**100 %**	**2.395**
NERVIENS 105*	1980 (2008)	9.182	2.395	100 %	2.395
Bruxelles décentralisé		**4.137**	**489**	**100 %**	**489**
COLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4.137	489	100 %	489
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION		**315.665**	**34.815**	**100 %**	**34.823**
Pubstone		**304.596**	**33.066**	**100 %**	**33.066**
Pubstone Belgique (661 immeubles)*		**264.272**	**21.917**	**100 %**	**21.917**
Bruxelles		39.739	4.463	100 %	4.463
Flandres		164.277	12.880	100 %	12.880
Wallonie		60.256	4.573	100 %	4.573
Pubstone Pays-Bas (206 immeubles)*		**40.324**	**11.150**	**100 %**	**11.150**
MAAF (15 immeubles)*		**2.026**	**252**	**97 %**	**261**
Autres Belgique		**9.043**	**1.496**	**100 %**	**1.496**
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9.043	1.496	100 %	1.496
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION ET IMMOBILISATIONS À USAGE PROPRE		**2.374.113**	**335.766**	**99 %**	**340.316**
PROJETS ET RÉNOVATIONS IMMOBILIER DE SANTÉ		**6.518**			
Belgique		**0**			
BLOEMENLAAN - OUDENBURG*		0			
NEW FARNIENTANE - JUPRELLE*		0			
NEW SITELLES - GENAPPE*		0			
VILLA BATAVIA - GRIMBERGEN*		0			
France		**0**			
VILLA BAUCIS - FONTAINEBLEAU*		0			
VILLERS-SUR-MER*		0			
Pays-Bas		**0**			
RAADHUISSTRAAT 18-32 - HOOGERHEIDE*		0			
TERGOOI - HILVERSUM*		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			
ISLAS CANARIAS 98 - SANTA CRUZ DE TENERIFE*		0			
LIBERTAD – ELCHE*		0			
MATERNITAT D'ELNA 1 - TARRAGONE*		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			
Finlande		**0**			
AALLONMURTAJANKATU 3 - KUOPIO*		0			
KAUPINKATU 2 - RAISIO*		0			
PUNAKIVENTIE 19 - HELSINKI*		0			
RATAMESTARINKATU 7 - ROVIANIEMI II*		0			

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie (en m²)	A Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	C = A/B[2] Taux d'occupation	B[3] Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
PROJETS ET RÉNOVATIONS BUREAUX		**24.653**			
LOI 85*		3.735			
MONTOYER 10*		6.205			
STATIONSTRAAT 110 - MECHELEN*		14.713			
PROJETS ET RÉNOVATIONS IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION		**0**			
TENREUKEN		0			
RÉSERVE FONCIÈRE IMMOBILIER DE SANTÉ		**0**	**0**		**0**
GABRIEL MIRO 3 – DOS HERMANAS*			0		0
NOORDDUIN - COXYDE			0		0
ÖSTLICHE RINGSTRAßE 11 - INGOLSTADT*			0		0
SUR SEAUMONT - MARCHE-EN-FAMENNE			0		0
ZAMORA 43 - VALLADOLID*			0		0
RÉSERVE FONCIÈRE BUREAUX		**0**	**30**		**30**
Anvers Singel		**0**	**1**		**1**
QUINTEN*			0		0
REGENT*			0		0
ROYAL HOUSE*			0		0
UITBREIDINGSTRAAT 2-8*			0		0
UITBREIDINGSTRAAT 10-16*			1		1
Bruxelles CBD		**0**	**27**		**27**
DE LIGNE*			3		3
EGMONT I *			14		14
EGMONT II *			6		6
LOUISE 140*			0		0
MONTOYER 14*			2		2
MONTOYER 40*			0		0
Bruxelles décentralisé		**0**	**2**		**2**
COCKX 8-10*			0		0
WOLUWE 34*			2		2
Bruxelles périphérie		**0**	**0**		**0**
KEIBERG PARK*			0		0
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION, IMMOBILISATIONS À USAGE PROPRE ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT		**2.405.284**	**335.796**	**99 %**	**340.346**
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE		**81.494**			
Belgique		**53.999**			
HERRMANN DEBROUX 44-46*	1992	9.666			
PARK HILL (4 immeubles)*	2000	16.676			
RUE DE GENÈVE 12 (Everegreen)*	1992 (2006)	16.062			
SOUVERAIN 36*	1998	8.310			
WOLUWE 62*	1988 (1997)	3.285			
France		**27.495**			
HÉLIO MARIN - HYÈRES*	1975	12.957			
MAAF (56 immeubles)*		14.538			
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ		**2.486.778**	**335.796**	**99 %**	**340.346**

Commentaires sur le marché[1]

Immobilier de santé

Au 31.12.2022, la juste valeur du portefeuille immobilier de santé consolidé de Cofinimmo représentait 70 % du portefeuille consolidé total de la société. Dans ce segment, Cofinimmo possède des biens pour près de 4,4. 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 300 actifs de santé présentant une capacité totale de près de 28.700 lits.

Le marché belge de la santé

Évolution démographique en Belgique

Selon le Bureau fédéral du Plan, le pourcentage des 67 ans et plus en Belgique augmente et atteindra son maximum à 22,4 % de la population d'ici à 2040, soit 2,7 millions de personnes. La part des personnes de 80 ans et plus était de 5,6 % en 2020 et augmentera progressivement pour atteindre 7,5 % 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.

Paysage des maisons de repos et de soins

Selon les dernières statistiques disponibles (fournies par Femarbel[2]), la Belgique compte environ 1.500 maisons de repos et de soins comptant 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 4.500 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 %.

Tendances du marché

Le volume de transactions, tous secteurs confondus, sur l'année 2022 s'élevait à près de 6 milliards EUR, soit une augmentation de 50 % par rapport à l'année précédente, et ce, grâce aux transactions majeures dans ce segment de marché. Environ 10 % des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins. Les acteurs belges (fonds de placement immobilier, compagnies d'assurance) continuent à dominer ce marché, grâce à des acteurs internationaux tels que La Française real Estate ou encore Healthcare Activos qui est entré 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 des actifs prime ont légèrement augmenté par rapport à 2021 pour s'établir entre 4,25 % et 4,75 % selon les régions.

En raison de la pandémie de Covid-19 et de son impact négatif sur les taux d'occupation, ces derniers ont commencé à augmenter à partir de la deuxième partie de l'année 2021. La situation en Ukraine et l'inflation galopante pourraient toutefois peser sur l'accessibilité financière des maisons de soins (effet positif sur l'indexation des loyers, effet négatif sur la difficulté de certains résidents à supporter la hausse des coûts), tandis que les prix élevés de l'énergie pourraient contribuer à long terme à une écologisation des maisons de repos et de soins les plus obsolètes.

Le marché français de la santé

Évolution démographique 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 10,1 % en 2022 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.

Dépendance aux soins

Compte tenu de la part croissante de séniors parmi la population française, le nombre total de personnes dépendantes qui était de 1,3 million en 2017 passera à 2 millions d'ici à 2040, soit une augmentation de 54 %. Il est inutile de préciser que la part de personnes dépendantes augmente avec l'âge.

Paysage des maisons de repos et de soins

Selon les dernières statistiques disponibles, la France compte environ 7.350 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale d'environ 596.000 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 annuelle 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 %.

Les centres de traitement (centres de soins/cliniques de réadaptation/cliniques psychiatriques)

Soucieux de rationaliser la prise en charge des patients et d'optimiser les coûts structurels, les établissements publics et privés à but lucratif ont entrepris de concentrer leurs divers services et entités. Par ailleurs, l'évolution des techniques chirurgicales, le vieillissement de la population et les pathologies chroniques incitent de plus en plus les établissements de santé à devenir plus flexibles. Sous l'impulsion d'une approche de financement par activité, on observe également une hausse des hospitalisations de jour/nuit et des soins ambulatoires en particulier. En médecine, chirurgie et obstétrique (MSO), les hospitalisations complètes ont baissé en moyenne de 0,9 % chaque année entre 2006 et 2016, tandis que les hospitalisations partielles ont augmenté de 4,7 % par an. On observe la même tendance dans les centres de soins de suite et de réadaptation (SSR), avec une croissance

1. Tous les commentaires de marché ont été rédigés en anglais par Cushman & Wakefield, PwC, CBRE, Colliers et Jones LangLaSalle.
2. Fermabel : Fédération des maisons de repos.

de 1,1 % pour les hospitalisations complètes et de 7,6 % pour les hospitalisations partielles.

À l'échelle nationale, les lits des cliniques privées représentent 24 % du parc sanitaire global, contre 61 % pour les établissements publics et 15 % pour le secteur associatif.

De manière générale, les établissements publics dominent en termes d'hospitalisations complètes pour soins de longue durée (90 %), en psychiatrie (62 %) et dans le secteur des MSO (74 %). À l'inverse, la moitié des journées d'hospitalisation partielle dans le secteur des MSO relève du secteur privé.

Seuls les opérateurs privés choisissent actuellement d'externaliser leur immobilier. Mais rien n'empêche les établissements publics d'adopter la même démarche. En effet, avec des niveaux d'endettement élevés dans un secteur de la santé publique en difficulté (ratio d'endettement de 51,5 % en 2016), cette option pourrait un jour être explorée par des organismes publics cherchant à dégager des capitaux pour financer la modernisation (équipements, outils connectés, activité de recherche scientifique, etc.) et le développement hospitalier.

Le marché français fait face à un appétit croissant des investisseurs pour les cliniques chirurgicales : longtemps considérées comme risquées, elles requièrent plus de dépenses d'investissement de capital et présentent des marges opérationnelles plus faibles pour des investissements plus importants. Cet appétit montre que toute opportunité liée aux soins de santé serait probablement appréciée par les investisseurs.

Tendances du marché

Le volume des transactions sur l'année 2022 s'élevait à environ 1,3 milliard EUR, soit une diminution de 5 % par rapport à 2021. Environ 40 % des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins. Des acteurs locaux dominaient ce marché, notamment Primonial REIM qui représente 40 % du volume total des investissements en 2022.

Le rebondissement économique attendu après la pandémie est entravé par l'évolution des perspectives et les niveaux élevés d'incertitude. L'élan acquis au cours de la période post-pandémique s'est en effet arrêté au cours du premier trimestre de 2022, en raison d'une série de chocs externes : une nouvelle vague de l'épidémie et une perturbation de la chaîne d'approvisionnement en Chine, l'invasion de l'Ukraine par la Russie et la forte augmentation des prix de l'énergie qui en a résulté. Dans un contexte de risque économique à la baisse et de pandémie persistante, l'inflation annuelle dans la zone euro a atteint 10,7 % en octobre.

Dans la lignée de cette tendance macro-économique, les taux d'intérêt ont fortement augmenté en Europe, impactant toutes les classes d'immobilier commercial. Au second semestre 2022, nous avons commencé à observer des hausses de rendement pour toutes les classes d'actifs. Le marché de la santé n'échappe pas à cette tendance même si la hausse des rendements a été plus limitée par rapport à d'autres marchés comme la logistique ou les bureaux en France.

Les principales transactions dans le secteur de la santé conclues entre septembre et décembre 2022 ont reflété le niveau de rendement d'avant la crise, compte tenu du fait que le rendement avait été garanti avant la hausse des taux d'intérêt.

Par conséquent, le rendement prime des maisons de repos et de soins se situe toujours autour de 4,00 % en région et pourrait même être plus faible à Paris et en région parisienne (3,50 % - 3,75 %).

L'inflation a été forte en France en 2022 (+ 5,9 %) et devrait être plus limitée en 2023.

L'inflation a été impactée jusqu'à présent sur les revenus et les marges des opérateurs. Les loyers ont également été indexés de manière significative au cours de l'année 2022 en fonction de l'indexation actuelle.

Malgré la reprise initiale de l'économie après la pandémie, les pays européens connaissent actuellement une incertitude accrue en raison des impacts mondiaux plus larges de la guerre en Ukraine, des pressions inflationnistes accrues, l'inflation ayant augmenté de manière significative, les employés de plusieurs secteurs menaçant d'actions industrielles en réponse à l'augmentation du coût de la vie. Nous avons constaté dans les pays européens une augmentation des taux d'intérêt en réponse à l'inflation, ce qui entraîne une hausse des coûts d'emprunt.

Ces facteurs ont un impact sur la croissance et la confiance des consommateurs. Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse à des changements économiques et politiques plus larges, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation car il est important de comprendre le contexte du marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparé.

Le marché néerlandais de la santé

Évolution démographique aux Pays-Bas

Selon Statistics Netherlands (CBS), le pourcentage de personnes âgées de 65 ans et plus aux Pays-Bas augmente et passera de 3,6 millions en 2022 (20 % de la population) à 4,8 millions de personnes en 2040, soit 25 % de la population. La part des personnes âgées de 80 ans et plus était de 0,9 million à la fin de 2022 et augmentera progressivement pour atteindre 1,6 million 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.

Dépendance aux soins

Compte tenu de la part croissante de séniors parmi la population néerlandaise, le nombre total de personnes dépendantes devrait augmenter de 0,8 million en 2022 à 1,1 million en 2040, soit une augmentation de 38 %. Il va sans dire que la part des personnes dépendantes augmente avec l'âge (ActiZ).

Paysage des maisons de repos et de soins

Selon les dernières statistiques disponibles, les Pays-Bas comptent environ 2.353 maisons de repos et de soins, avec une capacité totale d'environ 130.000 lits[1]. Aux Pays-Bas, plus

1. Source : https://www.zorgkaartnederland.nl/verzorghuis-en-verzorgingshuis.

de 120.000 personnes vivent dans une maison de soins. Elles y reçoivent des soins et une assistance 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. Dans le même temps, plus de 21.000 personnes sont sur une liste d'attente pour une place en maison de repos (ActiZ.nl). On estime que d'ici à 2026, une capacité totale d'environ 25.000 unités d'hébergement supplémentaires sera nécessaire pour les personnes ayant besoin de soins de longue durée[1] et d'ici à 2040, plus de 100.000 unités d'hébergement. Cela représente une croissance annuelle moyenne de plus de 3 % des unités de logement d'ici à 2040. Selon le gouvernement, il ne sera pas possible d'y parvenir. En 2022, le gouvernement a gelé le nombre actuel de 130.000 unités de maisons de repos et de soins, et a annoncé que les soins en maison de repos doivent être organisés différemment pour être à l'épreuve du temps (programme 'Vivre, soutenir et soigner les personnes âgées', WOZO). Cette décision se fonde principalement sur le nombre limité de travailleurs de la santé disponibles aujourd'hui et à l'avenir et sur la nécessité de maintenir les soins de santé à un niveau abordable.

Paysage des centres de soins de santé primaires et des cliniques

Outre la tendance des prestataires de soins du secteur de la santé à vendre leurs biens immobiliers (souvent par sale & leaseback), PwC constate de plus en plus une évolution similaire dans le secteur des soins. Davantage d'investisseurs sont prêts à investir dans des centres de soins de première et de deuxième ligne.

Concernant les centres de soins primaires, une étude de l'association nationale des médecins généralistes (LHV, 2021) montre que ces derniers sont confrontés à des difficultés immobilières. Une grande partie des médecins généralistes indique qu'il y a un manque d'immeubles adaptés et d'espace constructible. En outre, les prix de location ou d'achat sont souvent considérés comme trop élevés par rapport au remboursement reçu des médecins généralistes. Dans les (grandes) villes, mais aussi dans d'autres parties du pays, les médecins généralistes indiquent que l'espace disponible dans les bâtiments est insuffisant et qu'ils se retrouvent coincés dans leur recherche de locaux adaptés.

Tendances du marché

Le volume de transactions sur l'année 2022 s'élevait à environ 1,34 milliard EUR. Plus de 85 % des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins. Une grande partie du volume d'investissement provient de fonds immobiliers institutionnels et privés néerlandais, tandis que le nombre d'investisseurs internationaux (cotés et non cotés) n'a cessé d'augmenter au cours de l'année écoulée.

Les rendements prime initiaux nets sont compris entre environ 3,7 % et 5,5 % pour les maisons de soins appartenant aux actifs de premier ordre, selon la qualité de l'emplacement, du bâtiment et du locataire ainsi que la durée du bail restant à courir. Environ 160 millions EUR ont été investis dans l'immobilier curatif. Le rendement initial net a affiché une tendance à la hausse en 2022.

Le manque d'opportunités d'investissement, associé à un nombre croissant de personnes intéressées par l'immobilier de santé, maintient les rendements sous pression. Par conséquent, les parties ont dû élargir leur champ d'action et envisager d'investir dans des projets de développement de l'immobilier de santé (RIN 4,2 %-5,2 %) et dans d'autres segments du secteur des soins et des traitements, tels que les centres de soins primaires, les cliniques et les centres de réhabilitation. Les rendements initiaux prime nets se situent entre 4,5 % et 6,5 % environ pour les centres de soins primaires disposant d'actifs de premier ordre, en fonction de la qualité de l'emplacement, du bâtiment et du ou des locataires et de la durée résiduelle du bail. Le rendement initial net a montré une tendance à la hausse en 2022.

Les variations de rendement s'expliquent par la hausse des taux d'intérêt. En raison de la guerre en Ukraine, les prix de l'énergie ont énormément augmenté et avec eux l'inflation. Une réaction de la BCE était inévitable, le taux de dépôt est passé de -0,5 % à 2,0 % en 2022, et l'on s'attend à ce qu'il augmente encore en 2023.

Les opérateurs publics représentent la plus grande part de tous les lits en maisons de repos et de soins, le nombre d'opérateurs privés est d'environ 300 (environ 13 % en 2020 et 5.400 unités) et ne cesse d'augmenter.

Taux d'occupation des maisons de repos et de soins

Après une période de baisse des taux d'occupation dans les maisons de repos et de soins, le taux d'occupation a recommencé à augmenter à partir de février 2022. Le nombre de personnes ayant besoin de soins de longue durée qui attendent des soins n'a pas augmenté autant qu'à la mi-2022. Au 1er juillet, 21.653 personnes étaient en attente à la date de référence ; en août, ce nombre avait augmenté de 1 844 pour atteindre 23.497. Le nombre de personnes en attente de soins a augmenté dans les trois secteurs (maisons de repos et de soins, soins aux personnes handicapées et soins de santé mentale, NZA 2022). Il n'y a pas de listes d'attente dans les maisons de soins privées ou les résidences-services, plus coûteuses, et dans plusieurs cas, les unités n'ont pas encore été louées.

Financement des soins de longue durée (Wlz)

Les organismes de gestion des soins de santé sont confrontés à l'augmentation des coûts salariaux des employés, à l'augmentation des coûts de location en raison de l'indexation et de l'augmentation des coûts énergétiques. L'Autorité néerlandaise des soins de santé (NZA) table sur une augmentation intégrale des coûts de 2,5 % par an, ce qui semble insuffisant.

Le marché allemand de la santé

Évolution démographique 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, soit une augmentation de 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.

Dépendance aux soins

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 %. Étant entendu que la proportion de personnes dépendantes de soins augmente avec l'âge.

Paysage des maisons de repos et de soins

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 à d'ici à 2030. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne de 293.000 unités d'hébergement d'ici à 2030.

Les opérateurs publics représentent environ 5 % des lits, les privés quelque 43 % et ceux du secteur associatif à peu près 53 %.

1. Wet langdurige zorg (Loi des soins à, long terme).

Résidences-services

Selon les dernières statistiques de Pfflegmarkt.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.

Les opérateurs publics représentent environ 5 % des résidences-services, les privés quelque 29 % et ceux du secteur associatif à peu près 63 % des lits.

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 privés occupent une position dominante avec quelque 54 % du marché et 590 établissement en 2021. Les opérateurs associatifs suivent avec environ 290 établissements et, enfin, les opérateurs du secteur public en gèrent environ 210.

Si l'on observe la distribution géographique des cliniques de prévention et de réadaptation en Allemagne, la plupart des établissements se situent en Bavière (240), suivie par le Baden-Württemberg (189). Dans les villes de Brême, Berlin et Hambourg on ne compte par contre que 13 établissements.

Tendances du marché

Le volume de transactions sur l'année 2022 avoisinait les 2,3 milliards EUR, soit une diminution de 60 % par rapport à l'année précédente. Quelque 20 % des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins. Les investisseurs internationaux dominent ce marché.

Le rendement prime a augmenté considérablement à la fin de 2022 pour passer à 4,2 %, ce qui correspond à 30 points de base de plus qu'en 2021, et qui est toujours considérablement plus élevé que le retour sur investissements d'autres types d'actif (ex. les bureaux situés dans les 5 meilleurs localisations en Allemagne affichent une moyenne de 3,14 %).

La baisse du volume des transactions par rapport à l'année précédente est due à l'incertitude accrue du marché, à l'environnement de financement modifié et au manque de produits. Le rétrécissement de l'écart entre le financement et le rendement, en particulier, conduit à un cercle réduit d'investisseurs ou ceux-ci orientent leurs stratégies vers d'autres sources d'investissement. Toutefois, le marché allemand de l'immobilier de santé continue de faire preuve d'une grande résistance à la crise. De nombreuses sources de capitaux non européennes sont donc également à la recherche d'opportunités d'investissement sur le marché allemand. Dans le même temps, l'immobilier de santé est un élément essentiel de la stratégie ESG de nombreux investisseurs institutionnels allemands. Une forte liquidité pour des achats dans ce secteur est donc également attendue pour 2023.

Le marché espagnol de la santé

Évolution démographique en Espagne

Selon l'INE, le pourcentage des 67 ans et plus en Espagne augmente et culminera à 29 % de la population d'ici à 2051, ce qui représente 14.491.157 personnes. La part des personnes de 80 ans et plus était de 6 % en 2022 et augmentera progressivement pour atteindre 14 % en 2061. 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.

Dépendance aux soins

Compte tenu de la part croissante de séniors parmi la population espagnole, le nombre total de personnes dépendantes passera de 1,4 million en 2021 à 2,1 millions d'ici à 2030, soit une augmentation de 50 %. Il est inutile de préciser que la proportion de personnes dépendantes de soins augmente avec l'âge.

Paysage des maisons de repos et de soins

Selon les dernières statistiques disponibles incluses dans le rapport 'Informes Envejecimiento en red' de 2021, l'Espagne compte environ 5.600 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale d'environ 385.000 lits. On estime que 200.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici à 2030 et quelque 400.000 unités à l'horizon 2050. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne d'environ 100 % des unités d'hébergement d'ici 2050.

Les opérateurs publics représentent quelque 27 % des lits, les privés environ 73 %. Près de 25 % du total des lits privés sont subventionnés par l'État ('camas concertadas'). Par conséquent, la demande entièrement privée représente à peu près 50 % du parc global.

Tendances du marché

Le volume d'investissement dans les maisons de repos et de soins en Espagne a considérablement augmenté ces dernières années et a atteint un volume record en 2021 d'environ 1.200 MEUR, soit le double du volume atteint en 2020. Deux transactions notables ont eu lieu : (1) le portefeuille Healthcare Activos acquis par un consortium formé par le Fonds souverain d'Abu Dhabi et d'autres investisseurs institutionnels mondiaux, géré par la stratégie indirecte de CBRE Investment Management ; (2) le portefeuille de 18 maisons de repos et de soins exploitées par DomusVi, acquis par Cofinimmo auprès de Batipart.

En 2022, nous avons observé une activité d'investissement au cours des trois premiers trimestres de l'année avec un volume d'investissement cumulé supérieur à 270 millions EUR. La plus importante transaction enregistrée en termes de volume d'investissement est le portefeuille composé de six immeubles liés à la santé, dont des maisons de repos et de soins, acquis par Icade Santé en juillet 2022 pour 60 millions EUR.

Le rendement prime a clôturé l'année 2021 à 4,50 % et a progressivement diminué au cours du premier semestre 2022 pour atteindre 4,25 %. Au cours du second semestre de l'année, nous avons enregistré une augmentation progressive pour atteindre 4,50 % fin 2022. Ce niveau de rendement est en ligne avec les rendements prime de la logistique et reste supérieur à d'autres classes d'actifs telles que les rendements prime des bureaux qui sont à environ 3,90 % et les rendements prime des commerces de détail de rue à environ 3,60 %.

Le marché immobilier espagnol attire des sommes importantes de capitaux internationaux. Le volume d'investissement total (y compris le PRS, mais à l'exclusion des fusions et acquisitions) s'est élevé à 13,7 milliards EUR en 2022, ce qui est légèrement plus élevé que la moyenne de 12 milliards EUR par an observée au cours des dernières années, à l'exception de 2020, où le volume d'investissement est tombé à 7,5 milliards EUR en raison de l'impact de la pandémie de coronavirus. La majeure partie des transactions conclues en 2022 l'ont été au cours du premier semestre, avec un important ralentissement de l'activité dû à la hausse des taux d'intérêt provoquée par une flambée de l'inflation suite à la situation en Ukraine qui, depuis le 24 février 2022, a perturbé le commerce international et les chaînes d'approvisionnement, déjà mises à rude épreuve par la demande croissante des économies émergeant des effets de la pandémie. Par conséquent, nous avons à la fois des vents contraires et des

vents contraires, d'une part une augmentation des dépenses de consommation suite à la levée des restrictions de voyage, mais d'autre part une augmentation des coûts de l'énergie/du carburant, une inflation plus élevée et une hausse des taux d'intérêt. L'immobilier étant considéré comme une couverture contre l'inflation, les investisseurs continuent de rechercher des opportunités d'achat, les investisseurs continuent à chercher des opportunité s'achats, bien que de nombreux fonds situé au cœur du spectre adoptent une approche attentiste dans le contexte des ajustements à la hausse des rendements et de la réévaluation des valeurs en capital.

Depuis l'été, les marchés obligataires se sont adaptés au climat de hausse de l'inflation et des taux d'intérêt, offrant désormais des rendements relativement attractifs par rapport aux rendements immobiliers, bien que les allocations de capital dans le secteur immobilier restent élevées, avec un appétit particulièrement fort pour les opportunités d'achat considérées comme de bonnes positions à long terme. Pour l'instant, la hausse des coûts d'emprunt représente un impact potentiel sur la valeur, qui est pour l'instant compensé par la hausse des loyers contractuels, qui sont généralement indexés sur l'IPC sur le marché immobilier espagnol.

Le marché irlandais de la santé

Évolution démographique en Irlande

Selon le CSO (Census 2016), le pourcentage des 65 ans et plus en Irlande augmente et atteindra environ 21 % de la population d'ici à 2041, ce qui représente environ 1,297 million de personnes. La part de personnes âgées de 80 ans et plus était d'environ 3,1 % en 2016 et devrait augmenter progressivement pour atteindre 6,8 % en 2041. Indépendamment de l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au vieillissement de la population.

Dépendance aux soins

Compte tenu de la part croissante de séniors parmi la population irlandaise, le nombre total de personnes dépendantes (en supposant une proportion de 4,5 % des individus de plus de 65 ans) passera de 863.400 en 2021 à 993.800 en 2031, soit une augmentation de 15,10 %. BDO estime qu'il y a actuellement 28,9 personnes âgées de 65 ans et plus par lit privé ou bénévole en Irlande. Étant entendu que la part de personnes dépendantes augmente avec l'âge.

Paysage des maisons de repos et de soins

Selon un récent rapport publié par BDO pour le compte de Nursing Homes Ireland, en mai 2022, l'Irlande comptait environ 450 maisons de repos et de soins privées et associatives, offrant ensemble une capacité totale d'environ 26.600 lits, soit une augmentation de 1,3 % de l'offre en lits comparé à la même période l'année dernière.

BDO estime qu'une capacité globale d'environ 45.000 lits sera nécessaire d'ici à 2031. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne de 1.500 lits sur cette période.

Les opérateurs publics et le secteur associatif représentent environ 16 % de l'ensemble des lits disponibles et les opérateurs privés quelque 84 %.

Tendances du marché

Le volume des transactions au sein du secteur de la santé s'élevait à 258 millions EUR au troisième trimestre de 2022, représentant 7 % de l'ensemble de l'activité d'investissements sur le marché irlandais. La grande majorité de cette activité transactionnelle s'est concentrée dans la région du Grand Dublin et sur des logements modernes spécialement conçus pour les soins de santé.

À l'instar du reste de l'Europe, le marché irlandais des maisons de repos et de soins s'est considérablement mondialisé au cours des 24 derniers mois, notamment en raison de l'absence de nouveaux opérateurs internationaux et des diverses fusions et acquisitions.

Opérateur	Nombre d'établissements	Nombre de lits
Orpea	11	2.140
Mowlam Healthcare	20	1.450
Carechoice	14	1.425
Emera/The Virtue Group	9	825
DomusVi	8	563

L'ensemble des transactions officielles dans le secteur de la santé en 2022 s'est élevé à 258.000.000 EUR. Un certain nombre de projets ont fait l'objet de transactions hors marché et n'ont pas été inclus dans les statistiques immobilières officielles de l'année. Les investisseurs internationaux constituant des portefeuilles d'investissement de manière proactive. À l'heure actuelle, les meilleurs actifs affichent un taux d'intérêt nominal de l'ordre de 4,25 % à 4,75 %. Les rendements les plus élevés ont été obtenus dans la région de Dublin, les actifs situés en province et regroupés dans des portefeuilles se négociant entre 4,75 % et 5,00 % en fonction de la qualité des actifs, de leur emplacement, de leur taille, des clauses contractuelles, etc. Par lit, les meilleurs actifs à Dublin, dont une durée de bail allant de 15 à 25 ans est garantie, se sont négociés à des budgets allant de 200.000 à 300.000 EUR, environ. La transaction la plus récente a été l'acquisition du portefeuille de maisons de repos et de soins Bartra comprenant quatre maisons dans la région du Grand Dublin pour 161 millions EUR, ce qui revient à un coût par lit d'un peu plus de 260.000 EUR.

Le marché finlandais de la santé

Évolution démographique en Finlande

Selon Statistics Finland, le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus (environ 600.000 >74 ans en novembre 2022) devrait augmenter de près de 300.000 personnes, soit une croissance de 50 %, d'ici à 2040. 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 1.500.000 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 vieillissement 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.

Paysage des maisons de repos et de soins

La Finlande compte plus de 2.000 maisons de repos et de soins offrant ensemble une capacité totale de plus de 65.000 lits. Selon SOTKAnet (Institut finlandais de la santé et du bien-être), les maisons de repos et de soins ont accueilli environ 73.000 occupants en 2021.

Tendances du marché

L'économie finlandaise a continué à se remettre fortement de la pandémie au cours du premier semestre 2022. L'économie a fait preuve de résilience et a connu une croissance au cours du premier semestre 2022. On estime que le PIB de la Finlande

a augmenté de 1,9 % en 2022 grâce à la bonne performance du premier semestre, mais des vents contraires se profilent. Selon Oxford Economics, le PIB de la Finlande s'est contracté de 0,3 % au troisième trimestre (en glissement trimestriel). Les principaux risques de dégradation de l'économie finlandaise sont la poursuite de l'inflation, la crise énergétique européenne, la hausse des taux d'intérêt et la baisse de la consommation privée. La croissance du PIB devrait ralentir, et l'économie finlandaise devrait connaître un nouveau ralentissement en 2023, avec une légère baisse du PIB en 2023. Le PIB devrait retrouver une trajectoire de croissance en 2024. Le rendement des obligations d'État finlandaises à 10 ans a dépassé la barre des 3,0 % en 2022, la BCE ayant relevé ses trois taux directeurs à quatre reprises au cours de l'année. D'autres hausses de taux sont attendues en 2023, car l'inflation devra diminuer avant que la BCE ne cesse son resserrement.

L'inflation a continué à se stabiliser pour atteindre 9,1 % (en glissement annuel) en novembre. L'inflation moyenne en 2022 est estimée à 7 %, mais la flambée des prix devrait s'atténuer pour atteindre une moyenne de 3,8 % en 2023.

L'inflation élevée a ébranlé la confiance des consommateurs, qui a atteint des niveaux historiquement bas à l'automne, et la confiance des entreprises a continué à se détériorer. Le marché du travail est resté robuste, et le taux de chômage a baissé à 7,0 % en 2022. Le ralentissement de l'économie se répercutera sur l'emploi avec un certain décalage, et le taux de chômage devrait augmenter légèrement en 2023.

Le volume total des transactions en Finlande a atteint environ 7,2 milliards d'euros en 2022, soit une hausse d'environ 2 % par rapport à l'année précédente. Toutefois, cette croissance peut être attribuée en grande partie à la forte activité du premier semestre de l'année, puisque 62 % environ du volume de transactions de l'année a été enregistré au premier semestre. Au cours du second semestre 2022, le volume des transactions a commencé à ralentir et le quatrième trimestre a vu le volume de transactions le plus faible en 2022, en raison de l'incertitude croissante du marché causée par les pressions inflationnistes mondiales et la hausse des taux d'intérêt. En 2022, 52 % du volume total d'investissement provenait d'investisseurs transfrontaliers, et la part de l'AMH dans le volume total d'investissement était de 51 %. Le rendement des obligations d'État finlandaises à 10 ans a également dépassé la barre des 3,0 % en 2022, la BCE ayant augmenté les trois taux d'intérêt directeurs à quatre reprises au cours de l'année. Les rendements prime ont décompressé dans tous les secteurs en 2022.

La réforme des soins de santé et des services sociaux (Sote) en Finlande transfère les responsabilités des services de santé, des services sociaux et des services de secours de 309 municipalités à 22 organismes plus importants. La réforme est entrée en vigueur le 01.01.2023 et le secteur de l'infrastructure sociale a connu une année historique en 2022, dépassant facilement le volume de transactions des années précédentes et représentant 26 % du volume total des transactions de l'année. Les transactions de sale & leaseback entre des fournisseurs du secteur public et des investisseurs du secteur privé ont représenté plus de 0,9 milliard EUR sur un volume de transactions de 1,9 milliard EUR. La plus grande transaction du secteur en 2022 a eu lieu en janvier, lorsque LähiTapiola a acheté l'hôpital d'Espoo avec une surface locative de 28.400 m² à la ville d'Espoo pour 295 millions EUR. Sur base des transactions récentes et des observations du marché, le rendement prime du secteur s'établit à 4,60 % à la fin de 2022. Au cours de l'année 2022, le rendement prime est passé de 4,25 % à 4,60 %.

Le marché italien de la santé

Évolution démographique en Italie

Selon l'Istat, le pourcentage de personnes âgées de 67 ans et plus en Italie a augmenté de 23,8 % en 2022 comparé au pourcentage d'il y a 15 ans, où il était d'environ 14 %, et il atteindra probablement 35 % de la population en 2050. La part des personnes âgées de 80 ans et plus était de 7,6 % en 2022 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.

Dépendance aux soins

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 2,9 millions en 2021 à 5 millions en 2030, soit une augmentation de 72 %. Il va sans dire que la part des personnes nécessitant des soins augmente avec l'âge. Entre 2017 et 2019, les dépenses de santé ont augmenté annuellement de plus de 8 % (en ce compris les médicaments et les compléments alimentaires qui ont augmenté de 6 %). Bien qu'environ 3 % des dépenses des consommateurs soient consacrées aux soins de santé, ce chiffre devrait passer à 4 % d'ici à 2035. Une nécessité, afin de contrebalancer le manque actuel de dépenses du gouvernement.

Paysage des maisons de repos et de soins

Avant le COVID-19, les investisseurs ciblaient principalement les établissements de santé tels que les cliniques privées et les maisons de repos et de soins. Cette orientation était largement motivée par le vieillissement de la population. 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. Le nord du pays compte le plus grand nombre de maisons de repos et de soins. La région la plus équipée est la Lombardie avec plus de 1.400 structures et plus de 69.000 lits. 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 1,8 % ; 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 les neuf premiers mois de 2022 s'est élevé à près de 300 millions EUR, dont la moitié concernait des biens destinés aux soins aux personnes âgées et le reste, des activités hospitalières.

Au quatrième trimestre 2022, un élément important de l'écosystème du bien-être est représenté par le contrat signé pour l'acquisition du 'Centro Medico Santagostino' par UnipolSai. Cette acquisition, sous réserve de l'obtention des autorisations légales nécessaires, s'inscrit dans le cadre de l'orientation stratégique 'Au-delà de l'enrichissement de l'assurance du Business Plan 2022-2024' du Groupe Unipol ('Opening New Ways'). Le 'Centro Medico Santagostino', avec ses 34 établissements, est en effet l'un des principaux opérateurs en Lombardie, notamment dans la région de Milan. Il s'appuie sur la collaboration d'environ 1.300 médecins, avec un modèle d'offre visant à garantir une

expérience de qualité pour le patient à des conditions abordables et avec des temps d'attente réduits, grâce également à l'innovation technologique qui est l'un des facteurs distinctifs de l'entreprise. Au quatrième trimestre 2022, une autre transaction importante est enregistrée dans le secteur de la santé ; il s'agit de l'acquisition des résidences assistées 'RSA II Lingottino' et 'RSA Caraglio', situées dans la Via Caraglio/Via Issiglio de Turin par REAM SGR, pour le compte du fonds immobilier GERAS. Chaque structure dispose de 200 lits qui seront gérés par Codess Sociale SCS, une société coopérative sociale mutualiste à but non lucratif qui promeut et offre des services sociaux, sanitaires et éducatifs pour la personne. Les deux structures ont fait l'objet d'un récent projet de rénovation caractérisé par l'intégration des dernières technologies en termes de durabilité et de maîtrise de la consommation.

D'une manière générale, les rendements prime dans le secteur de la santé sont historiquement plus stables et peu exposés aux facteurs exogènes que les autres classes d'actifs. Ils n'ont donc pas connu de variations importantes au cours de l'année écoulée, tout en restant supérieurs aux rendements des investissements générés par d'autres classes d'actifs (par exemple, les bureaux prime, le commerce de détail situé dans des rues principales, la logistique).

Le marché britannique de la santé

Évolution démographique au Royaume-Uni

Selon le Bureau des statistiques nationales, la population de l'Angleterre et du Pays de Galles a continué à vieillir. Les résultats du recensement de 2021 montrent que plus de 11 millions de personnes, soit 18,6 % de la population, étaient âgées de plus de 65 ans, contre 16,4 % lors du précédent recensement de 2011. Ce chiffre inclut plus d'un demi-million de personnes âgées d'au moins 90 ans.

La part de personnes âgées de 85 ans et plus était d'environ 1,6 million de personnes en 2020 et devrait progressivement passer à plus de 3,7 millions d'ici à 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.

Dépendance aux soins

Compte tenu de la part croissante de séniors parmi la population britannique, LaingBuisson (Care Home for Older People, 32e 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 devront 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.

Paysage des maisons de repos et de soins

Selon les dernières statistiques disponibles, le Royaume-Uni compte environ 17.600 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale d'environ 500.000 lits.

L'offre actuelle est estimée à 480.000 lits répartis dans 12.000 foyers. 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 2.840 maisons de soins, qui sont généralement des maisons plus petites avec une taille moyenne de 28 lits. Bien qu'ils aient été remplacés par 82.250 nouveaux lits dans 1.540 maisons de soins, ce qui équivaut à 53 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.

Les recherches menées par LaingBuisson indiquent que 69 % de la capacité des maisons de soins du secteur indépendant pour les personnes âgées ont été construites avant le début du siècle, et que 45 % de cette capacité se trouve dans des locaux convertis. Les maisons de soins nouvellement construites ont tendance à se concentrer sur le marché autofinancé, où les promoteurs seront en mesure de récupérer les dépenses liées à l'augmentation des coûts de construction. La récente pandémie de Covid-19 a encore renforcé la nécessité d'un parc de maisons spécialement construites, les conversions et le parc plus ancien, où il n'y a pas de salle de bain, ne pouvant pas offrir une isolation adéquate aux résidents.

Le secteur est largement dominé par les opérateurs privés et associatifs qui représentent 96 % de tous les lits, les 4 % restants étant occupés par des opérateurs publics. Le nombre de résidents payants privés est en augmentation, en raison de la richesse personnelle (principalement liée à l'accession à la propriété) et des conditions de ressources plus restrictives pour l'accès aux placements en maison de soins financés par le conseil municipal. On estime qu'en décembre 2021, 44 % des résidents âgés des maisons de repos et de soins du secteur indépendant étaient des payeurs privés.

Tendances du marché

Au premier trimestre 2022, les dix principaux fournisseurs de maisons de soins représentaient 19,7 % de la capacité totale du secteur, ce qui représente une baisse par rapport au pic de 27,2 % atteint en 2006. Le secteur continue de connaître une déconsolidation dans la partie supérieure du marché. En témoigne la décision du Four Seasons Health Care Group de céder cette année 111 établissements de soins basés au Royaume-Uni, tandis que HC-One a récemment mis en œuvre un plan visant à céder 52 de ses établissements de soins et à en fermer quatre autres.

Cependant, la pénétration globale des 'groupes' a été maintenue grâce aux fusions, aux acquisitions et à la croissance des prestataires de taille moyenne, qui restent le segment le plus attractif pour les investisseurs, avec une expansion supplémentaire grâce à l'utilisation de structures de sale & leaseback pour libérer du capital. Les 'groupes' de maisons de repos et de soins, définis comme des prestataires possédant trois maisons ou plus, représentent 68 % de la capacité en décembre 2021.

En août 2022, les investissements dans le secteur de la santé au Royaume-Uni s'élevaient à plus de 2 milliards de livres sterling pour 2022, reflétant un investissement de 410 millions de livres sterling au troisième trimestre. La majorité des investissements a été consacrée aux actifs existants et aux fusions et acquisitions, engageant les trois quarts de tous les capitaux engagés au cours du trimestre. Ceci est conforme à la moyenne annuelle de 82 % des investissements dans les actifs existants (81 % pour 2021).

Le rendement ultra-prime pour les soins aux personnes âgées est resté stable à 4,25 %, ce qui est supérieur aux rendements d'investissement générés par d'autres classes d'actifs (par exemple, le commerce de détail de premier ordre à 6,50 % et les entrepôts industriels londoniens à bail unique à 5 %).

Les rendements obligataires et les taux swap sont revenus aux niveaux des budgets pré-mini, le sentiment des investisseurs s'améliorant après les récentes incertitudes. Les investissements dans le secteur de la santé sont généralement considérés comme des positions à long terme.

Les investisseurs exposés aux maisons de soins construites à cet effet ont bénéficié de l'augmentation des loyers. Impact

Healthcare REIT a récemment fait état d'une croissance des loyers de 2,5 %, d'une hausse de la valeur liquidative de 2,6 % et d'un rendement total pour 2021 de 8,4 %. Au cours des six derniers mois de l'année, Target Healthcare REIT a fait état d'une croissance des loyers de 2,8 % et d'un rendement total de 4,8 % pour le portefeuille, et a déclaré que les rendements d'évaluation s'étaient resserrés à 5,8 %, reflétant la performance stable des actifs et un marché toujours concurrentiel.

La situation actuelle est marquée par l'incertitude, en raison de la situation en Ukraine, de la crise énergétique qui en découle, de l'instabilité économique et de la hausse de l'inflation. Cela a conduit à une période de nervosité pour les opérateurs et les investisseurs. En outre, les récents bouleversements politiques et économiques sur le marché britannique ont amené de nombreux investisseurs à réfléchir alors qu'un nouveau Premier ministre prenait ses fonctions et que l'impact du Spending Review devenait évident. Les récentes turbulences du marché, combinées à la hausse des taux d'intérêt, se traduisent par un assouplissement des rendements sur de nombreux marchés, bien que l'étendue et la durée de tout changement potentiel des rendements restent incertaines au moment de la rédaction de ce rapport.

Le marché des bureaux

Au 31.12.2022, la juste valeur du portefeuille de Cofinimmo dans le segment des bureaux représentait 22 % du portefeuille consolidé total de la société (1,4 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 2022 avec une prise en occupation totale de 616.000 m² (en ce compris les baux, extensions et achats pour occupation propre), ce qui représente une hausse d'environ 18 % par rapport au niveau d'activité observé l'année dernière (756.000 m²).

Le marché des bureaux à Bruxelles (y compris la périphérie) a enregistré une prise en occupation de 315.000 m², soit une diminution de près de 28 % par rapport à l'an dernier. Quelque 347 transactions ont été réalisées, ce qui est légèrement plus qu'en 2021.

Au total, 448.000 m² de bureaux étaient en construction en 2022, dont près de 165.000 m² sont entrés sur le marché avant la fin de l'année et 53.000 m² ont été construits à titre spéculatif. Entre-temps, 68 % des projets en construction ont été préloués.

Grâce à cette tendance, l'impact des nouvelles livraisons sur le taux de vacance a été plus faible que prévu. Ainsi, fin 2022, le marché bruxellois des bureaux reste stable avec une vacance locative moyenne de 7,8 %, ce qui représente une légère baisse par rapport au dernier trimestre 2021.

Combiné au pipeline spéculatif actuellement en construction, le taux de vacance pourrait atteindre 8,2 % fin 2023.

Le taux de vacance est inférieur à 5 % dans les quartiers du centre de Bruxelles, et s'élève à environ 4,5 % dans le quartier Léopold, à 4,6 % dans le quartier Nord et à 4,2 % dans le Pentagone. En revanche, le taux moyen de vacance dans les quartiers décentralisés et périphériques reste élevé, respectivement à 11,5 et 17,6 %.

Au 31.12.2022, le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo était de 94 %, contre 92 % pour le marché global des bureaux bruxellois.

Les loyers des bureaux prime à Bruxelles ont augmenté à 340 EUR/m²/an tout au long de 2022. La plupart des quartiers ont maintenu leurs loyers 'prime' au 4e trimestre. D'ici fin 2023, les loyers 'prime' pourraient augmenter pour atteindre 360 EUR/m²/an.

Marché de l'investissement

Le marché belge des bureaux a enregistré un volume total d'investissement de 3,5 milliards EUR, dont 2,95 milliards sur le marché bruxellois des bureaux. Au total, 5 transactions de plus de 100 millions EUR ont été enregistrées sur le marché des bureaux à Bruxelles. Les opérations les plus marquantes sont l'acquisition du North Galaxy pour plus de 625 millions EUR, la vente des Engie Towers (plus de 390 millions EUR) et l'acquisition de Egmont pour plus de 380 millions.

Les rendements prime des bureaux bruxellois ont été revus à la hausse pour atteindre 4,10 % dans le quartier central des affaires (CBD). Le rendement long prime s'est établi à 3,65 % au dernier trimestre 2022.

Les conditions économiques ont souffert tout au long de l'année à la suite du conflit en Ukraine. L'Europe est fortement touchée en raison de sa dépendance aux importations d'énergie. Pour lutter contre l'inflation galopante, la Banque centrale européenne (BCE) a procédé à des hausses de taux successives. Si le PIB a bien résisté cette année, les pressions sur les prix ont atteint un niveau élevé et une récession est imminente. En conséquence, la croissance du PIB devrait tomber à 0,5 % en 2023. Nous ne prévoyons toutefois qu'un petit ralentissement, car l'Europe a déjà réussi à réduire les importations de gaz russe sans perturber l'activité et devrait bénéficier des mêmes améliorations post-pandémie. Compte tenu de la baisse des perspectives liées à une récession majeure et à une inflation soutenue, nous anticipons désormais des hausses jusqu'en mai, avec un pic à 3 % pour la BCE.

Immobilier de réseaux de distribution (Pubstone et Cofinimur)

Au 31.12.2022, la juste valeur du portefeuille de Cofinimmo dans l'immobilier de réseaux de distribution représentait 8 % 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, immeubles commerciaux et de placement), offrant de nombreuses opportunités de redéveloppement.

Après l'épidémie de COVID-19, l'inflation galopante, la guerre en Ukraine et les prix élevés de l'énergie ont poussé la confiance des consommateurs à des niveaux historiquement bas, car ils craignent une récession économique qui aurait un impact important sur leurs capacités d'épargne et leur pouvoir d'achat respectifs. Cependant, malgré ce contexte peu favorable, le marché professionnel du commerce de détail enregistre des performances historiquement élevées avec une prise en occupation totale avoisinant les 580.000 m² en 2022. Plus spécifiquement, les opérateurs du secteur de l'alimentation et des boissons ont été les plus actifs cette année avec plus de 170 transactions enregistrées en Belgique. Alors que les marques existantes poursuivent leur expansion, de nouveaux concepts continuent d'émerger dans tous les types de lieux. Nous continuons à assister à l'internationalisation et à la 'gourmetisation' de ces opérateurs, en faisant la promotion de produits de plus en plus sains. Notons également l'expansion en dehors des rues principales du pays, typiquement les plus performantes, afin d'attirer une base plus importante de consommateurs potentiels.

Rapport des experts évaluateurs indépendants

Bruxelles, le 15 février 2023

Au Conseil d'Administration de Cofinimmo SA

Concerne: Évaluation au 31 Décembre 2022

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son portefeuille consolidé au 31 décembre 2022 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 et Colliers évaluent, séparément, une partie du portefeuille consolidé.

C&W, PwC et JLL évaluent, séparément une partie du portefeuille de bureaux en Belgique.

Le portefeuille santé en Belgique est évalué, séparément, pour partie par C&W et pour partie par PwC.

Le portefeuille santé en France est évalué, séparément, pour partie par C&W et pour partie par JLL France.

Le portefeuille santé aux Pays-Bas est évalué par PwC Pays-Bas.

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué, séparément, pour partie par PwC et pour partie par C&W Allemagne.

Le portefeuille santé en Espagne est évalué, séparément, pour partie par C&W et pour partie JLL Espagne.

Le portefeuille santé en Finlande est évalué par CBRE Finlande.

Le portefeuille santé en Irlande est évalué par C&W Irlande.

Le portefeuille santé en Italie est évalué par Colliers Italie.

Le portefeuille santé dans le Royaume-Uni est évalué par JLL Royaume-Uni.

Les portefeuilles de Pubstone en Belgique et aux Pays-Bas sont évalués par C&W.

Le portefeuille des autres réseaux de distribution en Belgique est évalué, séparément, pour partie par JLL et pour partie par PwC.

Le portefeuille des réseaux de distribution en France est évalué par C&W.

C&W, PwC, JLL, CBRE et Colliers possèdent une connaissance approfondie des marchés immobiliers sur lesquels opère Cofinimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre 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. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Nos rapports d'évaluation ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, 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.

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation 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 Janvier 2022, le 'Red Book' édité par le Royal Institute 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, avant déduction des frais de transaction. 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

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur les méthodes suivantes:

La méthode de capitalisation de la valeur locative estimée (VLE capitalisation)

Cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de la propriété en utilisant un taux de capitalisation ('yield') en ligne avec le marché immobilier. Le choix du taux de capitalisation utilisé est lié aux taux de capitalisation pratiqués dans le marché de l'investissement immobilier, qui tiennent compte de la localisation du bien, de la qualité des immeubles et de celle du locataire ainsi que de la qualité et de la durée du bail à la date de valorisation. Le taux correspond au taux anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La détermination de la valeur locative estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien et de la qualité de l'immeuble.

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

La méthode d'actualisation des flux (Discounted Cash Flows – DCF)

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

La méthode de la valeur résiduelle

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

La méthode des comparables de marché

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

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 immobiliers indépendants datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5 % pour les immeubles de plus de 2.500.000 EUR.

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 ± 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 de plusieurs actifs dont les loyers ont été cédés dans le passé à une tierce partie contre paiement. Les Experts ont évalué ces biens en pleine propriété (avant cession de créances). A la demande de Cofinimmo, les Experts ont remplacé ces valeurs par les valeurs de pleines propriétés diminuées de la valeur du bail cédé restant à courir, sur base d'un modèle mis au point par Cofinimmo, pour arriver aux valeurs mentionnées ci-dessous. Au cours des trimestres, la valeur résiduelle va augmenter 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.

Valeur d'investissement et juste valeur

Tenant compte des opinions ci-dessus, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 31 décembre 2022 s'établit à 6.491.814.000 EUR[1].

Tenant compte des opinions ci-dessus, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 31 décembre 2022, correspondant à la 'Fair Value', au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 6.199.811.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur base des loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, actifs détenus en vue de la vente, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 5,6 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 5,6 % de la valeur d'investissement. Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 98,7 %.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets de développement, actifs détenus en vue de la vente et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 5,6 % à la valeur locative normale estimée pour le portefeuille consolidé à ce jour.

Le portefeuille consolidé est réparti par segment comme suit :

	Valeur d'investissement	Juste valeur	% de la juste valeur
Immobilier de santé	4.572.827.600	4.367.544.000	70 %
Bureaux	1.386.651.700	1.352.831.000	22 %
Immobilier de réseaux de distribution	532.335.000	479.436.000	8 %
TOTAL	**6.491.814.000**	**6.199.811.000**	**100 %**

Le portefeuille consolidé est réparti par expert comme suit :

Expert	Valeur d'investissement	Juste valeur
C&W Belgique	2.156.171.500	2.075.783.400
C&W France	464.221.000	435.735.000
C&W Pays-Bas	151.735.000	136.730.000
C&W Allemagne	238.974.000	224.700.000
C&W Espagne	261.696.000	254.050.000
C&W Irlande	102.705.000	93.455.000
Total C&W	**3.375.502.500**	**3.220.453.400**
CBRE Finlande	141.400.000	136.100.000
Total CBRE	**141.400.000**	**136.100.000**
Colliers Italie	221.258.000	216.920.000
Total Colliers	**221.258.000**	**216.920.000**
JLL Belgique	349.634.000	341.106.000
JLL France	74.980.000	70.050.000
JLL Espagne	83.993.000	82.360.000
JLL Royaume-Uni	69.814.000	65.180.000
Total JLL	**578.421.000**	**558.696.000**
PwC Belgique	990.592.000	966.431.300
PwC Pays-Bas	528.720.000	480.560.000
PwC Allemagne	655.920.000	620.650.000
Total PwC	**2.175.232.000**	**2.067.641.300**
TOTAL	**6.491.814.000**	**6.199.811.000**

1. La valeur du portefeuille est la somme totale de toutes les valeurs individuelles des biens immobiliers.

Opinion de C&W

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par C&W, C&W Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 2.156.171.500 EUR et une juste valeur de 2.075.783.400 EUR.	• Gregory Lamarche*, MRICS C&W Partner, Head of Valuation
En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par C&W, C&W France a confirmé une valeur d'investissement de 464.221.000 EUR et une juste valeur de 435.735.000 EUR.	• Jean-Philippe Carmarans, MRICS C&W International Partner, Head of Valuation France
En ce qui concerne la partie hollandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Pays-Bas a confirmé une valeur d'investissement de 151.735.000 EUR et une juste valeur de 136.730.000 EUR.	• Frank Adema LLM MSRE MRICS RT – CIS HypZert (MLV) C&W International Partner, Head of Valuation Netherlands
En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par C&W, C&W Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 238.974.000 EUR et une juste valeur de 224.700.000 EUR.	• Martin Belik, MRICS C&W International Partner, Head of 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 261.696.000 EUR et une juste valeur de 254.050.000 EUR.	• James Bird, MRICS C&W Partner, Head of 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 102.705.000 EUR et une juste valeur de 93.455.000 EUR.	• Patricia Staunton, Regional Director, Cushman & Wakefield Ireland

Opinion de CBRE

CBRE Finlande a confirmé une valeur d'investissement de 141.400.000 EUR et une juste valeur de 136.100.000 EUR.	• Olli Kantanen Head of Valuation & Research, CBRE Finland OY

Opinion de Colliers

Colliers Italie a confirmé une valeur d'investissement de 221.258.000 EUR et une juste valeur de 216.920.000 EUR.	• Giuseppe Bonomi CEO, Colliers Valuation Italy S.r.l

Opinion de JLL

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par JLL, JLL Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 349.634.000 EUR et une juste valeur 341.106.000 EUR.	• Greet Hex, MRICS JLL Director Belgium
En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par JLL, JLL France a confirmé une valeur d'investissement de 74.980.000 EUR et une juste valeur 70.050.000 EUR.	• Pierre-Jean Poli Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises, Directeur expertises Grand Lyon
En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par JLL, JLL Espagne a confirmé une valeur d'investissement de 83.993.000 EUR et une juste valeur 82.360.000 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 69.814.000 EUR et une juste valeur 65.180.000 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 990.592.000 EUR et une juste valeur 966.431.300 EUR.	• PwC Enterprise Advisory SRL / BV Représenté par Geoffroy Jonckheere*, MRICS Partner (*) Geoffroy Jonckheere SRL, Partner, représenté par son représentant permanent, Geoffroy Jonckheere
En ce qui concerne la partie hollandais du portefeuille évalué par PwC, PwC Pays-Bas a confirmé une valeur d'investissement de 528.720.000 EUR et une juste valeur 480.560.000 EUR.	• Koniwin Domen, MRICS Director, PwC Netherland
En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par PwC, PwC Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 655.920.000 EUR et une juste valeur 620.650.000 EUR.	• Dirk Hennig, Partner, PwC Germany

1. SRL / BV.
* Andram BV

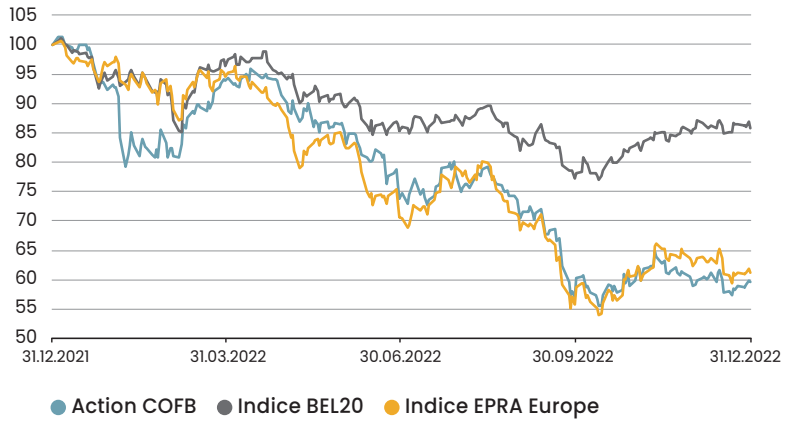
Cofinimmo en bourse

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

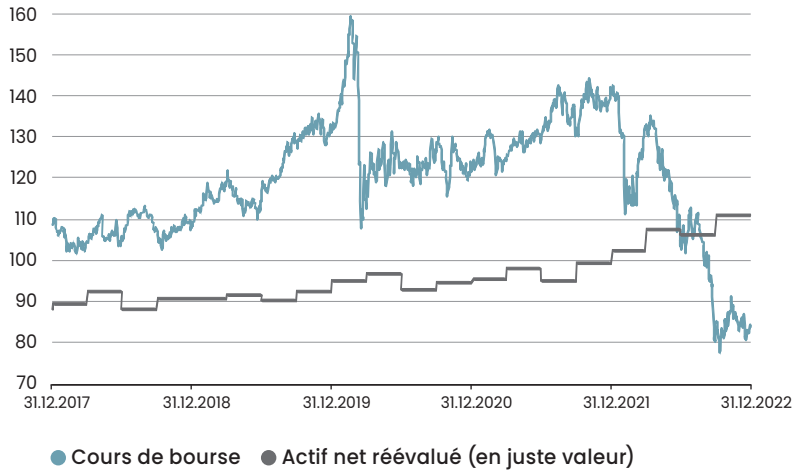
L'action Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (ticker: COFB) depuis 1994. Elle est reprise dans les indices BEL20, Bel ESG, Euronext Vigeo Euro 120, Benelux 120 et Euronext Next 150, ainsi que dans les indices immobiliers EPRA Europe et GPR 250. Au 30.12.2022, Cofinimmo affichait une capitalisation boursière de 2,8 milliards EUR.

Performance boursière (base 100 au 31.12.2021)

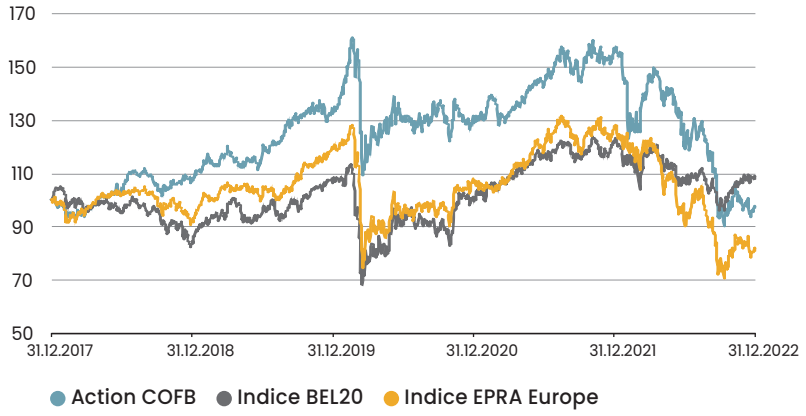


2,4%
Prime moyenne de l'action sur la valeur intrinsèque (IFRS)

Comparaison du cours et de l'actif net réévalué par action (en EUR)

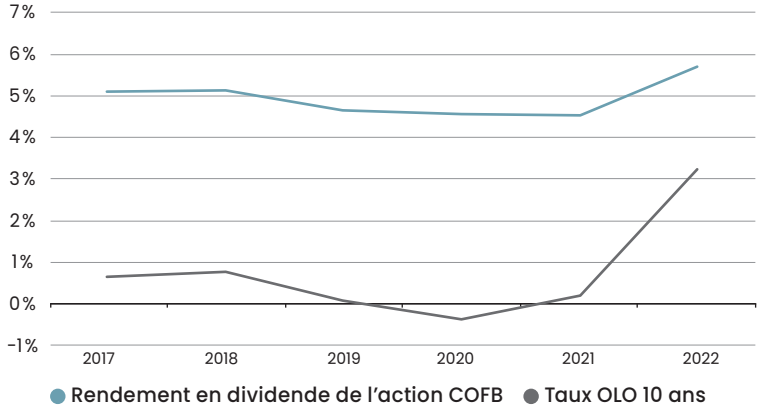


Rendements totaux (base 100 au 31.12.2017)



2,8 milliards EUR
capitalisation boursière au 30.12.2022

Comparaison du rendement en dividende et du taux OLO 10 ans



Contexte boursier

L'année 2022 a été marquée par un environnement inflationniste et une normalisation des politiques monétaires. Plusieurs événements ont eu un effet significatif sur les marchés, tels que la résurgence de l'inflation (qui a atteint des niveaux inconnus depuis 30 ans), la hausse des taux d'intérêt à court et à long terme, et la hausse des coûts de l'énergie.

C'est en effet la forte hausse des prix dans le monde qui caractérise 2022. Alors que les économies se remettaient à peine de la pandémie de COVID-19, en février, la guerre refait son apparition sur le continent européen avec l'intervention russe en Ukraine. Les marchés des matières premières sont impactés, et leurs prix augmentent sensiblement. Ce contexte exacerbe une inflation préexistante et l'entraîne à des niveaux historiques.

Pour tenter de maîtriser l'inflation, les taux directeurs ont été sensiblement remontés à plusieurs reprises durant l'année par les banques centrales. Le taux d'intérêt court terme redevient positif après 7 ans de taux négatifs, l'Euribor 3 mois clôturant à 2,13 %. Le rendement des obligations d'États est également en nette hausse, avec un retour aux niveaux de 2011.

Les principaux taux longs ont donc été haussiers en 2022, comme le Bund 10 ans qui affiche un rendement en fin d'année de 2,53 % ou encore le taux des Treasuries 10 ans qui a atteint un plus haut à 4,25 % en cours d'année. Le marché des actions a montré une tendance baissière au premier semestre, en réaction à la situation en Ukraine, à l'inflation et aux hausses de taux, avant de rebondir au second semestre, soutenu par les bons résultats intérimaires des entreprises.

La Federal Reserve américaine a relevé sept fois ses taux directeurs en 2022, et les taux Fed Funds encore entre 0 % et 0,25 % en janvier 2022 s'élèvent désormais à des niveaux entre 4 % et 4,5 %. La FED a annoncé que les taux directeurs continueraient d'augmenter tant que l'inflation n'est pas revenue à un niveau acceptable, de nouvelles hausses de taux sont donc à prévoir en 2023. Dans son sillage, la Banque centrale européenne a également augmenté ses taux directeurs, les faisant passer de 0 % à 2,5 %, l'objectif premier étant de ramener l'inflation à 2 % à moyen/long terme.

Par conséquent, 2022 fut marquée par un déclin de la majorité des places financières mondiales et par une croissance mondiale en berne de +3,2 %. À titre indicatif, l'indice BEL20 a réalisé une performance négative de -14 % sur l'année et l'indice EPRA Europe de -39 %.

Évolution du titre

Le premier graphique à la page précédente illustre la performance boursière de l'action Cofinimmo en 2022 par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe. Le cours de l'action Cofinimmo a oscillé entre 77,90 EUR et 142,40 EUR, avec une moyenne annuelle de 108,78 EUR. Le cours de clôture au 30.12.2022 s'élevait à 83,70 EUR, soit un cours de bourse en baisse de -40,43 % 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 25,6 % sur cinq ans ou de 2,4 % sur l'année 2022. 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 20,1 % sur cinq ans ou de 1,9 % sur l'année 2022.

Liquidité du titre de Cofinimmo

En 2022, Cofinimmo a poursuivi ses efforts visant à favoriser la liquidité de l'action. La société a participé tout au long de l'année à une trentaine 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 2,8 milliards EUR au 30.12.2022 et un volume journalier moyen de 5,8 millions EUR ou environ 54.500 titres, Cofinimmo dispose d'un niveau de liquidité suffisant pour capter l'attention des investisseurs institutionnels de premier rang.

▶ **Immeuble de bureaux Belliard 40 - Bruxelles CBD (BE)**

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 2021 mis en paiement en mai 2022, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de -37,5 % sur l'année 2022, comparable à l'évolution de l'indice EPRA Europe (-36,5 %). 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 -2,6 %, ce qui correspond à un rendement annuel moyen de -0,5 %. Les indices BEL20 et EPRA ont enregistré respectivement une variation totale de +8,0 % et -19,1 %, ce qui correspond à des rendements annuels moyens de +1,6 % et -3,8 %.

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 31.12.2022, un actionnaire franchissait le seuil de détention de 5 % entraînant une obligation de notification de dépassement de seuil. Il s'agissait du fonds d'investissement américain BlackRock, qui détenait 5,31 % du capital de Cofinimmo.

Dividende

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 la distribution d'un dividende conforme à la prévision publiée dans le rapport financier annuel 2021, soit 6,20 EUR brut par action. Ce dividende correspond à un rendement brut de 5,7 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action pendant l'exercice 2022 (contre un rendement brut de 4,5 % en 2021).

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 +4,9 %, contre un taux OLO 10 ans moyen de +0,5 %.

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 section 'Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier' du chapitre 'Prévisions 2023' du présent document, pour les considérations actuelles en matière de perspectives de précompte mobilier réduit.

Le 31.12.2022 étant tombé un samedi, les informations boursières reprises dans les tableaux ci-dessous dans les colonnes intitulées '2022' sont en fait des données au vendredi 30.12.2022.

ISIN BE0003593044	2022	2021	2020
Cours de bourse (en EUR)			
Le plus élevé	142,40	144,20	159,00
Le plus bas	77,90	121,00	108,00
À la clôture	83,70	140,50	121,80
Moyen	108,78	132,33	127,04
Rendement en dividende[1]	**5,7 %**	**4,5 %**	**4,6 %**
Rendement brut[2] (sur 12 mois)	**-37,5 %**	**20,7 %**	**-2,8 %**
Dividende[3]			
Brut	6,20[4]	6,00	5,80
Net	4,34[4]	4,20	4,06
Volume			
Volume journalier moyen	54.466	47.123	52.687
Volume annuel	13.997.682	12.157.686	13.540.479
Nombre d'actions	**32.877.729**	**31.695.481**	**27.061.917**
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	**2.751.866**	**4.453.215**	**3.296.141**
Free float[5]	**100 %**	**95 %**	**100 %**
Vélocité[5]	**42,6 %**	**40,4 %**	**50,0 %**
Pay-out ratio	**89,2 %**	**83,9 %**	**84,7 %**

-37,5 %
Rendement total pour l'actionnaire en 2022, comparable à l'évolution de l'indice EPRA Europe (-36,5 %)

1. Dividende brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse.
2. Le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30 %.
3. Appréciation du cours de bourse + rendement en dividende.
4. Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023.
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 2020 et 2022 (voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce document).

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo SA 2016-2026)	2022	2021	2020
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	89,25	103,49	100,05
Moyen	95,49	104,12	99,76
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**4,8 %**	**1,0 %**	**1,7 %**
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)	2022	2021	2020
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	95,94	104,96	102,16
Moyen	100,28	105,05	97,85
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**4,2 %**	**0,3 %**	**1,5 %**
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**

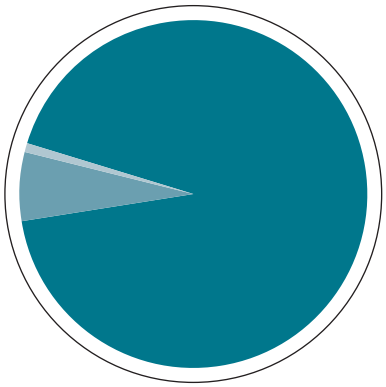
ISIN BE6325493268 (Cofinimmo SA 2020-2030)	2022	2021	2020
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	72,61	96,84	101,73
Moyen	79,77	100,39	101,75
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**5,179 %**	**1,252 %**	**0,694 %**
Rendement effectif à l'émission	**0,957 %**	**0,957 %**	**0,957 %**
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)	2022	2021	2020
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	80,79		
Moyen	87,88		
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**5,439 %**		
Rendement effectif à l'émission	**1,030 %**		
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,00		
Net (par tranche de 100.000 EUR)	0,70		
Nombre de titres	**5.000**		

Structure de l'actionnariat au 31.12.2022

Le graphique ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5 % du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site Internet. À la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 20.03.2023. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

Actionnariat



Fin décembre 2022, Cofinimmo a fait procéder à une analyse de son actionnariat. Au total, 99 % des détenteurs d'actions en circulation ont été identifiés, dont 60 % d'actionnaires institutionnels, 31 % d'actionnaires particuliers et 8 % d'actionnaires 'corporates' (entreprises). Par conséquent, 1 % des actions n'ont pas été identifiées.

▶ **Maison de repos et de soins - Barcelone (ES)**

Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Publication du document d'enregistrement universel 2022 incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG	06.04.2023 (après bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2023	28.04.2023 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2022	10.05.2023
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2022[1]	
Coupon	N° 38
Date de détachement de coupon (Ex-date)[2]	15.05.2023
Date d'arrêté (Record date)[3]	16.05.2023
Date de paiement du dividende	À partir du 17.05.2023
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2023	28.07.2023 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2023	27.10.2023 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2023	23.02.2024 (avant bourse)

1. Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023.
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 EPRA[1]

EPRA - Indicateurs de performance

Définition		31.12.2022		31.12.2021	
		(x 1.000 EUR)	EUR/action	(x 1.000 EUR)	EUR/action
1 EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	222.496	6,95	212.131	7,15
EPRA Résultat dilué	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques, tenant compte des instruments financiers ayant potentiellement un impact dilutif à la date de clôture.	222.496	6,95	212.131	7,15
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.	3.809.926	115,99	3.637.015	114,82
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.	3.509.102	106,83	3.368.548	106,35
4 EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scenario 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.	3.872.026	117,88	3.278.098	103,49

Définition		31.12.2022	31.12.2021
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.	5,3%	5,2%
(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.	5,3%	5,2%
6 EPRA Taux de vacance locative	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	1,4%	1,9%
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.	22,2%	21,7%
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.	19,5%	19,3%

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' sont calculées conformément aux définitions reprises dans 'EPRA Best Practices Recommendations' et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

EPRA - Résultat & EPRA Résultat par action[1]

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Résultat net selon les états financiers	**482.938**	**260.337**
Ajustements pour calculer le EPRA résultat, à exclure:	**-260.442**	**-48.206**
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-58.294	-13.025
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-77.460	-34.506
Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	12.851	7.644
Autres (autre résultat sur portefeuille)	6.314	13.837
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-4.493	-7.768
(v) Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	14.290	5.200
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	-216.452	-40.968
(vii) Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	6.128	9.979
(ix) Ajustements relatifs aux co-entreprises	1.339	421
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.960	-2.045
EPRA résultat	**222.496**	**212.131**
Nombre d'actions	32.000.642	29.655.292
EPRA RÉSULTAT PAR ACTION (EN EUR/ACTION)	**6,95**	**7,15**
EPRA résultat dilué[2]	**222.496**	**212.131**
Nombre d'actions dilué	32.000.642	29.671.967
EPRA RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR/ACTION)	**6,95**	**7,15**

▶ **Maison de repos et de soins - Legazpi (ES)**

1. La synthèse et les commentaires sur le compte de résultats consolidés sont repris en pages 102 à 107 du présent Rapport.
2. Conformément aux 'EPRA Best Practices Recommendations', les ORA émises en 2011 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)	2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	3.637.413	3.637.413	3.637.413
À inclure/exclure:			
i) Instruments hybrides	0	0	0
Valeur d'actif net (NAV) diluée	**3.637.413**	**3.637.413**	**3.637.413**
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	16.690	16.690	16.690
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
NAV diluée à la juste valeur	**3.654.103**	**3.654.103**	**3.654.103**
À exclure:			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	56.184	56.184	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	-171.475	-171.475	0
vii) Goodwill résultant des impôts différés	-20.889	-20.889	-20.889
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	-6.448	-6.448
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-2.374	0
À inclure:			
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe	0	0	245.260
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	292.003	0	0
NAV	**3.809.926**	**3.509.102**	**3.872.026**
Nombre d'actions dilué	32.846.154	32.846.154	32.846.154
NAV PAR ACTION (EN EUR/ACTION)	**115,99**	**106,83**	**117,88**

EPRA - Rendement Initial Net (RIN)[2] et Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté)[2]

(x 1.000.000 EUR)	2022							
	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total général du portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles de placement en juste valeur	1.706,6	487,0	480,6	845,4	848,1	1.352,8	479,4	6.199,8
Actifs détenus en vue de la vente	-	-9,2	-	-	-	-91,7	-16,4	-117,3
Projets de développement	-47,9	-22,8	-38,9	-14,8	-126,2	-73,1	-6,5	-330,1
Immeubles disponibles à la location	**1.658,7**	**455,1**	**441,7**	**830,6**	**721,9**	**1.188,0**	**456,5**	**5.752,4**
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	41,5	31,1	44,0	49,0	29,3	29,7	51,6	276,2
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	**1.700,2**	**486,1**	**485,7**	**879,6**	**751,1**	**1.217,7**	**508,2**	**6.028,6**
Revenus locatifs bruts annualisés	91,3	29,5	27,5	46,2	37,3	69,2	34,8	335,8
Charges immobilières	-0,3	-0,2	-2,1	-2,4	-1,8	-6,1	-1,3	-14,3
Revenus locatifs nets annualisés	**91,0**	**29,3**	**25,4**	**43,7**	**35,5**	**63,1**	**33,5**	**321,5**
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	**91,0**	**29,3**	**25,4**	**43,7**	**35,5**	**63,1**	**33,5**	**321,5**
EPRA RIN	**5,3%**	**6,0%**	**5,2%**	**5,0%**	**4,7%**	**5,2%**	**6,6%**	**5,3%**
EPRA RIN AJUSTÉ	**5,3%**	**6,0%**	**5,2%**	**5,0%**	**4,7%**	**5,2%**	**6,6%**	**5,3%**

1. Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte au 31.12.2022 et au 31.12.2021 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.

2021		
EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
3.233.274	3.233.274	3.233.274
0	0	0
3.233.274	**3.233.274**	**3.233.274**
0	0	0
0	0	0
0	0	0
80.887	80.887	80.887
0	0	0
3.314.160	**3.314.160**	**3.314.160**
51.104	51.104	0
47.397	47.397	0
-31.808	-31.808	-31.808
0	-9.818	-9.818
0	-2.487	0
0	0	5.564
0	0	0
256.161	0	0
3.637.015	**3.368.548**	**3.278.098**
31.675.033	31.675.033	31.675.033
114,82	**106,35**	**103,49**

2021							
Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total général du portefeuille
BE	FR	NL	DE	Autres			
1.601,1	456,5	433,6	653,6	654,0	1.381,1	530,0	5.709,8
-	-13,2	-	-	-	-23,6	-3,1	-39,8
-25,1	-25,5	-14,6	-0,7	-113,3	-67,2	-6,5	-252,9
1.576,1	**417,8**	**419,0**	**652,9**	**540,6**	**1.290,3**	**520,4**	**5.417,1**
39,4	29,3	32,4	37,5	23,6	32,3	51,9	246,4
1.615,5	**447,1**	**451,4**	**690,4**	**564,2**	**1.322,5**	**572,3**	**5.663,4**
82,9	27,6	24,3	36,5	27,4	77,6	36,3	312,6
-1,4	-0,2	-2,1	-2,5	-0,8	-8,4	-2,1	-17,6
81,5	**27,4**	**22,2**	**34,0**	**26,6**	**69,2**	**34,2**	**295,0**
-	-	-	-	-	-	-	-
81,5	**27,4**	**22,2**	**34,0**	**26,6**	**69,2**	**34,2**	**295,0**
5,0%	**6,1%**	**4,9%**	**4,9%**	**4,7%**	**5,2%**	**6,0%**	**5,2%**
5,0%	**6,1%**	**4,9%**	**4,9%**	**4,7%**	**5,2%**	**6,0%**	**5,2%**

EPRA - Taux de vacance locative[1]

(x 1.000 EUR)	2022							
	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total général du portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Surfaces locatives (en m²)	607.753	219.800	193.167	369.849	296.589	371.290	315.665	2.374.113
VLE[2] des surfaces vides	-	150	160	-	-	4.232	8	4.550
VLE[2] du portefeuille total	84.713	32.830	25.897	46.185	37.282	66.272	29.268	322.447
EPRA TAUX DE VACANCE LOCATIVE	**0,0%**	**0,5%**	**0,6%**	**0,0%**	**0,0%**	**6,4%**	**0,0%**	**1,4%**

EPRA - Évolution des revenus locatifs bruts[3]

(x 1.000 EUR)	2022				
	Juste valeur moyenne des immeubles disponibles à la location correspondant aux revenus locatifs bruts - À périmètre comparable	Variation 2022 des revenus locatifs bruts - À périmètre comparable à 2021	Revenus locatifs bruts - À périmètre comparable à 2021	Acquisitions	Cessions
Immobilier de santé	**3.351.601**	**7.539**	**192.607**	**25.793**	**-2.337**
Immobilier de santé Belgique	1.576.706	3.928	84.712	2.172	-447
Immobilier de santé France	393.651	566	29.299	2.225	-1.875
Immobilier de santé Pays-Bas	375.584	992	22.695	3.369	-15
Immobilier de santé Allemagne	639.425	1.095	37.034	4.418	-
Immobilier de santé Autres	366.236	957	18.866	13.608	-
Bureaux	**1.153.679**	**3.621**	**88.200**	**664**	**-5.433**
Immobilier de réseaux de distribution	**456.550**	**1.281**	**38.382**	**-**	**-4.384**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	**4.961.829**	**12.441**	**319.189**	**26.457**	**-12.154**

1. Pour plus de détails concernant les données de location, voir le 'Rapport immobilier' (pages 152 à 173).
2. VLE = Valeur Locative Estimée.
3. 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, acquistions et ventes) intervenus au cours de la période.
4. Y compris les reprises de loyers cédés et escomptés.

2021							
Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total général du portefeuille
BE	FR	NL	DE	Autres			
591.973	213.367	187.013	293.629	224.252	453.099	359.617	2.322.950
-	150	74	-	-	5.243	548	6.016
79.475	30.955	24.317	36.466	28.505	77.469	33.903	311.089
0,0%	**0,5%**	**0,3%**	**0,0%**	**0,0%**	**6,8%**	**1,6%**	**1,9%**

2022			2021
Autres	Régularisation de revenus locatifs afférents à des périodes antérieures	Revenus locatifs bruts[4] À périmètre courant	Revenus locatifs bruts[4]
-825	-	215.237	185.068
-	-	86.437	80.784
-	-	29.649	28.733
-	-	26.049	21.704
-825	-	40.627	35.939
-	-	32.475	17.909
-1.940	-	81.491	84.579
1.094	-	35.092	37.100
-1.672	**-**	**331.820**	**306.748**

Immeubles de placement - Données de location[1]

(x 1.000 EUR)	2022					
Secteur	Revenus locatifs bruts pour la période[2]	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m²)	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	**215.237**	**212.321**	**1.687.158**	**231.728**	**226.906**	**0,1%**
Immobilier de santé Belgique	86.437	85.429	607.753	91.268	84.713	0,0%
Immobilier de santé France	29.649	29.630	219.800	29.458	32.830	0,5%
Immobilier de santé Pays-Bas	26.049	25.916	193.167	27.476	25.897	0,6%
Immobilier de santé Allemagne	40.627	38.989	369.849	46.186	46.185	0,0%
Immobilier de santé Autres	32.475	32.355	296.589	37.340	37.282	0,0%
Bureaux	**81.491**	**75.893**	**371.290**	**69.223**	**66.272**	**6,4%**
Immobilier de réseaux de distribution	**35.092**	**34.304**	**315.665**	**34.815**	**29.268**	**0,0%**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	**331.820**	**322.518**	**2.374.113**	**335.766**	**322.447**	**1,4%**

Immeubles de placement - Données de valorisation[4]

(x 1.000 EUR)	2022			
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	**4.107.863**	**55.341**	**5,2%**	**1,4%**
Immobilier de santé Belgique	1.658.718	39.744	5,3%	2,5%
Immobilier de santé France	455.050	-4.391	6,0%	-1,0%
Immobilier de santé Pays-Bas	441.690	-4.428	5,2%	-1,0%
Immobilier de santé Allemagne	830.550	3.231	5,0%	0,4%
Immobilier de santé Autres	721.855	21.186	4,7%	3,0%
Bureaux	**1.187.999**	**26.266**	**5,2%**	**2,3%**
Immobilier de réseaux de distribution	**456.550**	**-3.799**	**6,6%**	**-0,8%**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	**5.752.412**	**77.808**	**5,3%**	**1,4%**

Réconciliation avec le compte de résultats consolidé IFRS

Immeubles de placement en développement	330.128	-4.457
Actifs détenus en vue de la vente	117.270	4.108
TOTAL	**6.199.811**	**77.460**

1. Pour plus de détails concernant les données de location, voir le 'Rapport immobilier' (pages 152 à 173).
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', section 'Immobilier de santé' (pages 36 à 63), section 'Bureaux' (pages 72 à 79) et section 'Immobilier de réseaux de distribution' (pages 64 à 71).

2021					
Revenus locatifs bruts pour la période[2]	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m²)	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
185.068	**184.045**	**1.510.234**	**198.681**	**199.718**	**0,1%**
80.784	80.046	591.973	82.883	79.475	0,0%
28.733	28.733	213.367	27.599	30.955	0,5%
21.704	21.597	187.013	24.337	24.317	0,3%
35.939	35.774	293.629	36.466	36.466	0,0%
17.909	17.896	224.252	27.396	28.505	0,0%
84.579	**78.904**	**453.099**	**77.572**	**77.469**	**6,8%**
37.100	**36.658**	**359.617**	**36.330**	**33.903**	**1,6%**
306.748	**299.607**	**2.322.950**	**312.584**	**311.089**	**1,9%**

2021			
Juste valeur du portefeuille	Variation de juste valeur de la période	EPRA Rendement initial net	Variation de juste valeur de la période
3.606.330	**32.486**	**5,0%**	**0,9%**
1.576.063	1.549	5,0%	0,1%
417.790	-8.432	6,1%	-2,0%
418.990	9.695	4,9%	2,4%
652.850	32.826	4,9%	5,3%
540.638	-3.152	4,7%	-0,6%
1.290.289	**7.903**	**5,2%**	**0,6%**
520.445	**-6.689**	**6,0%**	**-1,3%**
5.417.064	**33.701**	**5,2%**	**0,6%**

252.926	841
39.846	-35
5.709.836	**34.506**

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			VLE[1] des baux arrivant à échéance en		
	Jusqu'au break[2]	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**	**15,2**	**18.079**	**1.966**	**6.694**	**19.812**	**1.947**	**6.454**
Immobilier de santé Belgique	17,8	17,8	7	8	40	7	8	34
Immobilier de santé France	3,1	3,2	17.591	1.433	1.429	19.367	1.433	1.850
Immobilier de santé Pays-Bas	9,5	9,9	481	525	5.168	439	506	4.522
Immobilier de santé Allemagne	19,7	19,7	0	0	57	0	0	49
Immobilier de santé Autres	16,5	16,5	0	0	0	0	0	0
Bureaux	**4,8**	**6,0**	**6.059**	**5.922**	**18.046**	**5.320**	**5.335**	**16.125**
Immobilier de réseaux de distribution	**12,5**	**12,5**	**113**	**0**	**0**	**90**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	**12,7**	**13,0**	**24.250**	**7.888**	**24.740**	**25.222**	**7.282**	**22.579**

(x 1.000 EUR)	Données des baux en fonction de leur date de révision (break)					
	Loyers passants des baux sujets à révision en			VLE[1] des baux sujets à révision en		
	Année 1	Année 2	Années 3-5	Année 1	Année 2	Années 3-5
Immobilier de santé	**18.609**	**2.010**	**7.147**	**20.154**	**1.993**	**6.963**
Immobilier de santé Belgique	7	8	40	7	8	34
Immobilier de santé France	18.073	1.433	1.429	19.667	1.433	1.850
Immobilier de santé Pays-Bas	530	569	5.620	481	552	5.030
Immobilier de santé Allemagne	0	0	57	0	0	49
Immobilier de santé Autres	0	0	0	0	0	0
Bureaux	**8.285**	**7.762**	**24.083**	**7.263**	**7.004**	**21.345**
Immobilier de réseaux de distribution	**220**	**0**	**0**	**174**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	**27.115**	**9.771**	**31.230**	**27.591**	**8.996**	**28.307**

1. VLE = Valeur Locative Estimée.
2. Première option de résiliation par le locataire.

EPRA - Ratio de coûts

(x 1.000 EUR)		2022	2021
(i)	**Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers**	-72.035	-64.941
	Gratuités locatives	-6.584	-6.652
	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-4.718	-4.146
	Frais nets de redécoration	-266	-1.575
	Frais techniques	-6.128	-6.628
	Frais commerciaux	-4.360	-2.967
	Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.966	-3.188
	Frais généraux de la société	-46.013	-39.784
(v)	**Part des dépenses des co-entreprises**	0	0
	EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS) (A)	-72.035	-64.941
(IX)	**Coûts directs des immeubles non loués**	8.684	7.335
	EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE EXCLUS) (B)	-63.351	-57.606
(X)	**Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier**	324.345	299.001
(XII)	**Part des revenus locatifs des co-entreprises**	0	0
	Revenus locatifs bruts (C)	324.345	299.001
	EPRA RATIO DE COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS) (A/C)	22,2%	21,7%
	EPRA RATIO DE COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE EXCLUS) (B/C)	19,5%	19,3%
	Frais généraux et d'exploitation capitalisés (inclus part des co-entreprises)	3.025	2.629

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.

▶ **Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)**

Projets de développement

Dans le courant de l'année 2022, Cofinimmo a travaillé sur plusieurs chantiers de redéveloppement. Pour les détails concernant ces chantiers en cours et futurs, voir pages 44-45 du chapitre 'Immobilier de santé'.

▶ **Immeuble de bureaux Guimard 10-12 - Bruxelles CBD (BE)**

EPRA Capex

(x 1.000 EUR)	
Acquisitions[1]	
Développement[2]	
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[3]	
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	

31.12.2022									
Groupe (excl. co-entreprises)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Co-entreprise (part proportionnelle)	Total groupe
	BE	FR	NL	DE	Autres				
394.289	**57.919**	**26.939**	**27.781**	**184.593**	**97.057**	**0**	**0**	**0**	**394.289**[4]
126.297	**11.370**	**9.134**	**24.617**	**165**	**76.974**	**3.984**	**54**	**0**	**126.297**[5]
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**[5]
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**[6]
-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**

31.12.2021									
Groupe (excl. co-entreprises)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Co-entreprise (part proportionnelle)	Total groupe
	BE	FR	NL	DE	Autres				
802.086	**144.854**	**65.178**	**55.776**	**22.486**	**513.714**	**79**	**0**	**0**	**802.086**
87.282	**4.124**	**8.150**	**14.678**	**0**	**52.330**	**7.941**	**58**	**0**	**87.282**
85.708	3.952	8.029	14.490	0	51.796	7.383	58	0	85.708
1.574	171	122	188	0	534	558	0	0	1.574
22.077	**5.093**	**304**	**9.370**	**388**	**686**	**1.740**	**4.496**	**0**	**22.077**
17.674	4.865	227	8.781	374	0	1.216	2.212	0	17.674
3.347	203	77	413	14	686	132	1.822	0	3.347
1.056	25	0	176	0	0	392	462	0	1.056
911.444	**154.070**	**73.632**	**79.824**	**22.874**	**566.730**	**9.761**	**4.554**	**0**	**911.444**
-8.948	-6.253	-1.792	-2.417	1.470	1.664	-566	-1.055	0	-8.948
902.496	**147.818**	**71.840**	**77.407**	**24.343**	**568.394**	**9.195**	**3.500**	**0**	**902.496**

1. Voir les principales réalisations 2022 en pages 50 à 63.
2. Voir le programme d'investissements engagés en immobilier de santé en pages 44 à 45.
3. Voir le 'Rapport de gestion', section 'Immobilier de santé' (pages 36 à 63), section 'Bureaux' (pages 72 à 79) et section 'Immobilier de réseaux de distribution' (pages 64 à 71).
4. Voir Note 22 et Note 37.
5. Voir Note 37. La somme des éléments de la note de bas de page 5 donne 153.975 KEUR, voir Note 22 et Note 27.
6. Voir pages 81 et 82.

EPRA LTV

(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 proportionelle			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
Montants nets	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%**

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)

Déclaration de gouvernance d'entreprise[1]

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine.

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° 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 conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la pratique de gouvernance d'entreprise au 31.12.2022 est en conformité avec le Code 2020.

Il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 a renouvelé le mandat de Monsieur Xavier de Walque comme administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1 du CSA. Le conseil d'administration a estimé adéquat de s'écarter de l'un des critères d'indépendance prévus par le principe 3.5 du Code 2020, étant donné que la durée du mandat de Monsieur Xavier de Walque, qui excède 12 ans, n'entrave en rien son indépendance. En effet, Monsieur 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. Monsieur 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.

1. Le présent chapitre fait partie intégrante du rapport de gestion statutaire et consolidé.

Contrôle interne et gestion des risques

Cadre

Conformément aux règles de gouvernance d'entreprise et aux différentes lois applicables aux sociétés immobilières réglementées, Cofinimmo a mis en place un processus de gestion des risques et de contrôle interne.

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.

Composantes

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.

- Règles de **gouvernance d'entreprise**, 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.
- 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.
- Existence d'une **politique ESG** traitant la vision et les obligations en termes de développement durable.

- Existence d'un **code de bonne conduite** traitant notamment des conflits d'intérêts, du secret professionnel, des règles en matière d'achat et de vente d'actions, de prévention d'abus de biens sociaux, d'acceptation de cadeaux d'affaires, de communication, de respect des personnes et d'une procédure de *whistleblowing* qui font parties intégrantes de la charte de gouvernance d'entreprise.
- Respect des principes de **ségrégation des fonctions**, 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.

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 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.
- **Analyse globale et approfondie des risques** de l'entreprise réalisée périodiquement en collaboration avec tous les échelons hiérarchiques, chacun pour son domaine de compétence.
- **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 :
  - identification des risques possibles ;
  - probabilité de survenance ;
  - 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.
- **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.

Activités de contrôle

Des contrôles sont mis en œuvre dans les différents départements en réponse aux risques identifiés.

Activités de contrôle financier

- **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 ;
- **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 ;
- **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.) ;
- **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.

Activités de contrôle opérationnel, 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'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 ;
- 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.

Information et 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.

- Un **rapport de gestion trimestrie**l, 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.
- Chaque département établit périodiquement des **rapports spécifiques** à son activité propre.
- **Le comité exécutif** se réunit chaque semaine et 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.

En 2021, la société a lancé une **enquête de satisfaction** sur la **communication interne** auprès de ses employés. De cette enquête, le département des ressources humaines a mis en place un plan d'actions dans le but de promouvoir et développer la communication interne au sein de la société, tant au niveau des informations liées aux ressources humaines que des activités de la société.

Surveillance et 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.

- Une **clôture trimestrielle** est 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.
- Chaque département collecte à son niveau des informations pertinentes qui font l'objet d'**analyses trimestrielles** et 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.
- Les **missions de l'auditeur interne** 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** par le renforcement des contrôles des systèmes d'information et des mesures ont été mises en place afin de prévenir et répondre à la survenance d'un incident de cybersécurité qui pourrait perturber son activité. 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. 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.

Maison de repos et de soins De Hovernier - Rumbeke (BE)

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 22.03.2023. 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 31.12.2022 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	6,56
Groupe Cofinimmo[1]	0,10
Autres < 5 %	93,34
TOTAL	100,00

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

Structure de gouvernance

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

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

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

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

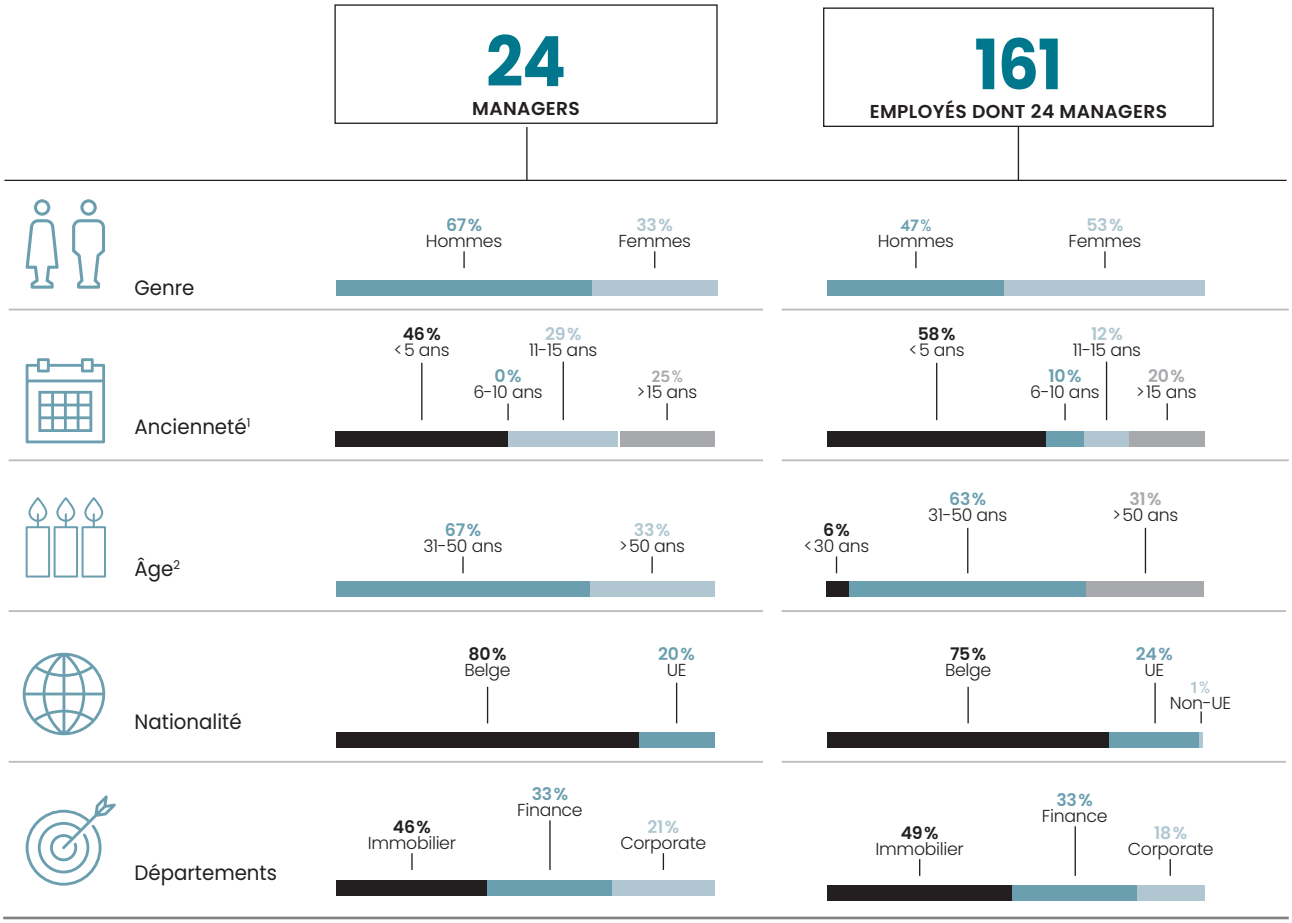
Auditeur interne

- Effectue toutes les tâches de vérification selon les directives du comité d'audit
- Examine la fiabilité, la cohérence et l'intégrité de l'information et des procédures opérationnelles
- Examine les systèmes mis en place pour s'assurer que l'organisation se conforme aux règles, plans, procédures, lois et règlements susceptibles d'avoir un impact significatif sur les opérations

Head of 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
  - s'assure que le groupe respecte les prescriptions légales, nationales et internationales, en matière d'environnement
  - 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

	Conseil d'administration	Comité exécutif	Comité d'audit	Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance
Membres indépendants / total	**10/13 (77 %)**	**-**	**3/3 (100 %)**	**4/4 (100 %)**
Parité				
Hommes	62 %	60 %	67 %	75 %
Femmes	38 %	40 %	33 %	25 %
Âge				
31-50 ans	15 %	60 %	-	-
> 50 ans	85 %	40 %	100 %	100 %
Taux d'internationalisation	**31 %**	**-**	**33 %**	**50 %**
Background				
Santé	62 %	100 %	33 %	50 %
Financier	46 %	60 %	100 %	-
Immobilier	64 %	100 %	67 %	50 %
Industriel	31 %	20 %	-	50 %
ESG	46 %	40 %	33 %	100 %
Durée moyenne du mandat	**6 ans**	**6 ans**	**8 ans**	**6 ans**



1. L'ancienneté moyenne est de 7 ans.
2. L'âge moyen est de 43 ans.

Politique de diversité

Respect des différences et de la diversité culturelle

Cofinimmo est convaincue de l'attrait, pour l'entreprise comme pour la communauté, de la diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) et favorise l'égalité des chances, qui est une valeur fondamentale de la démocratie.

Les mesures en matière de recrutement, de sélection et de gestion du personnel sont détaillées dans le chapitre 'Des employés de tous horizons, formés et en bonne santé' du rapport ESG (voir page 145).

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 se manifeste non seulement par la présence importante de femmes, mais également par la présence de trois 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. 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 couvrant l'année 2021 réalisée sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises par l'organisation European Women On Boards (EWOB) indique que Cofinimmo est à la 125e place sur 668 sociétés et à la 3e place des sociétés belges de son Gender Diversity Index.

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, 33 % 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.

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, 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 2022, Cofinimmo a recruté 34 nouveaux collègues dont 10 en dehors de la Belgique. Parmi ceux-ci, 6 personnes ont plus de 50 ans et 1 personne moins de 25 ans. Le concept de talent se veut diversifié et ouvert à tous les types de profil. Les performances en matière de ratios sensibles (âge, origine, etc.) continuent à faire l'objet de l'attention du département des ressources humaines du groupe.

Gestion du personnel

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

Communication

Aujourd'hui, la communication externe, ayant pour objet l'implication en matière de diversité, passe principalement par des documents tels que le document universel d'enregistrement et le site internet.

Parallèlement, Cofinimmo est attentive à la communication interne en partageant avec toutes les parties prenantes sa volonté d'ouverture. Et surtout, la société réussit à créer au sein de ses collaborateurs une volonté partagée de s'impliquer pour faire toujours mieux.

> 'Notre engagement est de continuer à mesurer les progrès en matière d'égalité, de recruter et de développer les meilleurs talents, et d'éviter des promotions sur la seule base du genre ou de l'âge. Notre objectif ultime n'est autre que l'égalité de traitement. '

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 §1er du CSA et du Code 2020, un non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et trois administrateurs exécutifs (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 répondent aux critères d'indépendance, tels qu'exposés à l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020. Monsieur Xavier de Walque est administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA. Son mandat a été renouvelé à l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020. Le conseil d'administration a estimé adéquat de s'écarter de l'un des critères d'indépendance prévus par la disposition 3.5 du Code 2020, étant donné que la durée du mandat de Monsieur Xavier de Walque, qui excède 12 ans, n'entrave en rien son indépendance. En effet, Monsieur 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. Monsieur 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. Les règles de fonctionnement du conseil d'administration sont reprises dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

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'administrateur de sexe féminin exigé par l'article 7:89 du CSA. Le conseil étant constitué de cinq femmes et de huit 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. Madame 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 section 'Diversité au sein du conseil d'administration et de ses comités').

Monsieur Jacques van Rijckevorsel

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et au Code 2020, Président du conseil d'administration et Président du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance.

Sa profonde connaissance des secteurs de la santé et hospitalier, des matières ESG 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.

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1950
- **Début de mandat :** 10.05.2017
- **Dernier renouvellement :** 12.05.2021
- **Fin de mandat :** 14.05.2025
- **Fonction actuelle :** président du conseil d'administration des Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL) (Avenue Hippocrate 10, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** Cliniques Universitaires Saint-Luc, Institut de Duve, N-Side, Fondation Médicale Reine Elisabeth, Fondation Saint-Luc, Fondation Louvain, Louvain School of Management, Comité consultatif d'ING Bruxelles, Capricorn Sustainable Chemistry Fund
- **Mandats précédents :** Solvay et plusieurs filiales, Guberna, CEFIC, Plastics Europe, Chambre de Commerce belgo-luxembourgeoise pour la Russie et le Belarus, Synergia Medical

Monsieur Jean-Pierre Hanin

Administrateur délégué

Dirigeant effectif

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1966
- **Début de mandat :** 09.05.2018
- **Dernier renouvellement :** 11.05.2022
- **Fin de mandat :** 13.05.2026
- **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 :** Groupe Etex

Monsieur Jean Kotarakos

Administrateur directeur

Dirigeant effectif

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1973
- **Début de mandat :** 09.05.2018
- **Dernier renouvellement :** 11.05.2022
- **Fin de mandat :** 13.05.2026
- **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

Madame Françoise Roels

Administrateur directeur

Dirigeant effectif

- **Genre :** F
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1961
- **Début de mandat :** 27.04.2007
- **Dernier renouvellement :** 12.05.2021
- **Fin de mandat :** 14.05.2025
- **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, Women on Board ASBL, PMH SA, Les Petits Riens ASBL
- **Mandats précédents :** Domicilia NV

Madame Inès Archer-Toper

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et au Code 2020, membre du comité d'audit.

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.

- **Genre :** F
- **Nationalité :** française
- **Année de naissance :** 1957
- **Début de mandat :** 08.05.2013
- **Dernier renouvellement :** 12.05.2021
- **Fin de mandat :** 14.05.2025

- **Fonction actuelle :** Administrateur de sociétés
- **Mandats actuels :** Aina Investment Fund (Luxembourg - une entité du groupe Edmond de Rothschild), Gecina SA (France), Lapillus OPCI (France), Nima-nimmo SAS (France)
- **Mandats précédents :** Segro PLC SA (Royaume-Uni), Axcior Immo et Axcior Corporate Finance SA (France), Orox Asset Management SA (Suisse), EDRCF (France)

Monsieur Olivier Chapelle

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et au Code 2020, 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.

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1964
- **Début de mandat :** 11.05.2016
- **Dernier renouvellement :** 13.05.2020
- **Fin de mandat :** 08.05.2024
- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer (CEO) de Recticel SA (Avenue du Bourget 42, 1130 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** Fédération des Entreprises Belges (FEB), Calyos SA, Sofindev, Commission Corporate Governance
- **Mandats précédents** : Guberna, Essenscia

Madame Anneleen Desmyter

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et au Code 2020.

Sa profonde connaissance de l'environnement économique belge et son excellent parcours professionnel contribueront en la croissance stratégique de la société.

- **Genre :** F
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1976
- **Début de mandat :** 09.06.2022
- **Dernier renouvellement :** -/-
- **Fin de mandat :** 13.05.2026
- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer (CEO) de Yally NV (Karel Oomsstraat 37, 2018 Anvers)
- **Mandats actuels :** Yally & Affiliates, Christiaens Group, Think Together, Cure Care Network
- **Mandats précédents :** Aldea Group, Quares, Qrf City Retail, Thomas More University College, Quares & Affiliates

Monsieur Xavier de Walque

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA, 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.

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1965
- **Début de mandat :** 24.04.2009
- **Dernier renouvellement :** 13.05.2020
- **Fin de mandat :** 08.05.2024
- **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, DSDC **Mandats précédents :** BrunchCo 21, Cobepa Nederland, Cobib, Cobsos, Degroof Equity, Groupement Financier Liégeois, Guimard Finance, JF Hillebrand AG, Kanelium Invest Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sapec, SGG Holdings, Sofireal (devenu Cobid), Sophielux 1, Sophielux 2

Monsieur Maurice Gauchot

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et au Code 2020, membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance.

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.

- **Genre :** M
- **Nationalité :** française
- **Année de naissance :** 1952
- **Début de mandat :** 11.05.2016
- **Dernier renouvellement :** 13.05.2020
- **Fin de mandat :** 08.05.2024

- **Fonction actuelle :** Administrateur de sociétés (Avenue Pierre Ier de Serbie 16, 75116 Paris, France)
- **Mandats actuels :** Stone Estate (Zurich), Codic SA, SCI Foncière CRF
- **Mandats précédents :** CBRE Holding France, La Foncière Numérique, Interconstruction 2

Monsieur Benoit Graulich

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et au Code 2020, 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.

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1965
- **Début de mandat :** cooptation le 25.04.2019, nomination le 05.05.2019
- **Dernier renouvellement :** -/-
- **Fin de mandat :** 10.05.2023
- **Fonction actuelle :** Managing partner de Bencis Capital Partners, Belgium, Netherlands, Germany (Culliganlaan 2 E, 1831 Diegem)
- **Mandats actuels :** Lotus Bakeries NV, Bencis Capital Partners et ses filiales
- **Mandats précédents :** Van de Velde NV

Madame Diana Monissen

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et au Code 2020, 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.

- **Genre :** F
- **Nationalité :** néerlandaise
- **Année de naissance :** 1955
- **Début de mandat :** 11.05.2016
- **Dernier renouvellement :** 13.05.2020
- **Fin de mandat :** 08.05.2024
- **Fonction actuelle :** Administrateur de sociétés
- **Mandats actuels :** Vz RvT Reinier de Graaf Groep, Vz RvC Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, Vz RvT Hivos
- **Mandats précédents :** MC Slotervaart, Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie

Madame Kathleen Van Den Eynde

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et au Code 2020.

Outre son expérience en management général, ses connaissances en finance et marchés boursiers apportent une valeur ajoutée notable à la société.

- **Genre :** F
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1962
- **Début de mandat :** 13.05.2015
- **Dernier renouvellement :** 08.05.2019
- **Fin de mandat :** 10.05.2023
- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer Belgium et Chief Life, Health & Investment d'Allianz Benelux (Boulevard du Roi Albert II 32, 1000 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** Allianz Benelux SA, Allianz Life Luxembourg SA, Allianz Nederland Group NV, SCOB SA
- **Mandats précédents :** Assurcard, Allianz Nederland, Asset Management BV, UP36 SA, Climmolux Holding SA, Sofiholding SA

Monsieur Michael Zahn

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et au Code 2020.

M. Michael Zahn contribue à la croissance stratégique de l'entreprise de par sa vaste expérience professionnelle et de sa connaissance approfondie du marché allemand.

- **Genre :** M
- **Nationalité :** allemande
- **Année de naissance :** 1963
- **Début de mandat :** 11.05.2022
- **Dernier renouvellement :** -/-
- **Fin de mandat :** 13.05.2026
- **Fonction actuelle :** Deputy chairman of the advisory board of DIC Assets AG (Neue Mainzer Str. 20, 60311 Frankfurt , am Main, Allemagne)
- **Mandats actuels :** DIC Asset AG
- **Mandats précédents :** Deutsche Wohnen SE, TLG Immobilien AG, Scout24, GSW Immobilien AG

Renouvellement et nomination d'administrateurs

L'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 a approuvé le renouvellement des mandats de Monsieur Jean-Pierre Hanin et de Monsieur Jean Kotarakos en tant qu'administrateurs exécutifs. Leur mandat arrivera à échéance le 13.05.2026. Ils continuent dans leur fonction respectivement de Chief Executive Officer et de Chief Financial Officer.

L'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 a également approuvé les nominations de Madame Anneleen Desmyter et de Monsieur Michael Zahn comme administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020 pour une durée de quatre ans. Leur mandat arrivera à échéance le 13.05.2026.

Madame van den Eynde n'ayant pas sollicité de voir son mandat renouvelé, son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale du 10.05.2023. Le conseil d'administration a remercié chaleureusement Madame Kathleen van den Eynde pour sa contribution aux débats du conseil d'administration depuis 2015.

La société est en processus d'identification d'un nouveau candidat-administrateur, dont la nomination, sous réserve d'approbation par la FSMA, comme administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020 sera proposée à l'assemblée générale du 10.05.2023 pour une durée de quatre ans.

Sous réserve d'approbation par la FSMA, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 le renouvellement du mandat de Monsieur Benoit Graulich comme administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020 pour une durée de quatre ans.

Rapport d'activité du Conseil d'administration

Le conseil d'administration a accordé une attention particulière tout au long de l'année sur des sujets liés à l'ESG, tant sur les volets environnemental, social que de gouvernance, et toujours dans le cadre d'une stratégie globale.

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.

La société s'est également penchée à la redéfinition de ses valeurs qui régissent ses interactions avec toutes les parties prenantes. Ces valeurs ont été le fruit d'une analyse culturelle dont le résultat a permis de définir des comportement considérés comme essentiels à la réalisation de l'objectif commercial de la société.

Cette redéfinition des valeurs d'entreprise s'est accompagnée d'un exercice de revue approfondie des diverses politiques en matière d'ESG qui s'appliquent au sein du groupe, tant au niveau de la Charte de gouvernance que de politiques internes ou externes diverses. Cette revue a été menée par tous les organes de la société, tant au niveau du conseil d'administration que de ses comités. Dans ce cadre, la Charte de gouvernance d'entreprise a été revue dans son entièreté dans un souci de clarté, mais sans toutefois y apporter de modification majeure. Il en a été de même du Code de bonne conduite, du Code de prévention en matière d'abus de marché et de la Politique de dénonciation. De nouvelles politiques, telles que la Politique des droits humains, le Code de conduite pour fournisseurs et la Politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent, ont également été élaborées au cours de l'exercice 2022.

D'autres politiques internes en matière d'ESG seront également mises en place en 2023.

Toujours dans une optique de bonne gouvernance, le conseil d'administration a fait l'objet d'une évaluation approfondie cette année avec l'aide d'un consultant externe qui a permis de dégager des points d'actions concrets compte tenu des enjeux financiers, économiques et sociaux à venir.

Le conseil d'administration s'est également penché sur sa composition générale dans le cadre d'une approche profonde à long terme et la poursuite de création de valeur durable pour la société.

Le conseil d'administration s'est entre autre également assuré de la mise en place de programmes d'insertion adéquats et personnalisés en fonction du profil des nouveaux administrateurs qui ont rejoints le conseil d'administration au cours de cette année.

Enfin, le conseil d'administration a continué de porter une attention particulière au maintien et au développement du dialogue avec ses actionnaires. Dans ce cadre, un système de retransmission internet permettant de suivre en direct l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 a été mis en place sans toutefois que les actionnaires puissent prendre part au vote. La société n'a néanmoins pas reçu de demande pour suivre cette assemblée en direct.

Outre ces thèmes, le conseil d'administration s'est prononcé, au cours de huit réunions, sur différents dossiers dans les domaines suivants :

Stratégie

- le suivi de la stratégie et le développement de Cofinimmo y compris de la stratégie ESG (environnementale, sociale et de gouvernance).

Immobilier

- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement 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 ;
- les cessions d'immobiliers de bureaux et de réseaux de distribution ;
- l'approbation du projet de fusion dans le cadre d'opérations assimilées à une fusion par absorption des sociétés Rheastone 3 SA, Rheastone 4 SA, et Rheastone 5 SA.

Financier

- le suivi du financement de la société ;
- une augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé ;
- l'acquisition d'actions propres auprès d'une filiale du groupe dans le cadre de la simplification de la structure de détention.

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 et le document de base de la direction effective concernant le contrôle interne.

Gouvernance

- réflexion profonde sur sa composition dans le futur ;
- l'évaluation du comité exécutif, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable ;
- l'évaluation approfondie du conseil d'administration avec un consultant externe ;
- la proposition de nomination d'un nouveau commissaire à compter de l'exercice 2023 ;
- le revue complète de la charte de gouvernance d'entreprise.

Composition du conseil

- la proposition de renouvellement des mandats à l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 en qualité d'administrateurs exécutifs, de Monsieur Jean-Pierre Hanin et de Monsieur Jean Kotarakos ;
- la proposition de nomination de Madame Anneleen Desmyter et Monsieur Michael Zahn en qualité d'administrateurs indépendants, conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020.

▶ **Immeuble de bureaux Meeûs 23 - Bruxelles CBD (BE)**

Comité d'audit

Composition actuelle

Le comité d'audit est composé de trois administrateurs. Il s'agit de Monsieur Benoit Graulich (président) et de Madame Inès Archer-Toper, indépendants conformément à l'article 7:87 §1er du CSA et au Code 2020 et de Monsieur Xavier de Walque, indépendants conformément à l'article 7:87 §1er du CSA.

Le président du conseil d'administration et les administrateurs 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.

Rapport d'activité du comité d'audit

Au cours de l'année 2022, le comité d'audit s'est réuni à six reprises.

Il 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.

Le comité d'audit s'est également penché sur la revue des points suivants :

- la recommandation de nomination d'un nouveau commissaire à compter de l'exercice 2023 ;
- les recommandations formulées par le commissaire concernant les procédures de contrôle interne et les procédures IT ;
- la liste des recommandations de l'auditeur interne ;
- les rapports d'audit interne sur les sujets suivants : les équipes aux Pays-Bas, en France, en Espagne et en Allemagne ; les activités d'investissement et de désinvestissement ; les nouvelles méthodes de travail avec notamment la mise en place de procédure IT dans le cadre du télétravail ;
- le planning 2022 et 2023 des missions d'audit interne ;
- l'évolution du contexte macro-économique (inflation, taux d'intérêt, …) et ses effets sur l'entreprise ;
- la revue du rapport sur les risques fiscaux ;
- les risques majeurs ;
- la liste des incidents ;
- les litiges en cours ;
- la valorisation interne du portefeuille ;
- la réalisation des objectifs des membres du comité exécutif ;
- la réalisation des objectifs de l'entreprise en matière ESG ;
- le rapport annuel et le document de base de la direction effective concernant le contrôle interne ;
- la revue des nouveautés législatives ;
- sa propre évaluation.

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Composition actuelle

Le comité de nomination, de rémunération et de corporate governance (CNR) est composé de quatre administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020. Il s'agit de Messieurs Jacques van Rijckevorsel (président), Olivier Chapelle, Maurice Gauchot et de Madame Diana Monissen. Les membres du comité exécutif ne font pas partie du CNR.

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 2022, le comité a porté une attention particulière au lancement d'une évaluation approfondie du conseil d'administration compte tenu des enjeux économiques et sociaux actuels, mais également à une revue complète de la Charte de gouvernance.

Le comité s'est réuni à quatre reprises. Les principaux sujets traités concernaient les thèmes suivants :

Composition du conseil

- la recommandation de renouvellement de mandat de deux administrateurs exécutifs, Monsieur Jean-Pierre Hanin et Monsieur Jean Kotarakos ;
- la recommandation de nomination de deux administrateurs non exécutifs et indépendants au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020, Madame Anneleen Desmyter et Monsieur Michael Zahn.

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 ;
- le benchmark et la réflexion sur la composition du *Long Term Incentive Plan*, et notamment sur les *Key Performance Indicators* ESG ;
- la préparation des objectifs 2023 des membres du comité exécutif ;
- la revue annuelle de la rémunération fixe des membres du comité exécutif ;
- le benchmark de la rémunération des membres du comité exécutif.

Rémunération des administrateurs non exécutifs

- la recommandation de modification de la politique de rémunération des administrateurs non exécutifs.

Gouvernance

- l'élaboration du rapport de rémunération ;
- la préparation de la déclaration de gouvernance d'entreprise ;
- la profonde réflexion sur la composition du conseil d'administration dans le futur ;
- la réflexion sur une gouvernance approfondie en matière ESG ;
- la revue des nouveautés législatives.

Évaluation du conseil d'administration et du comité

- le suivi de l'exercice d'évaluation du conseil d'administration de 2018 ;
- le pilotage de l'exercice d'évaluation approfondie du conseil d'administration avec un consultant externe ;
- sa propre évaluation.

▶ Jean Kotarakos, Chief Financial Officer
▶ Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General
▶ Sébastien Berden, Chief Operating Officer Healthcare
▶ Yeliz Bicici, Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development
▶ Jean-Pierre Hanin, Chief Executive Officer

Comité exécutif

Composition actuelle

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, Monsieur Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer), il comprend les autres membres suivants : Monsieur Jean Kotarakos (Chief Financial Officer), Madame Françoise Roels (Chief Corporate Affairs & Secretary General), Monsieur Sébastien Berden (Chief Operating Officer Healthcare) et Madame 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.

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.

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 y enseigne depuis 2010 dans l'Executive Programme en Immobilier. Il supervise les départements Accounting, Communication & IR, Control, IT, Mergers & Acquisitions, et Treasury & Project Finance. 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.

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 est responsable du secrétariat général de la société et des fonctions de compliance et de gestion des risques de Cofinimmo. Elle est également en charge des matières liées à l'actionnariat et des interactions avec les autorités belges de contrôle financier. Elle supervise en outre les départements Fiscalité, Governance, Information Management, Juridique et Ressources Humaines de la société. Elle exerce également 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.

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 et supervise les départements Healthcare pour la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni, ainsi que le développement de l'activité dans de nouvelles zones géographiques. 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 Havard 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.

Yeliz Bicici

Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development

Dirigeant effectif

Yeliz Bicici a rejoint Cofinimmo en 2008, d'abord en tant que Property Manager, puis en tant que Area Manager et Development Manager avant de devenir Head of Development en 2014. Depuis juillet 2018, elle exerce la fonction de Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development. Elle supervise les départements Healthcare pour l'Espagne, l'Allemagne et les pays nordiques, ainsi que les départements Development, Offices, Project management et Distribution networks, et exerce également divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Elle est titulaire d'un double Master en Immobilier Real Estate (Antwerp Management School 2012 et KUL 2009), a terminé le General Management Program à la Harvard Business School en 2021, et a suivi une formation post-académique en génie énergétique (Université de Gand) et en analyse financière. Avant de rejoindre Cofinimmo, elle a travaillé pour Robelco de 2001 à 2008 et pour Uniway jusqu'en 2001.

Évaluation du conseil d'administration et des comités

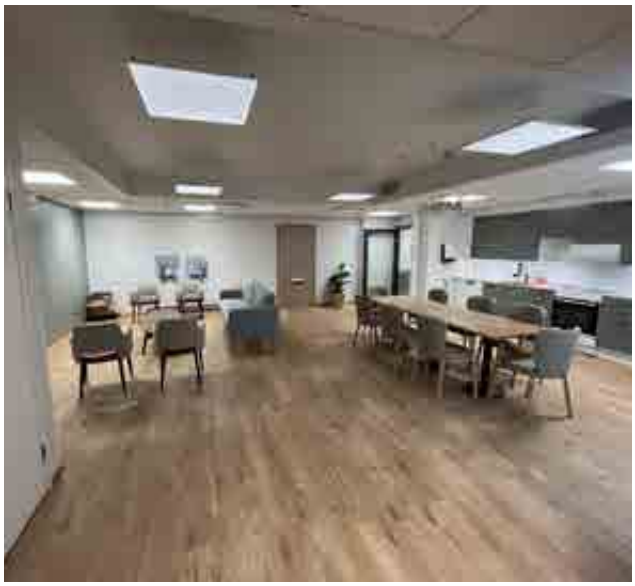
Conformément au Code 2020 et à son règlement intérieur, le conseil d'administration, sous la direction de son président, évalue régulièrement sa taille, sa composition, ses performances et celles de ses comités, ainsi que son interaction avec le comité exécutif.

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.

Par ailleurs, le conseil d'administration évalue également tous les cinq ans si la structure de gouvernance moniste actuelle est toujours appropriée.



▶ **Maison de repos et de soins - Turku (FI)**

En 2022, avec l'aide d'un consultant externe, le conseil d'administration a procédé à une évaluation approfondie. 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 qui sera mené et suivi par les différents organes concernés.

Le conseil d'administration, sous la supervision du Président, a également effectué un travail en profondeur, avec chacun des administrateurs, pour définir l'évolution souhaitée de sa composition.

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. 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 2022, le conseil d'administration a ainsi lancé l'évaluation en interne des deux administrateurs exécutifs dont le renouvellement des mandats était proposé à l'assemblée générale du 11.05.2022, à savoir, Monsieur Jean-Pierre Hanin et Monsieur Jean Kotarakos. Cette évaluation a couvert la participation aux réunions du conseil ou aux comités du conseil, l'engagement et l'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.

Réglementations et procédures

▶ **Maison de repos et de soins - Heerlen (NL)**

Prévention des conflits d'intérêts

En matière de prévention des conflits d'intérêts, la société est soumise aux dispositions du CSA (articles 7:96 et 7:97) et aux dispositions particulières de la réglementation SIR en matière de politique d'intégrité, et concernant certaines opérations visées à l'article 37 de la loi SIR.

Les administrateurs et les membres du comité exécutif ont le devoir d'éviter tout acte qui serait ou apparaîtrait comme étant en conflit avec les intérêts de la société et de ses actionnaires. Ils informent immédiatement le président du conseil d'administration ou le président du comité exécutif de toute possibilité de survenance d'un tel conflit d'intérêts.

Les administrateurs et les membres du comité exécutif s'engagent à ne pas solliciter et à refuser toute rémunération, en espèce ou en nature, ou tout avantage personnel proposé en raison de leurs liens professionnels avec l'entreprise. Ceci inclut de manière non exhaustive, les honoraires de consultance, les commissions de vente, de location, de placement et de réussite, etc. De plus, ils n'utilisent pas d'opportunités commerciales destinées à la société pour leur propre bénéfice.

Les règles en matière de prévention des conflits d'intérêts sont plus amplement décrites dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Au cours de l'exercice 2022, une décision a donné lieu à l'application de l'article 7:96 du CSA.

Lors de la séance du 24.02.2022, le conseil d'administration a délibéré sur les points suivants concernant les membres du comité exécutif : la réalisation des objectifs 2021, la rémunération variable 2021, la rémunération fixe 2022, et le renouvellement des mandats de deux administrateurs exécutifs.

Extrait du procès verbal du conseil d'administration du 24.02.2022

' En application de 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, ce dont le commissaire a été informé. Les membres du comité exécutif quittent la salle.

Réalisation des objectifs 2021

Le président fait rapport aux membres du conseil sur les délibérations du CNR du 23.02.2022. Après un large tour d'horizon, et sur recommandation du CNR, le conseil d'administration établit le pourcentage global de réalisation des KPI relatifs au STI à 144,72 % ajusté à 150 % pour le CEO et à 136,72 % pour les autres membres du comité exécutif et des KPI relatifs au LTI à 140,54 % ajusté à 150 % pour le CEO et à 103,04 % 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 60 % (40 % * 150 %) pour le CEO et 54,69 % (40 % * 136,72 %) 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 60 % (40 % * 150 %) pour le CEO et 41,22 % (40 % * 103,04 %) pour les autres membres du comité exécutif.*

Cette attribution de la rémunération variable est conforme aux prescrits de l'article 7:91 du CSA.

Le conseil du mois de mars se prononcera sur la part de leur rémunération variable STI respective qui sera convertie en promesses de pensions individuelles.

Revue annuelle de la rémunération fixe des membres du comité exécutif

Sur recommandation du CNR, le conseil décide d'augmenter les rémunérations fixes annuelles comme suit:

- *Jean-Pierre Hanin: + 60.000 EUR (soit 600.000 EUR)*
- *Jean Kotarakos: + 35.000 EUR (soit 360.000 EUR)*
- *Françoise Roels: + 30.000 EUR (soit 330.000 EUR)*
- *Yeliz Bicici: + 30.000 EUR (soit 320.000 EUR)*
- *Sébastien Berden: + 30.000 EUR (soit 320.000 EUR).*

Cette augmentation s'applique à partir du 01.01.2022.

Renouvellement des mandats de deux administrateurs exécutifs

Sur recommandation du CNR, le conseil décide de proposer le renouvellement des mandats de Monsieur Jean-Pierre Hanin et de Monsieur Jean Kotarakos en tant qu'administrateurs exécutifs pour une durée de 4 années. En cas d'approbation par l'assemblée générale du 11 mai 2022, leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale de 2026.'

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, secret professionnel, transactions sur les instruments financiers, concurrence, lutte contre la fraude et le blanchiment d'argent, cadeaux d'affaires.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Madame Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General, est le compliance officer. Sa tâche consiste à veiller au respect du code de conduite et plus 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.

Audit interne

Monsieur Christophe Pleeck est responsable de la fonction d'audit interne. Sa tâche consiste à examiner et évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et la pertinence du système de contrôle interne.

Recherche et développement

À l'exclusion de l'innovation présente dans les projets de construction et de rénovation lourde, mentionnés dans le chapitre 'Opérations et réalisations en 2022', aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice 2022.

▶ **Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles décentralisé (BE)**

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 :

- Monsieur Jean-Pierre Hanin, administrateur délégué, président du comité exécutif ;
- Monsieur Jean Kotarakos, administrateur, membre du comité exécutif ;
- Madame Françoise Roels, administrateur, membre du comité exécutif ;
- Monsieur Sébastien Berden, membre du comité exécutif ;
- Madame 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 366 à 375 du présent document. Les statuts de la société ont été modifiés en date du 09.05.2022, du 07.06.2022, du 15.12.2022 et du 22.12.2022.

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 1.761.871.620,76 EUR et est représenté par 32.877.729 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.

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 31.12.2022, la société détenait 31.575 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 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la société;
2. 321.900.000 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;
3. 160.900.000 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour :
   a) des augmentations de capital par apports en nature;
   b) des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible; ou
   c) toute autre forme d'augmentation de capital,

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

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 WZC Orroir pour un montant de 2.139.953,75 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 2.384.455,15 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 09.05.2022;
2. de l'augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel pour un montant de 27.658.954,46 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 28.702.987,54 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 07.06.2022;
3. de l'augmentation de capital par apport en nature des actions de la société WZC VILLA BATAVIA BV pour un montant de 11.882.362,08 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 7.049.201,46 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 15.12.2022; et
4. de l'augmentation de capital par apport en nature d'un immeuble pour un montant de 21.673.750,38 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 12.417.087,25 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 22.12.2022.

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 31.12.2022, et à la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo détenait 31.575 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 2022, peut être consulté dans le rapport financier annuel de 2021 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 d'émission d'une obligation durable benchmark du 24.01.2022 contient une clause de changement de contrôle qui a été approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022. La convention pour un nouveau crédit syndiqué du 19.05.2022 contient une clause de changement de contrôle dont l'approbation sera soumise à l'assemblée générale 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 dernière politique de rémunération qui peut être consultée sur le site internet de la société dans la documentation mise à disposition des actionnaires dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

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 2022 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 dans la documentation mise à disposition des actionnaires dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020 et du 11.05.2022.

L'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022, avec effet au 01.01.2022, a approuvé la modification de la politique de rémunération concernant les montants de la rémunération des administrateurs non exécutifs. En effet, le montant de leur rémunération n'avait pas été adapté depuis l'assemblée générale du 28.04.2006, sauf en ce qui concerne l'attribution de 1.000 EUR par déplacement pour participer à un conseil ou comité aux administrateurs non exécutifs résidant à l'étranger. Les composantes de la rémunération sont inchangées, à savoir une rémunération annuelle fixe et des jetons de présence pour les réunions du conseil d'administration et des comités auxquelles ils assistent en qualité de membre ou de président. Seuls ont été adaptés, les montants de cette rémunération comme suit :

- d'une part, une rémunération annuelle fixe de 30.000 EUR, au lieu de 20.000 EUR pour l'appartenance au conseil d'administration (les montants de 6.250 EUR pour l'appartenance à un comité et 12.500 EUR pour la présidence d'un comité restent inchangés), et
- d'autre part, 1.000 EUR par séance, au lieu de 700 EUR, pour la participation aux réunions des comités (le montant de 2.500 EUR pour la participation aux réunions du conseil d'administration reste inchangé).

De plus, la rémunération du président du conseil a été adaptée comme suit :

- 100.000 EUR par an pour ses responsabilités au niveau du conseil d'administration,
- 12.500 EUR pour la présidence du CNR et
- des jetons de présence de 1.000 EUR par séance du CNR,

au lieu de 100.000 EUR par an pour l'ensemble de ses responsabilités tant au niveau du conseil d'administration qu'au niveau des comités.

Pour l'exercice 2023, afin de 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 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 des employés (les salaires des employés ont été indexés de 11,08 % au 01.01.2023, conformément à la convention collective applicable).

Le conseil d'administration a procédé à une analyse du type, de la structure et du niveau du plan de rémunération variable à long terme afin de s'assurer que les composantes du plan de rémunération à long terme soient toujours alignées sur les intérêts des actionnaires et conformes aux pratiques de marché tout en étant motivantes pour les membres du comité exécutif. Compte tenu du fait que la société est toujours en processus de transformation stratégique, le conseil d'administration estime qu'il n'est pas opportun à ce stade de modifier le plan de rémunération à long terme.

1. Rémunération totale

1.1. 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. Aucune augmentation n'est proposée en 2023.

Présences des administrateurs non exécutifs en 2022

Nom, Position	Conseil d'administration	Comité de nomination de rémunération et de corporate governance	Comité d'audit
Jacques van Rijckevorsel – Administrateur non exécutif Président du conseil d'administration et du CNR	8/8	4/4	6/6
Inès Archer-Toper – Administrateur non exécutif – Membre du comité d'audit	7/8		6/6
Olivier Chapelle – Administrateur non exécutif – Membre du CNR	6/8	4/4	
Anneleen Desmyter – Administrateur non exécutif – Début de mandat 08.06.2022	3/3		
Xavier de Walque – Administrateur non exécutif – Membre du comité d'audit	8/8		6/6
Maurice Gauchot – Administrateur non exécutif – Membre du CNR	8/8	4/4	
Benoit Graulich – Administrateur non exécutif – Président du comité d'audit	8/8		6/6
Diana Monissen – Administrateur non exécutif – Membre du CNR	8/8	4/4	
Kathleen van den Eynde – Administrateur non exécutif	8/8		
Michael Zahn – Administrateur non exécutif – Début de mandat 11.05.2022	4/4		

Les présences des membres du comité exécutif se trouvent à la page suivante.

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, Position	Nombre d'actions
Jacques van Rijckevorsel – Administrateur non exécutif - Président du conseil d'administration et du CNR	1.073
Inès Archer-Toper – Administrateur non exécutif - Membre du comité d'audit	448
Olivier Chapelle – Administrateur non exécutif - Membre du CNR	1.078
Anneleen Desmyter – Administrateur non exécutif	40
Xavier de Walque – Administrateur non exécutif - Membre du comité d'audit	753
Maurice Gauchot – Administrateur non exécutif - Membre du CNR	426
Benoit Graulich – Administrateur non exécutif - Président du comité d'audit	978
Diana Monissen – Administrateur non exécutif - Membre du CNR	275
Kathleen van den Eynde – Administrateur non exécutif	0*
Michael Zahn – Administrateur non exécutif	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 2022

Nom, Position	Rémunération fixe d'administrateur (brut, en EUR)
Jacques van Rijckevorsel – Administrateur non exécutif - Président du conseil d'administration et du CNR	116.500
Inès Archer-Toper – Administrateur non exécutif - Membre du comité d'audit	64.750
Olivier Chapelle – Administrateur non exécutif - Membre du CNR	55.250
Anneleen Desmyter – Administrateur non exécutif – Début de mandat 08.06.2022	25.000
Xavier de Walque – Administrateur non exécutif - Membre du comité d'audit	62.250
Maurice Gauchot* – Administrateur non exécutif - Membre du CNR	65.250
Benoit Graulich – Administrateur non exécutif - Président du comité d'audit	68.500
Diana Monissen – Administrateur non exécutif - Membre du CNR	66.250
Kathleen van den Eynde – Administrateur non exécutif	50.000
Michael Zahn** – Administrateur non exécutif – Début de mandat 11.05.2022	33.000

* 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 2022 est de 1.000 EUR par séance du conseil d'administration, soit 2.000 EUR pour les 2 séances du conseil d'administration de PUBSTONE GROUP et 3.000 EUR pour les 3 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 38.333 EUR HTVA. 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.

▶ **Maison de repos et de soins - Leipzig (DE)**

1.2. 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 2022

Nom, Position	Conseil d'administration	Comité de nomination de rémunération et de corporate governance	Comité d'audit
Jean-Pierre Hanin Administrateur délégué - Chief Executive Officer	8/8	4/4*	6/6*
Françoise Roels Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	8/8	4/4*	6/6*
Jean Kotarakos Administrateur directeur - Chief Financial Officer	8/8		6/6*
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	8/8*		
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	8/8*		

* Les membres du comité exécutif assistent aux réunions en tant qu'invités.

Rémunération totale 2022

Nom, Position	1. Rémunération fixe		2. Rémunération variable	
	Rémunération de base conventionnelle[1]	Avantages additionnels	Variable sur 1 an - Short-Term Incentive Plan[2]	Variable sur plusieurs années - Long-Term Incentive Plan
Jean-Pierre Hanin Administrateur délégué - Chief Executive Officer	600.000 EUR	25.492 EUR	234.960 EUR	270.420 EUR
Jean Kotarakos Administrateur directeur - Chief Financial Officer	360.000 EUR	23.776 EUR	126.576 EUR	144.252 EUR
Françoise Roels Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	330.000 EUR	20.461 EUR	116.028 EUR	132.231 EUR
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	320.000 EUR	22.003 EUR	117.632 EUR	131.424 EUR
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	320.000 EUR	24.584 EUR	117.632 EUR	131.424 EUR

1. La colonne 'Rémunération de base' correspond au montant prévu dans les contrats de management.
2. Il est rappelé que conformément à la politique de rémunération, le conseil d'administration peut décider d'attribuer la rémunération variable à court terme sous la forme d'un engagement individuel de pension.

Performances 2022

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 2022, le conseil d'administration du 24.02.2022 a fixé ces critères de performance et a, le 15.03.2023, décidé d'octroyer la rémunération variable due aux membres du comité exécutif sur base de l'achèvement de ces critères à 97,90 %, pour le CEO et entre 87,90 % et 91,90 % 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 39,16 % pour le CEO et entre 35,16 % et 36,76 % pour les autres membres du comité exécutif.

Critères de Performance	Poids relatif	Objectif	Résultat 2022	Réalisation
SHORT-TERM INCENTIVE PLAN				
Résultat net des activités clés par action	25 %	6,90 EUR	6,95 EUR	25,18 %
Marge opérationnelle	10 %	80,90 %	81,00 %	10,01 %
Croissance stratégique	25 %	Investissements 600 millions EUR Désinvestissements 140 millions EUR	Investissements 562 millions EUR Désinvestissements 144 millions EUR	22,72 %
Taux d'occupation du portefeuille	10 %	98,80 %	98,70 %	9,99 %
Projets spéciaux	10 %	100 %	0 %	0,00 %
Objectifs personnels				
Jean-Pierre Hanin	20 %	Implication décisive dans les différents dossiers d'acquisitions et de désinvestissements et leadership sur la gestion opérationnelle de la société	Surperformance	30,00 %
Jean Kotarakos	20 %	Financement durable et conditions de marché optimales	À l'objectif	20,00 %
Françoise Roels	20 %	Premier batch de politiques ESG	À l'objectif	20,00 %
Sébastien Berden	20 %	Data management concernant les opérateurs et les actifs	Surperformance	24,00 %
Yeliz Bicici	20 %	Désinvestissements réseaux de distribution Cofinimur I - partie II	Surperformance	24,00 %

3. Composante exceptionnelle	4. Pension	5. Rémunération totale	6. Proportion rémunération fixe et rémunération variable	
	100.000 EUR	1.230.872 EUR	Fixe:	58,94 %
			Variable:	41,06 %
	62.000 EUR	716.604 EUR	Fixe:	62,21 %
			Variable:	37,79 %
	62.000 EUR	660.720 EUR	Fixe:	62,43 %
			Variable:	37,57 %
	62.000 EUR	653.059 EUR	Fixe:	61,86 %
			Variable:	38,14 %
	62.000 EUR	656.640 EUR	Fixe:	61,01 %
			Variable:	37,99 %

Rémunération variable à long terme

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.

Pour l'exercice 2022, le conseil d'administration du 24.02.2022 a fixé ces critères de performance, et a, le 15.03.2023, décidé d'octroyer la rémunération variable due aux membres du comité exécutif sur base de l'achèvement de ces critères, à 112,68 %, pour le CEO et entre 100,18 % et 102,68 %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 45,07 % pour le CEO et entre 40,07 % et 41,07 % pour les autres membres du comité exécutif.

Critères de Performance	Poids relatif	Objectif	Résultat 2022	Réalisation
LONG-TERM INCENTIVE PLAN				
Résultat net des activités clés par action	25 %	6,90 EUR	6,95 EUR	25,18 %
Dividende	25 %	6,20 EUR	6,20 EUR	25,00 %
Mise en œuvre de la stratégie ESG	25 %	Approche linéraire ajustée 164 kWh/m²	158 kWh/m²	25,00 %
Objectifs personnels				
Jean-Pierre Hanin	25 %	Restructuration stratégique	Surperformance	37,50 %
Jean Kotarakos	25 %	Obligation durable de taille benchmark	À l'objectif	25,00 %
Françoise Roels	25 %	Restructuration Socimi	À l'objectif	25,00 %
Sébastien Berden	25 %	Apports en nature en immobilier de santé	Surperformance	27,50 %
Yeliz Bicici	25 %	Désinvestissements dans le secteur des bureaux	Surperformance	27,50 %

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 :

Société	2018	2019	2020	2021	2022
EPS	6,55 EUR	6,81 EUR	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR
Dividende	5,50 EUR	5,60 EUR	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR

Concernant la **mise en œuvre de la stratégie ESG**, et comme annoncé dans le rapport de rémunération 2021, l'objectif est de réduire l'intensité énergétique du patrimoine immobilier de santé et bureaux à 130 kWh/m² dans le cadre du projet 30³. Une approche linéaire du projet 30³ impliquerait, pour 2023-2024, une réduction allant respectivement jusqu'à 160 kWh/m² et 155 kWh/m². 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 ne permettent pas de garantir un alignement parfait avec une 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 2022, le niveau a été fixé à 164 kWh/m². Le résultat 2022 étant de 158 kWh/m², l'objectif est atteint.

L'excellente performance des résultats du CEO et des autres membres du comité exécutif pour les objectifs personnels tient également compte notamment de l'implication décisive et de l'impact du CEO dans la transformation stratégique de l'entreprise et, avec les COO, dans les différents dossiers d'acquisitions et de cessions, dans un environnement macroéconomique incertain, et permettant à Cofinimmo de positionner l'immobilier de santé à 70 % de son portefeuille consolidé de 6,2 milliards d'euros.

L'attribution de la rémunération variable se fait dans le respect des prescrits de l'article 7:91 du CSA.

Objectifs 2023

Le 15.03.2023, 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 que les critères d'attribution de la rémunération variable 2023 seraient les suivants :

Rémunération variable à court terme

Critères de Performance	Poids relatif	Objectifs
Résultat net des activités clés par action	25 %	6,95 EUR
Marge opérationnelle	15 %	81,90 %
Investissements	10 %	300 millions EUR
Désinvestissements	20 %	300 millions EUR
Taux d'occupation	10 %	98,50 %
Objectifs personnels	20 %	

Rémunération variable à long terme

Le conseil d'administration a estimé adéquate d'élargir les critères ESG aux aspects Social et Governance.

Critères de Performance	Poids relatif	Objectifs
Résultat net des activités clés par action	25 %	6,95 EUR
Dividende	25 %	6,20 EUR
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	5 %	160 kWh/m²
E - Certification EPC	4 %	75 % des zones de bâtiments certifiées
S - Établir un dialogue proactif avec les locataires par le biais de visites sur place	4 %	85 % des zones des bâtiments visitées
S - Mettre en œuvre une politique de développement de l'apprentissage par la formation et l'information du personnel	4 %	32 heures de formation par employé
G - Développer une stratégie financière cohérente avec les objectifs ESG	4 %	1,6 milliard d'euros de financement durable, hors programme de billets de trésorerie
G - Mobiliser les employés	4 %	Structure de contrôle de la conformité des politiques externes et internes
Objectifs personnels	25 %	

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, Position	Nombre d'actions
Jean-Pierre Hanin – Administrateur délégué - Chief Executive Officer	5.800
Jean Kotarakos – Administrateur directeur - Chief Financial Officer	2.274
Françoise Roels – Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	4.783
Sébastien Berden – Chief Operating Officer Healthcare	1.551
Yeliz Bicici – Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	1.613

À titre d'information, le ratio entre la rémunération totale 2022 du CEO et la rémunération la plus basse parmi les salariés, exprimée sur une base équivalent temps plein, est de 14.

De même, le ratio entre la rémunération annuelle totale 2022 et la rémunération annuelle totale médiane de tous les salariés (à l'exclusion du CEO) est de 8,6. Enfin, le pourcentage médian d'augmentation de la rémunération annuelle totale de tous les employés (à l'exclusion du CEO) est de 5,83 %. Ces données ont été calculées en tenant compte des salaires mensuels bruts des salariés sur une base équivalent temps plein.

2. 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 2022.

3. Utilisation des droits de restitution

Conformément à la politique de rémunération, les contrats conclus avec les membres du comité exécutif prévoient que, dans l'hypothèse où les émoluments variables auraient été octroyés ou payés sur base d'informations financières inexactes, la société pourra surseoir au paiement de tout ou partie des émoluments variables concernés en fonction des montants octroyés indûment. Pour l'exercice 2022, il n'y a pas d'utilisation de ces droits de restitution.

4. Écart par rapport à la politique de rémunération

Pour l'exercice 2022, 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.

5. Vote des actionnaires

En date du 11.05.2022, l'assemblée générale ordinaire a approuvé, par vote séparé, le rapport de rémunération présenté pour l'exercice clôturé au 31.12.2021 avec les proportions de voix suivantes : 14.737.628 voix 'pour', soit 91,15 % des votes exprimés, 1.430.768 voix 'contre', soit 8,85 % des votes exprimés, et 761.257 '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'.

6. Évolution de la rémunération et des performances de la société

Chief Executive Officer

La rémunération totale du Chief Executive Officer est restée stable de 2015 à 2017.

Elle a connu une variation positive de 38,4 % en 2018 dans la mesure où l'année 2018 a été marquée par un changement de CEO. À cette occasion, le conseil d'administration de Cofinimmo a revu les objectifs stratégiques de la société et, sur base d'un benchmarking approfondi réalisé avec l'aide de consultants spécialisés en Compensations & Benefits (voir Rapport de rémunération de 2018), a adapté le package de rémunération de la position de CEO.

Autres membres du comité exécutif

La rémunération totale des autres membres du comité exécutif (anciennement, comité de direction) est restée stable de 2015 à 2018.

En 2018, la composition du comité exécutif a été remaniée pour tenir compte de la fin des fonctions du CFO et du COO. Il est précisé que les indemnités de départ des anciens CFO et COO n'ont pas été prises en compte dans le calcul de la variation annuelle de la rémunération totale des autres membres du comité exécutif.

Cette rémunération totale a connu une variation positive de 45,9 % en 2019 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. Depuis 2018, 4 personnes exercent les fonctions de membres du comité exécutif, au lieu de 3 auparavant, ensemble avec le CEO, portant le comité exécutif de 4 à 5 membres au total.

À la suite de l'exercice de benchmarking de 2018, 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.

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 (9 en 2021, 10 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.

Comparatif de l'évolution des rémunérations et des performances de l'entreprise au cours des cinq derniers exercices comptables

Rémunération totale					
Variation annuelle	**2018 vs 2017**	**2019 vs 2018**	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**
Chief Executive Officer	+38,4%	+16,1%	+12,6%	+11,7%	-5,9%
Autres membres du comité de direction/comité exécutif	+1,9%	+45,9%	+15,1%	+2,9%	-0,3%
Administrateurs non exécutifs	-1,3%	+16,7%	-28,8%	+13,7%	+29,5%

Performance de la société					
Variation annuelle	**2018 vs 2017**	**2019 vs 2018**	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**
Résultat net des activités clés - part du groupe	+4,3%	+14,8%	+9,0%	+16,9%	+4,9%
Marge opérationnelle	+0,2%	+0,6%	-0,1%	-0,5%	-1,3%
Croissance stratégique (mesurée par la juste valeur du portefeuille)	+6,3%	+13,9%	+14,6%	+17,3%	+8,6%
Taux d'occupation du portefeuille	+1,3%	+1,3%	+0,4%	+0,7%	+0,6%
Dividende N versé en N+1	+4,4%	+17,5%	+18,2%	+11,4%	+7,0%

Rémunération moyenne des salariés sur une base d'équivalent temps plein

Variation annuelle	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021
Employés du groupe	-3,43%	+15,15%	+3,09%	+1,95%	+5,83%
Employés de la société	+0,77%	+2,52%	-0,23%	+2,65%	+5,39%

Rémunération en options sur actions exercées en 2022

Nom, Position	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 Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	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 Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	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			

7. 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 Madame Françoise Roels en tant que membre du comité de direction, à Monsieur Sébastien Berden et Madame 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.

	Principales dispositions du plan d'options sur actions			
	Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année		Bilan de clôture
	7. Nombre d'options au début de l'année	8. a) Nombre d'options proposées b) Valeur des actions sous-jacentes à la date de la proposition	9. a) Nombre d'options accordées b) Valeur des actions sous-jacentes à la date d'acquisition c) Valeur au prix d'exercice d) Plus-value à la date d'acquisition	10. Nombre d'options proposées mais non encore exercées
	1.600	-	-	1.600
	1.600	-	-	1.600
	3.200	**-**	**-**	**3.200**
	200	-	-	200
	200	-	-	200
	400	**-**	**-**	**400**

b) Actions et instruments liés aux actions

Stock appreciation rights plan

Le Stock appreciation rights plan ('plan SAR' ou 'plan de droits sur la valorisation des actions') a été mis en place pour la première fois en 2017, mais la société a décidé de ne plus octroyer de droits sur la valorisation des actions à compter de l'année 2018. En date du 28.06.2018, le conseil d'administration a décidé, pour la dernière fois, et pour assurer un principe de continuité, d'octroyer 1.600 SAR à Madame Françoise Roels.

Le plan SAR donne droit à la valeur en espèces de la différence entre le cours de bourse de l'action de Cofinimmo à la date de l'exercice et celui de la date d'attribution, augmentée du montant équivalent du dividende brut attribué à l'action depuis la date de l'attribution. Les SAR étaient attribués d'une manière discrétionnaire aux membres du management. Aucun objectif n'était fixé à cet égard. Le conseil d'administration a considéré que cette rémunération ne constituait dès lors pas une rémunération variable au sens de la loi du 06.04.2010. La période d'exercice d'un SAR s'élève à dix ans à compter de la date de l'attribution. Les SAR ne seront dévolus qu'à la date de dévolution, en une fois, dans leur totalité, au terme de trois années, à savoir au premier jour calendrier du mois suivant le troisième anniversaire de la date d'attribution. Si les SAR n'ont pas été exercés à la fin de la période d'exercice, ils deviennent ipso facto nuls et non avenus. 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, Position	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 Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	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 Chief Operating Officer Healthcare	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR
			Total			
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR
			Total			

Campus de soins De State Hillegersberg - Rotterdam (NL)

Principales dispositions du plan d'options sur actions			
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 accordéees 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 commissaire de Cofinimmo est Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck, Réviseur agréé par la FSMA et enregistré à l'Institut des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro A01529, qui a établi son siège social à 1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1J. L'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020 a renouvelé le mandat de Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2023.

Les honoraires fixes du commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo se sont élevés à 173.825 EUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 407.545 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 Deloitte relatifs à des missions légales et autres assistances, ont atteint 169.020 EUR (hors TVA) durant l'exercice.

Le plafond d'honoraires de 70 % des honoraires d'audit, appliqué aux services autres qu'audit fournis par Deloitte Réviseurs d'Entreprises, est respecté.

Le mandat comme commissaire de Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck, arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 et ne pourra 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 mis en place une obligation de rotation externe des commissaires des entités d'intérêt public. Conformément à cette réglementation, la société proposera la nomination de KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Jean-François Kupper, Réviseur agréé par la FSMA et enregistré à l'Institut des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro A0253, en qualité de commissaire de la société lors de l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 pour une durée de 3 ans venant à échéance à l'assemblée générale ordinaire de 2026. En date du 17.01.2023, la FSMA a décidé, sous réserve des décisions qui seront prises à l'assemblée générale du 10.05.2023, d'approuver cette nomination, laquelle n'a pas soulevé d'objection au regard de l'article 58 de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Expertise immobilière

Les experts évaluateurs indépendants, désignés par le groupe pour attester la valeur globale de son patrimoine immobilier, sont les sociétés suivantes :

Catella :
- en France, Catella Valuation Advisors SAS (RSC Paris B 435 339 098)

CBRE :
- en Finlande, CBRE Finland Oy (Register 21970698)

Colliers :
- en Italie, Colliers Real Estate Services Srl (TVA 06180000967)

Cushman & Wakefield :
- en Allemagne, Cushman & Wakefield (U.K.) LLP - German Branch (Register OC 328588)
- en Belgique, Cushman & Wakefield Belgium SA (RPM Bruxelles 0422 118 165)
- en France, Cushman & Wakefield Valuation France SA (RCS Nanterre 332 111 574)
- aux Pays-Bas, Cushman & Wakefield Netherlands B.V. (KvK 33260655)
- en Espagne, Cushman & Wakefield RE Consultants Spain SLU (CIF B16690075)
- en Irlande, Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited (Register 443760)

PricewaterhouseCoopers :
- en Belgique, PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CRL (RPM Bruxelles 0415 622 333)
- aux Pays-Bas, PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV (Kvk 34180284)
- en Allemagne, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirthschaftsprünfungsgesellschaft (HRB 107858)

Jones Lang LaSalle :
- en Belgique, Jones Lang LaSalle SRL (RPM Bruxelles 0403 376 874)
- en Espagne, Jones Lang LaSalle España SA (CIF A-78492303)
- en France, Jones Lang LaSalle Expertises SAS (RCS Paris 444 628 150)
- au Royaume-Uni, Jones Lang Lasalle Limited (Registre in England & Wales 1188567)

Stadim :
- en Belgique, Stadim CBVA (RPM Bruxelles 0458 797 033)

Mandats des experts évaluateurs indépendants au 31.12.2022

Secteur	Nombre d'actifs sous mandat[1]	Localisation	Personnes physiques	Début de mandat	Fin de mandat
CBRE					
Immobilier de santé	16	Finlande	Olli Kantanen	01.10.2020	30.09.2023
COLLIERS					
Immobilier de santé	8	Italie	Giuseppe Bonomi	31.03.2022	31.03.2024
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Bureaux	23	Belgique	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
Immobilier de santé	12	Allemagne	Martin Belik	01.10.2020	30.09.2023
Immobilier de santé	63	Belgique	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
Immobilier de santé	46	France	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2020	31.12.2022
Immobilier de santé	27	Espagne	James Bird	01.07.2022	30.06.2025
Immobilier de santé	7	Irlande	Patricia Staunton	30.06.2021	31.12.2023
Immobilier de réseaux de distribution – Cofinimur I	71	France	Jean-Philippe Carmaran	01.01.2021	31.12.2023
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	206	Pays-Bas	Frank Adema	31.12.2020	31.12.2022
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	661	Belgique	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Bureaux	22	Belgique	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	1	Belgique	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Immobilier de santé	31	Belgique	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Immobilier de santé	51	Pays-Bas	Koniwin Domen	01.01.2021	31.12.2023
Immobilier de santé	44	Allemagne	Dirk Hennig	01.01.2021	31.12.2023
JONES LANG LASALLE					
Bureaux	12	Belgique	Greet Hex	01.01.2020	31.12.2022
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	1	Belgique	Greet Hex	01.01.2020	31.12.2022
Immobilier de santé	11	Espagne	Lourdes Pérez Carrasco	01.04.2022	31.03.2025
Immobilier de santé	7	France	Pierre-Jean Poli	01.01.2020	31.12.2022
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 31.12.2022 pour les entreprises associées

Secteur	Nombre d'actifs sous mandat	Localisation	Personnes physiques	Début de mandat	Fin de mandat
CATELLA					
Immobilier de santé	6	France	Jean-François Drouets	15.12.2020	30.09.2023
STADIM					
Immobilier de santé	19	Belgique	Anne-Sophie Peltier	01.03.2022	31.12.2023
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Immobilier de santé	5	Allemagne	Martin Belik	01.10.2020	30.09.2023

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 2022, 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 1.386.964 EUR (hors TVA), répartis comme suit : 694.191 EUR pour Cushman & Wakefield, 447.787 EUR pour PricewaterhouseCoopers, 117.128 EUR pour Jones Lang LaSalle, 40.500 EUR pour CBRE, 28.000 EUR pour Colliers, 38.987 EUR pour Stadim et 20.100 EUR pour Catella.

comptes annuels

Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles décentralisé (BE)

Sommaire

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

Comptes consolidés

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

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

(en EUR)			
Résultat net par action - part du groupe	20	**15,09**	**8,78**
Résultat net dilué par action - part du groupe	20	**14,79**	**8,68**

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

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

État de la situation financière consolidée (bilan)

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

Calcul du ratio d'endettement

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

Tableau consolidé des flux de trésorerie

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

État consolidé des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2020
Capital	**1.450.210**
Primes d'émissions	**804.557**
Réserves	**200.786**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	17.553
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-28.195
Réserve disponible	213.678
Réserve indisponible	4.638
Réserve pour actions propres	-2.982
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	-3.906
Résultat net de l'exercice	**119.222**
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**2.574.775**
Intérêts minoritaires	**74.587**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**2.649.362**

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2021
Capital	**1.698.517**
Primes d'émission	**916.019**
Réserves	**358.402**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	60
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-48.643
Réserve disponible	403.232
Réserve indisponible	5.343
Réserve pour actions propres	-2.015
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	424
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	0
Résultat net de l'exercice	**260.337**
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**3.233.274**
Intérêts minoritaires	**54.259**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**3.287.533**

Affectation du résultat net 2020	Dividendes/ coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2021
0	0	248.306	0	0	0	0	0	1.698.517
0	0	313.673	0	0	-202.211	0	0	916.019
119.222	-171.169	0	967	0	202.211	6.385	0	358.402
-13.861	0	0	0	0	-3.632	0	0	60
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-20.448	0	0	0	0	0	0	0	-48.643
152.215	-171.169	0	0	0	203.820	4.698	0	403.232
1.315	0	0	0	0	0	-611	0	5.343
0	0	0	967	0	0	0	0	-2.015
0	0	0	0	0	0	424	0	424
0	0	0	0	0	2.033	1.873	0	0
-119.222	0	0	0	0	0	0	260.337	260.337
0	-171.169	561.979	967	0	0	6.385	260.337	3.233.274
0	-4.374	0	0	0	0	-18.620	2.666	54.259
0	-175.543	561.979	967	0	0	-12.235	263.002	3.287.533

Affectation du résultat net 2021	Dividendes/ coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2022
0	0	63.355	0	0	0	0	0	1.761.872
0	0	50.204	0	0	-29.901	0	0	936.321
260.337	-191.134	0	531	0	29.901	-1.755	0	456.282
34.254	0	0	0	0	58.240	0	0	92.555
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
41.906	0	0	0	0	-3.930	0	0	-10.667
182.556	-191.134	0	0	0	-24.408	-329	0	369.917
1.620	0	0	0	0	0	-295	0	6.667
0	0	0	531	0	0	0	0	-1.483
0	0	0	0	0	0	-1.130	0	-706
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-260.337	0	0	0	0	0	0	482.938	482.938
0	-191.134	113.559	531	0	0	-1.755	482.938	3.637.413
0	-3.776	0	0	0	0	-20.536	-370	29.578
0	-194.909	113.559	531	0	0	-22.291	482.568	3.666.991

Notes sur les comptes consolidés

Note 1. Informations générales

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

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2021.

Note 2. Méthodes comptables significatives

A. Déclaration de conformité

Les comptes consolidés ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards (IFRS) tel qu'exécuté par l'Arrêté royal belge du 13.07.2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2021.

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

B. Base de préparation

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

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

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

C. Base de consolidation

I Filiales

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

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

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

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

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

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

II Co-entreprises

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

III Entreprises associées

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

IV Transactions éliminées en consolidation

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

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

D. Goodwill et regroupements d'entreprises

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

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

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

E. Conversion des devises

I Entités étrangères

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

II Transactions en devises

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

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

III Taux de change

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

- Taux de clôture au 31.12.2022 = 0,88693
- Taux moyen sur l'exercice = 0,85398

F. Instruments financiers

I Instruments financiers dérivés

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

A. Comptabilisation des instruments financiers dérivés

Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêt (IRS) ainsi que des options CAP ou des options floor appliqués à titre de couverture économique. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus, et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé(e) en résultat, sauf si le dérivé est désigné et efficace en tant qu'instrument de couverture, auquel cas, le moment de la comptabilisation en résultat dépend de la nature de la relation de couverture. Le groupe n'applique pas la comptabilité de couverture.

B. Réévaluation des instruments financiers dérivés

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

II Méthode du coût amorti et de l'intérêt effectif

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

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

III Décomptabilisation d'actifs/passifs financiers

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

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

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

G. Immeubles de placement

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

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

Les experts effectuent leur évaluation sur base de la méthode de calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', établis par l'International Valuation Standards Committee/ Royal Institute of Chartered Surveyors, comme expliqué dans le rapport correspondant. Cette valeur, appelée ci-après 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles dans le but de bénéficier de leurs produits locatifs, tout en supportant les charges qui s'y rapportent, sans déduction des droits de mutation.

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

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

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

H. Projets de développement

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement jusqu'à ce que les travaux soient achevés et évalués à leur juste valeur. Cela concerne les maisons de repos et de soins en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la catégorie 'Projet de développement' à la catégorie 'Immeubles disponibles à la location', ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus. Les immeubles de bureaux qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin du bail et de début des travaux.

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

I. Contrats de location

I Le groupe comme bailleur

A. Types de locations à long terme

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

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

B. Location à long terme qualifiant de location-financement

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

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

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

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

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

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

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

dans laquelle :

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

II Le groupe comme preneur

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

A. Passif locatif

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

B. Droit d'usage

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

J. Autres immobilisations

I Immobilisations à usage propre

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

II Dépenses subséquentes

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

III Amortissement

Les immeubles de placement, qu'il s'agisse de terrains ou de constructions, ne sont pas amortis mais enregistrés à la juste valeur (voir point G). Un amortissement est porté en compte de résultats sur base linéaire sur la durée de vie estimée, comme indiqué ci-dessous :

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

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

IV Actifs détenus en vue de la vente

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

V Dépréciation ('Impairment')

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

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

I Créances de location-financement

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

II Partenariats public-privé immobiliers

À l'exception du commissariat de police à Termonde, considéré comme leasing opérationnel et, par conséquent, comptabilisé comme immeuble de placement, les partenariats public-privé sont classifiés comme créances de location-financement, et sont soumis à l'IFRIC 12 (pour les comptabilisations, voir point K I).

L. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

M. Capitaux propres

I Actions ordinaires

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

II Actions privilégiées et obligations emboursables en actions

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

III Rachat d'actions

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

IV Dividendes

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

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

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

N. Autres passifs financiers non courants

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

O. Avantages au personnel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P. Provisions

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

Q. Dettes commerciales et autres dettes

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

R. Produits d'exploitation

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

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

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eut été le cas sans cette extourne.

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

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

S. Charges d'exploitation

I Coût des services

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

II Travaux réalisés dans les immeubles

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

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

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

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

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

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

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

IV Résultat financier

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

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

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

T. Impôt sur le résultat

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

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

U. Exit tax et impôts différés

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

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

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

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

V. Options sur actions

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

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

I Juste valeur du portefeuille immobilier

Le patrimoine de Cofinimmo est valorisé trimestriellement par des experts évaluateurs indépendants. Cette valorisation d'experts évaluateurs indépendants externes au groupe a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques du bien concerné. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts évaluateurs indépendants, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts évaluateurs indépendants dans les comptes consolidés du groupe (voir Note 22). Il est à noter qu'une nouvelle loi a été votée aux Pays-Bas le 20.12.2022 faisant passer les droits d'enregistrement de généralement 8 % à 10,4 % avec effet au 01.01.2023. Vu cette nouvelle loi, les droits d'enregistrement à hauteur de 10,4 % ont été pris en compte par les experts évaluateurs indépendants afin de déterminer la juste valeur au 31.12.2022.

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

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers du groupe est calculée sur base des valeurs de marché dans le système Bloomberg[1]. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts significatifs sont analysés (plus de détails sont fournis dans la Note 25).

III Goodwill

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

IV Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, le groupe se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs pour déterminer si le contrôle exercé par le groupe est conjoint ou exclusif.

Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises, tel que défini dans l'IFRS 3, le groupe réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur fixée par les experts évaluateurs indépendants (plus de détails sont fournis dans la Note 40).

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

Note 3. Gestion du risque opérationnel

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

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

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée, en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,119 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2022. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

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

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

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

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 2.311,18 millions EUR[1], par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurée de 2.499,59 millions EUR au 31.12.2022, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage (la gestion du risque financier du groupe est détaillée dans la Note 25).

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

Note 4. Acquisitions de filiales

Informations générales

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

Ces acquisitions n'ont pas été considérées comme des regroupements d'entreprises, tels que définis dans la norme IFRS 3, car il ne s'agit pas d'acquisitions de 'business' en tant que tel, un 'business' étant défini comme un ensemble intégré d'activités et d'actifs. Il n'y a pas d'actifs acquis ou passifs repris considérés comme significatifs au-delà des immeubles de placement repris dans le tableau ci-dessus.

Note 5. Information sectorielle

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

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

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Portefeuille global

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

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

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

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

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Immobilier de santé

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres[1]	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	85.429	29.630	25.916	38.989	32.355	212.321
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	85.059	29.138	23.792	36.248	30.430	204.666
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	587	1.920	-169	25		2.363
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	38.037	-4.432	-7.826	3.066	21.561	50.407
Autre résultat sur portefeuille	-5.346	1.278	214	-5.542	-12.063	-21.460
Résultat d'exploitation	118.337	27.903	16.011	33.796	39.928	235.976
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
RÉSULTAT NET						
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE						

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres[1]	Total
au 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	80.046	28.733	21.597	35.774	17.896	184.045
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	78.634	28.524	19.504	33.262	17.054	176.978
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	146	70				216
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.330	-8.802	7.546	32.836	-3.980	28.931
Autre résultat sur portefeuille	-7.293	-1.559	1.102	-8.170	-10.620	-26.540
Résultat d'exploitation	72.817	18.233	28.152	57.928	2.454	179.584
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
RÉSULTAT NET						
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE						

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Réseaux de distribution

COMPTE DE RÉSULTATS	Total	
au 31.12	2022	2021
Résultat locatif net	34.304	36.658
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	31.126	34.541
Frais de gestion immobilière		
Frais généraux de la société		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.701	2.348
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.844	-6.813
Autre résultat sur portefeuille	-16.411	-6.554
Résultat d'exploitation	13.573	23.522
Résultat financier		
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		
Impôt		
RÉSULTAT NET		
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE		

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

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres[1]	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont:	1.706.619	477.800	480.560	845.350	848.065	4.358.394
Projets de développement	47.901	22.750	38.870	14.800	126.210	250.531
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente		9.150				9.150
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère						
Intérêts minoritaires						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres[1]	Total
au 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont:	1.601.136	443.290	433.590	653.550	653.963	3.785.529
Projets de développement	25.073	25.500	14.600	700	113.325	179.198
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente		13.200				13.200
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère						
Intérêts minoritaires						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

BILAN	Total	
au 31.12	2022	2021
Actif		
Goodwill	27.337	41.627
Immeubles de placement, dont:	463.046	526.927
Projets de développement	6.496	6.482
Immobilisations à usage propre		
Actifs détenus en vue de la vente	16.390	3.090
Autres actifs		
TOTAL DE L'ACTIF		
Capitaux propres et passifs		
Capitaux propres		
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		
Intérêts minoritaires		
Passif		
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		

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

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Bureaux

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Anvers	Autres régions	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	36.636	22.254	7.450	2.151	7.400	75.893
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	33.147	19.036	6.085	2.021	7.000	67.288
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	268	1.672	-201		-2.311	-571
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	41.272	-1.295	-6.954	348	-2.473	30.897
Autre résultat sur portefeuille	-1.525	-186	113	37	-34	-1.595
Résultat d'exploitation	73.162	19.227	-957	2.405	2.182	96.018
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
RÉSULTAT NET						
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE						

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Anvers	Autres régions	Total
au 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	32.676	24.804	7.238	4.966	9.220	78.904
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	28.897	20.252	6.646	4.674	9.114	69.583
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		1.650		3.553		5.203
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	26.742	-4.444	-5.278	1.440	-6.070	12.389
Autre résultat sur portefeuille	-1.823	216				-1.607
Résultat d'exploitation	53.815	17.674	1.367	9.668	3.043	85.568
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
RÉSULTAT NET						
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE						

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Anvers	Autres régions	Total
au 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont:	850.865	215.179	55.761	33.305	105.991	1.261.101
Projets de développement	46.300	505	23	108	26.165	73.101
Immobilisations à usage propre		7.693				7.693
Actifs détenus en vue de la vente		71.494	20.236			91.730
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère						
Intérêts minoritaires						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles décentralisé	Bruxelles périphérie	Anvers	Autres régions	Total
au 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont:	800.413	326.567	79.821	32.860	117.874	1.357.534
Projets de développement	66.445	74	475	251		67.245
Immobilisations à usage propre		6.883				6.883
Actifs détenus en vue de la vente		3.320	20.236			23.556
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère						
Intérêts minoritaires						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

Note 6. Revenus locatifs et charges relatives à la location

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut[1]	336.703	311.007
Vacance locative[2]	-11.007	-11.521
Loyers	**325.696**	**299.486**
Gratuités locatives	-6.584	-6.652
Concessions accordées aux locataires	-1.226	-984
Indemnités de rupture anticipée de bail[3]	-125	499
Revenus locatifs (schéma Arrêté royal du 13.07.2014)	**317.761**	**292.349**
Charges relatives à la location	**-1.367**	**-3**
Loyer à payer sur locaux pris en location	-9	-10
Réductions de valeur sur créances commerciales	-1.377	-23
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	18	30
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)	**316.394**	**292.345**
Reprises de loyers cédés et escomptés	6.124	7.262
REVENUS LOCATIFS, NETS DES CHARGES RELATIVES À LA LOCATION, Y COMPRIS REPRISES DE LOYERS CÉDÉS ET ESCOMPTÉS	**322.518**	**299.607**

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

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

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

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

Revenus locatifs totaux

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

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Revenus locatifs des contrats de location simple	317.761	292.349
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	8.301	7.230
Composante 'capital' des contrats de location-financement	3.822	3.138
TOTAL	**329.884**	**302.717**

1. Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.
2. La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.
3. Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Location simple	**4.247.222**	**3.854.404**
à moins d'un an	329.687	299.390
à plus d'un an mais moins de deux ans	305.490	273.698
à plus de deux ans mais moins de trois ans	290.831	255.480
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	279.113	242.359
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	266.967	233.661
à plus de cinq ans	2.775.133	2.549.815
Location-financement	**165.673**	**151.666**
à moins d'un an	4.139	3.667
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.418	3.801
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.543	3.946
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.677	4.061
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	4.856	4.186
à plus de cinq ans	143.040	132.005
TOTAL	**4.412.894**	**4.006.070**

Note 7. Frais nets de redécoration[1]

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

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

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

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

1. Selon l'Annexe C de l'Arrêté royal du 13.07.2014, la terminologie exacte est 'Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'.
2. Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre.

Note 9. Frais techniques

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Frais techniques récurrents	**4.627**	**5.073**
Réparations	4.503	4.928
Primes d'assurance	125	145
Frais techniques non récurrents	**1.500**	**1.555**
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études...)[1]	1.210	1.423
Sinistres	291	133
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	1.202	603
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-912	-470
TOTAL	**6.128**	**6.628**

Note 10. Frais commerciaux

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

Note 11. Frais de gestion

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

Frais de gestion immobilière

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

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

Frais généraux de la société

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique cotée en bourse et bénéficiant du statut de SIR. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissement et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'étude relatifs au développement du groupe sont également repris dans cette catégorie.

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

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

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

1. À l'exception des dépenses capitalisées.

Assurance groupe

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

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

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

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

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

Émoluments du commissaire

Les émoluments fixes du commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo, se sont élevés à 173.825 EUR (hors TVA). Ses émoluments pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 407.545 EUR (hors TVA), et sont calculés par société sur base de leurs prestations effectives. Ce montant inclut les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes des filiales étrangères du groupe. Les honoraires pour les services non-audit réalisés par Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, ont atteint 169.020 EUR (hors TVA) durant l'exercice, et sont relatifs à des missions légales et autres assistances, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des '70 % (art. 3:64 du CSA)' pour l'année 2022.

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Émoluments du commissaire	**750**	**671**
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	581	519
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	169	152
Autres missions d'attestation	101	97
Autres missions extérieures à la mission révisorale	68	55
Émoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié	**0**	**0**
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisorale	0	0
TOTAL	**750**	**671**

Les émoluments des autres commissaires aux comptes mandatés pour d'autres sociétés du groupe se sont élevés à 68 KEUR (hors TVA) en 2022. Ils ne sont pas compris dans le tableau ci-dessus.

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	142.751	121.469
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	-138.258	-113.702
SOUS-TOTAL	**4.493**	**7.768**
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	**0**	**0**
TOTAL	**4.493**	**7.768**

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

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	156.127	112.147
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-78.667	-77.640
TOTAL	**77.460**	**34.506**

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

Note 14. Autre résultat sur portefeuille

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Variation des impôts différés[1]	-6.010	-8.034
Extourne des loyers promérités non échus	-12.851	-7.644
Dépréciation du goodwill[2]	-14.290	-5.200
Autres[3]	-6.314	-13.837
TOTAL	**-39.466**	**-34.715**

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

Note 15. Revenus financiers

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Intérêts et dividendes reçus[4]	3.085	2.773
Redevances de location-financement et similaires	8.301	7.230
Autres[5]	117	1.688
TOTAL	**11.503**	**11.692**

Note 16. Charges d'intérêt nettes

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Intérêts nominaux sur emprunts	**23.729**	**13.442**
Emprunts bilatéraux - taux flottant	7.740	4.591
Billets de trésorerie - taux flottant	3.202	-2.004
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	603	641
Obligations - taux fixe	12.183	10.330
Obligations convertibles	0	-116
Reconstitution du nominal des dettes financières	**2.411**	**1.748**
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	**6.991**	**7.056**
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	6.991	7.056
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	**-2.177**	**0**
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-2.177	0
Autres charges d'intérêt[6]	**2.396**	**5.098**
TOTAL	**33.349**	**27.343**

1. Voir Note 32.
2. Voir Note 21.
3. Comprend notamment la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net réévalué des sociétés acquises.
4. Le montant des dividendes reçus est nul au 31.12.2022
5. Les autres revenus financiers de l'exercice comprennent principalement des produits non récurrents liés aux indemnités perçues lors de l'apport en nature du 09.05.2022 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ce jour-là.
6. Il s'agit principalement de commissions sur crédits non utilisés.

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

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

Note 17. Autres charges financières

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

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**0**	**0**
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**218.520**	**41.849**
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée[2]	218.520	41.906
Obligations convertibles	0	-57
Autres	**-2.068**	**-881**
TOTAL	**216.452**	**40.968**

Note 19. Impôt des sociétés et exit tax

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

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

1. Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2022: 28.535 KEUR/2021: 20.404 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts' (à l'exception des 'Obligations convertibles'). Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2022: 4.814 KEUR/2021: 6.940 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés', ainsi que des 'Obligations convertibles'.
2. Les montants bruts sont respectivement un produit de 222.176 KEUR (2021: 42.159 KEUR) et une charge de 3.656 KEUR (2021: 252 KEUR).

Note 20. Résultat par action - part du groupe

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de 222.496 KEUR (2021: 212.131 KEUR)/ 482.938 KEUR (2021: 260.337 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2022 de 32.000.642 (2021: 29.655.292).

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

Le résultat dilué 2021 par action comprenait l'effet d'une conversion théorique des obligations remboursables en actions (ORA) émises par Cofinimur I, ainsi que des options sur actions.

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

Dividende par action[2]

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

Un dividende brut au titre de l'exercice 2022 pour les actions ordinaires de 6,20 EUR par action (dividende net par action de 4,34 EUR, représentant un dividende total de 203.646.154,80 EUR sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2022 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 32.846.154. Le conseil d'administration propose d'annuler le droit au dividende des 31.575 actions propres restantes. Le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01.01.2017 s'élève à 30 %. La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires des dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficier. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

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

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

Catégories d'actions

Le groupe a émis deux catégories d'actions :

Actions ordinaires : les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes, lorsque ces derniers sont déclarés, et ont droit à une voix par action au cours des assemblées générales de la société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2022. Les actions ordinaires sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels.

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

Capital autorisé

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

Note 21. Goodwill

Pubstone

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

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

Variation du goodwill (x 1.000 EUR)	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Total
Coût			
au 01.01.2022	**100.157**	**39.250**	**139.407**
au 31.12.2022	**100.157**	**39.250**	**139.407**
Pertes de valeur			
au 01.01.2022	**74.750**	**23.030**	**97.780**
Pertes de valeur enregistrées du 01.01 au 31.12	11.100	3.190	14.290
au 31.12.2022	**85.850**	**26.220**	**112.070**
Valeur comptable			
au 01.01.2022	**25.407**	**16.220**	**41.627**
au 31.12.2022	**14.307**	**13.030**	**27.337**

Test de dépréciation

Au terme de l'exercice comptable 2022, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté par pays) en comparant la juste valeur des immeubles , additionnée du goodwill, à leur valeur d'utilité.

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

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

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

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

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

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

b) Test de dépréciation au 31.12.2022

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

Au niveau des hypothèses, le prix de vente des immeubles et la valeur résiduelle sont basés sur la moyenne entre i) la juste valeur par m² attribuée par l'expert au 31.12.2022 et ii) le prix de vente par m² des dernières cessions, indexé à 2,5 % pour Pubstone Belgique et 2,4 % pour Pubstone Pays-Bas (2021: 1,8 % pour Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas) par an. Depuis 2015, par prudence, aucune marge sur la valeur de l'expert n'est prise dans la projection des flux de trésorerie.

L'indexation considérée sur ces flux de trésorerie est de 2,5 % pour Pubstone Belgique et 2,4 % Pubstone Pays-Bas. En 2021, l'indexation était de 1,8 % pour Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas.

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

Dépréciation du goodwill au 31.12.2022

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

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

Variation de la valeur d'utilité				
Groupe d'immeubles	**Variation de l'inflation**		**Variation du taux d'actualisation**	
	+0,50 %	**-0,50 %**	**+0,50 %**	**-0,50 %**
Pubstone Belgique	4,31 %	-4,10 %	-4,17 %	4,42 %
Pubstone Pays-Bas	4,10 %	-3,91 %	-4,03 %	4,27 %

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

Variation de la dépréciation[2] (x 1.000 EUR)					
Groupe d'immeubles	**Dépréciation comptabilisée**	**Variation de l'inflation**		**Variation du taux d'actualisation**	
		+0,50 %	**-0,50 %**	**+0,50 %**	**-0,50 %**
Pubstone Belgique	-11.100	0	-23.742	-23.942	0
Pubstone Pays-Bas	-3.190	0	-9.039	-9.224	0
TOTAL	**-14.290**				

1. Y compris le goodwill.
2. La valeur 0 a été indiquée lorsque la valeur d'utilité est supérieure à la valeur nette comptable.

Note 22. Immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
au 01.01.2021	**4.726.343**	**132.819**	**6.418**	**4.865.581**
Investissements	21.728	87.282	349	109.359
Acquisitions	710.526	91.559	0	802.086
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-93.343	0	0	-93.343
Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	58.719	-58.719	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-56.064	-856	0	-56.921
Reprises de loyers cédés et escomptés	7.262	0	0	7.262
Variations de la juste valeur	33.585	841	116	34.541
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.425	0	0	1.425
au 31.12.2021	**5.410.181**	**252.926**	**6.883**	**5.669.990**
Investissements	27.464	126.297	62	153.824
Acquisitions	355.579	38.710	0	394.289
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-83.297	0	0	-83.297
Transfert de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	77.726	-77.726	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-122.502	-5.622	0	-128.124
Reprises de loyers cédés et escomptés	6.124	0	0	6.124
Variations de la juste valeur	77.060	-4.457	749	73.352
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-3.617	0	0	-3.617
au 31.12.2022	**5.744.719**	**330.128**	**7.694**	**6.082.541**[1]

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 6.199.811 KEUR au 31.12.2022. Elle inclut les immeubles de placement pour 6.082.541 KEUR et les immeubles disponibles à la vente pour 117.270 KEUR.

Juste valeur des immeubles de placement

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

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

Dans une seconde étape, les experts déduisent de cette valeur d'investissement un montant estimé de frais de transaction que l'acquéreur ou le vendeur doit payer en vue d'effectuer le transfert de propriété. La valeur d'investissement moins les frais de transaction estimés (droits de mutation) est la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés (y compris ceux relatifs au climat) sont transmis aux experts évaluateurs indépendants, qui tiennent notamment compte de la qualité des immeubles à la date de valorisation. Dès lors, le groupe considère que les aspects relatifs au climat sont intégrés dans l'évaluation des immeubles de placement.

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

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

- les contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 12,0 % pour des biens situés en Région Flamande ;
- la vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 % à 8,0 % selon les régions ;
- les contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 99 ans pour le droit de superficie et pour le droit d'emphytéose) : 2,0 % ;
- les contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (par exemple, une entité de l'Union européenne, du gouvernement fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- les apports en nature de biens immobiliers contre émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- les contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- les fusions, scissions et autres réorganisations de sociétés : absence de droits, etc.

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

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

Historiquement, en janvier 2006, il a été demandé aux experts évaluateurs indépendants[1], qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges, d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR, et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5 %.

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

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

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

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles ultérieures. Au 31.12.2022, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 292,0 millions EUR ou 8,89 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime Sicafi en 1996 a été de 7,96 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 587 cessions d'actifs pour un montant total de 2.371,62 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 8,05 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

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

- pour les transactions portant sur l'immobilier de santé sis en France, des frais d'achat sont déduits à hauteur de 6,20 % ou 6,90 %, en fonction des départements dans lesquels sont situés les actifs, et de 1,80 % pour les actifs ayant moins de cinq ans. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60 % pour les actifs localisés en Île-de-France ;
- en ce qui concerne l'immobilier de réseaux de distribution sis en France, des frais d'achat sont déduits à hauteur de 6,90 % pour les actifs situés dans les départements figurant dans la liste publiée par la Direction générale des finances publiques au 01.06.2017. Pour tous les actifs situés dans tous les autres départements, des frais d'achat à hauteur de 6,20 % ont été déduits du prix en principal. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60 % applicable aux locaux commerciaux en Île-de-France ;
- les droits de mutation appliqués à l'immobilier de santé sis aux Pays-Bas dépendent de la dernière date d'acquisition, du type de bâtiment (résidentiel, commercial,...) et du mode de détention. Ces droits sont passés généralement de 8 % à 10,4 % au 01.01.2023. Ce taux de 10,4 % a été pris en compte par les experts évaluateurs indépendants afin de déterminer la juste valeur au 31.12.2022 ;
- pour l'immobilier de santé sis en Allemagne, les droits de mutation dépendent du Land dans lequel le bien est situé ; ils varient généralement entre 3,5 % et 6,5 % ;
- pour l'immobilier de santé dans les autres pays (Espagne, Finlande, Italie, Irlande, Royaume-Uni), les droits de mutation applicables, et propres à chaque pays, ainsi que les honoraires professionnels ont été considérés. Ils varient généralement entre 1 % et 9 %.

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

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

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

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

1. Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim et Troostwijk-Roux.

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Catégorie d'actifs[1]	**Niveau 3**	**Niveau 3**
Immobilier de santé	**4.367.544**	**3.798.729**
Belgique	1.658.718	1.576.063
France	464.200	430.990
Pays-Bas	441.690	418.990
Allemagne	830.550	652.850
Autres	721.855	540.638
Immobilier de santé en développement	250.531	179.198
Bureaux	**1.352.831**	**1.381.091**
Anvers	33.197	32.609
Bruxelles CBD	804.565	733.968
Bruxelles décentralisé	286.167	329.813
Bruxelles périphérie/satellites	75.973	99.582
Autres régions	79.827	117.874
Bureaux en développement	73.101	67.245
Immobilier de réseaux de distribution	**479.436**	**530.017**
TOTAL[2]	**6.199.811**	**5.709.836**

Techniques de valorisation utilisées

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

Méthode de capitalisation de la valeur locative estimée

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

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

Méthode d'actualisation des flux (discounted cash flows)

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

Méthode des comparables de marché

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

Méthode de la valeur résiduelle

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

1. La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en:
   niveau 1: prix cotés observables sur des marchés actifs –
   niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 –
   niveau 3: données non observables.
2. Y compris les immeubles en vue de la vente pour 117.270 KEUR en 2022 (39.846 KEUR en 2021).

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2022, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

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

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

Au cours de l'année 2022, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation 1, 2 et 3 (au sens de la norme IFRS 13). Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2022, à l'exception de l'immobilier de santé en l'Allemagne et de certains immeubles de bureaux (mono-locataires loués à long terme) dans la catégorie Bruxelles CBD, qui sont désormais valorisés selon la méthode d'actualisation des flux (et qui étaient précédemment valorisés par la méthode de capitalisation de la valeur estimée) pour mieux prendre en compte le contexte économique actuel.

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

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

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

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

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

(x 1.000 EUR) Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2022	Technique de valorisation	Données non observables[1]	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2022	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021
IMMOBILIER DE SANTÉ	**4.358.394**				
Belgique	**1.658.718**	**Actualisation des flux**	Valeur locative estimée (VLE)	51 - 236 (143) EUR/m²	62 - 275 (138) EUR/m²
			Taux d'actualisation	3,90% - 8,95% (5,47%)	3,67% - 7,77% (5,13%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,90% - 10,60% (7,27%)	4,60% - 10,50% (7,08%)
			Taux d'inflation	2,00% - 2,40% (2,30%)	1,75% - 2,00% (1,81%)
			Frais opérationnels	0,00% - 1,00% (0,30%)	0,00% - 1,00% (0,31%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	9,8 - 26,4 (17,5)	10,7 - 26,3 (18,3)
			Nombre de m²	809 - 20.274 m² (8.003 m²)	809 - 20.274 m² (7.889 m²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	10 - 27 (17,3)	11 - 27 (17,9)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	51 - 251 (147) EUR/m²	62 - 275 (142) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,73% - 8,95% (5,14%)	3,47% - 8,02% (4,94%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	9,8 - 27,0 (17,8)	10,7 - 26,3 (18,4)
			Nombre de m²	809 - 20.274 m² (7.945 m²)	809 - 20.274 m² (7.855 m²)
France	**455.050**	**Actualisation des flux**	Valeur locative estimée (VLE)	55 - 245 (157) EUR/m²	53 - 245 (153) EUR/m²
			Taux d'actualisation	4,00% - 7,00% (4,14%)	4,00% - 7,00% (4,04%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,00% - 10,00% (6,24%)	5,00% - 8,00% (6,17%)
			Taux d'inflation	3,15%	0,60% - 1,57% (1,00%)
			Frais opérationnels	0	0
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,5 - 11,4 (3,5)	0,5 - 11,9 (3,2)
			Nombre de m²	2.112 - 8.750 m² (5.017 m²)	1.286 - 8.750 m² (4.843 m²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	1 - 12 (4,1)	1 - 12 (3,7)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	55 - 336 (167) EUR/m²	53 - 322 (162) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,90% - 72,76% (6,71%)	3,93% - 72,76% (7,14%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	0% - 100% (99,5%)	0% - 100% (99,9%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,0 - 11,4 (3,1)	0,5 - 11,9 (2,9)
			Nombre de m²	2.112 - 8.750 m² (4.833 m²)	1.286 - 12.957 m² (4.835 m²)
Pays-Bas	**441.690**	**Capitalisation de la valeur locative estimée**	Valeur locative estimée (VLE)	62 - 299 (149) EUR/m²	59 - 299 (144) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,75% - 8,30% (5,00%)	3,70% - 7,80% (4,84%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	91% - 100% (99,4%)	87% - 100% (100%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,0 - 23,7 (9,5)	0,9 - 24,7 (9,9)
			Nombre de m²	430 - 16.652 m² (6.291 m²)	430 - 16.652 m² (6.487 m²)

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

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

1. Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
2. Comprend également les développements en Espagne et en Finlande.
3. Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont directement liés à chaque projet (montants et degré d'avancement).

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	**Juste valeur au 31.12.2022**	**Technique de valorisation**	**Données non observables[1]**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2022**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021**
BUREAUX	**1.261.101**				
Anvers	**33.197**	**Capitalisation de la valeur locative estimée**	Valeur locative estimée (VLE)	135 - 170 (167) EUR/m²	135 - 169 (166) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,10% - 6,40% (6,39%)	4,10% - 6,45% (6,44%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	94% - 100% (95%)	88% - 100% (94%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	2,2 - 3,6 (3,3)	0,2 - 4,0 (3,8)
			Nombre de m²	61 - 9.403 m² (7.833 m²)	61 - 9.403 m² (7.806 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	3 - 9 (9)	3 - 9 (9)
Bruxelles CBD	**804.565**	**Actualisation des flux**	Valeur locative estimée (VLE)	201 - 226 (221) EUR/m²	s/o
			Taux d'actualisation	4,80% - 6,00% (5,11%)	s/o
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,20% - 6,50% (4,88%)	s/o
			Taux d'inflation	6,50%	s/o
			Frais opérationnels	1%	s/o
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	s/o
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	3,9 - 9,4 (7,0)	s/o
			Nombre de m²	7.522 - 16.725 m² (13.662 m²)	s/o
			Durée de la période de projection initiale (en années)	10	s/o
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	175 - 276 (240) EUR/m²	164 - 256 (229) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,35% - 6,65% (4,51%)	3,35% - 6,80% (4,35%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	85% - 100% (96%)	64% - 100% (96%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,5 - 13,0 (5,1)	0,1 - 14,0 (5,5)
			Nombre de m²	2.932 - 20.323 m² (10.745 m²)	2.932 - 20.322 m² (11.611 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 24 (12)	6 - 24 (12)
Bruxelles décentralisé	**214.673**	**Capitalisation de la valeur locative estimée**	Valeur locative estimée (VLE)	118 - 193 (153) EUR/m²	107 - 188 (150) EUR/m²
			Taux de capitalisation	6,40% - 8,00% (7,29%)	6,00% - 10,00% (7,19%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	44% - 100% (90%)	40% - 100% (92%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,8 - 6,3 (3,8)	0,7 - 7,3 (3,4)
			Nombre de m²	3.868 - 25.746 m² (17.109 m²)	3.285 - 25.746 m² (15.452 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	9 - 18 (13)	9 - 36 (14)
Bruxelles périphérie/ satellites	**55.737**	**Capitalisation de la valeur locative estimée**	Valeur locative estimée (VLE)	82 - 110 (97) EUR/m²	82 - 154 (114) EUR/m²
			Taux de capitalisation	7,40% - 9,60% (8,79%)	7,75% - 9,50% (8,63%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	63% - 100% (85%)	35% - 100% (83%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,3 - 5,8 (2,9)	1,3 - 6,6 (3,2)
			Nombre de m²	325 - 9.216 m² (5.409 m²)	325 - 10.022 m² (5.948 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	12 - 36 (20)	12 - 36 (17)

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

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

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

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

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

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

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m² et par an) est accompagné d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

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

1. Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
2. Comprend uniquement les projets en cours de réalisation.
3. Les coûts nécessaire à l'achèvement d'un immeuble sont directement liés à chaque projet (montants et degré d'avancement)
4. Les valeurs extrêmes au 31.12.2021 ont été regroupées.

Processus de valorisation

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

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

Les experts externes déterminent :

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

Les hypothèses retenues pour les données non observables :

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

Pour ceux-ci :

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

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

Pour ceux-ci :

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

Utilisation des immeubles

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

Cessions de créances de loyer

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

Le 20.03.2009, le groupe Cofinimmo a cédé à une filiale du groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission européenne et relatives à l'immeuble Nerviens 105 situé à Bruxelles. L'usufruit prend fin en mai 2023. Cofinimmo reste nu propriétaire du bâtiment, jusqu'à cette date.

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

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

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

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Immeubles disponibles à la location	77.060	33.585
Projets de développement	-4.457	841
Immobilisations à usage propre	749	116
Immeubles détenus en vue de la vente	4.108	-35
TOTAL	**77.460**	**34.506**

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

Note 24. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

(x 1.000 EUR)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2022	2021	2022	2021
au 01.01	**2.487**	**2.172**	**2.019**	**1.434**
Acquisitions	**544**	**899**	**1.426**	**1.172**
Logiciels informatiques	544	899		
Mobilier et matériel de bureau			646	623
Droit d'usage selon IFRS 16			781	549
Amortissements	**-658**	**-584**	**-1.089**	**-587**
Logiciels informatiques	-658	-584		
Mobilier et matériel de bureau			-354	-281
Droit d'usage selon IFRS 16			-735	-306
Désaffectations	**0**	**0**	**0**	**0**
Mobilier et matériel de bureau			0	
au 31.12	**2.374**	**2.487**	**2.357**	**2.019**

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

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

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

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

Note 25. Instruments financiers

A. Catégories et désignation des instruments financiers

La norme IFRS 9 définit trois catégories principales en termes de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire : désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net, et mesurés au coût amorti. L'IFRS 9 définit également deux autres catégories de classification : désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, et mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		**172.337**	**163.360**	**351.970**	**0**	
Instruments de couverture		**172.337**		**172.337**	**0**	
Instruments dérivés		172.337		172.337	0	Niveau 2
Crédits et créances			**163.360**	**179.633**	**0**	
Créances non courantes de location-financement			161.534	177.807	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			1.827	1.827	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		**642**	**65.942**	**67.001**	**0**	
Instruments de couverture		**642**		**642**	**0**	
Instruments dérivés		642		642	0	Niveau 2
Crédits et créances			**46.331**	**46.748**	**0**	
Créances courantes de location-financement			4.139	4.556	0	Niveau 2
Créances commerciales			39.483	39.483	0	Niveau 2
Autres			2.709	2.709	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			**19.611**	**19.611**	**0**	**Niveau 2**
TOTAL	**0**	**172.979**	**229.303**	**418.971**	**0**	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	**365**	**1.504**	**2.003.036**	**1.767.761**	**6.391**	
Dettes financières non courantes	**365**		**1.989.466**	**1.752.687**	**6.391**	
Obligations			1.116.885	894.597	5.332	Niveau 2
Obligations convertibles				0		Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	365			365	0	Niveau 2
Passif locatif			913	913	0	Niveau 2
Etablissements de crédit			785.391	775.672	354	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	70.863	705	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres			10.277	10.277	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		**1.504**	**13.570**	**15.074**	**0**	
Instruments dérivés		1.504		1.504	0	Niveau 2
Autres			13.570	13.570	0	Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	**0**	**0**	**935.939**	**935.939**	**0**	
Dettes financières courantes	**0**	**0**	**880.032**	**880.032**	**0**	
Billets de trésorerie			847.500	847.500	0	Niveau 2
Obligations			0	0	0	Niveau 2
Obligations convertibles						Niveau 1
Etablissements de crédit			32.527	32.527	0	Niveau 2
Autres			4	4	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		**0**		**0**	**0**	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales			**55.907**	**55.907**	**0**	**Niveau 2**
TOTAL	**365**	**1.504**	**2.938.975**	**2.703.700**	**6.391**	

(x 1.000 EUR)	31.12.2021					
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		**7.541**	**149.686**	**236.158**	**0**	
Instruments de couverture		**7.541**		**7.541**	**0**	
Instruments dérivés		7.541		7.541	0	Niveau 2
Crédits et créances			**149.686**	**228.617**	**0**	
Créances non courantes de location-financement			147.999	226.930	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			1.687	1.687	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		**0**	**60.947**	**62.902**	**0**	
Instruments de couverture		**0**		**0**	**0**	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Crédits et créances			**41.090**	**43.046**	**0**	
Créances courantes de location-financement			3.667	5.623	0	Niveau 2
Créances commerciales			34.835	34.835	0	Niveau 2
Autres			2.588	2.588	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			**19.857**	**19.857**	**0**	**Niveau 2**
TOTAL	**0**	**7.541**	**210.632**	**299.060**	**0**	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	**1.079**	**54.628**	**1.473.118**	**1.529.194**	**1.019**	
Dettes financières non courantes	**1.079**		**1.461.440**	**1.462.888**	**1.019**	
Obligations			618.259	614.868	647	Niveau 2
Obligations convertibles				0		Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	1.079			1.079	0	Niveau 2
Passif locatif			838	838	0	Niveau 2
Etablissements de crédit			771.733	774.853	94	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			59.000	59.641	277	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres			11.609	11.609	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		**54.628**	**11.678**	**66.305**	**0**	
Instruments dérivés		54.628		54.628	0	Niveau 2
Autres			11.678	11.678	0	Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	**0**	**310**	**1.143.986**	**1.145.102**	**2.832**	
Dettes financières courantes	**0**	**0**	**1.097.335**	**1.098.140**	**2.832**	
Billets de trésorerie			780.500	780.500	0	Niveau 2
Obligations			190.000	190.805	2.832	Niveau 2
Obligations convertibles						Niveau 1
Etablissements de crédit			126.830	126.830	0	Niveau 2
Autres			5	5	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		**310**		**310**	**0**	
Instruments dérivés		310		310	0	Niveau 2
Dettes commerciales			**46.651**	**46.651**	**0**	**Niveau 2**
TOTAL	**1.079**	**54.938**	**2.617.104**	**2.674.295**	**3.850**	

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

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

Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

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

Niveau 1

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

Niveau 2

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

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

Niveau 3

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

Passifs locatifs

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

B. Gestion du risque financier

Risque de taux d'intérêt

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

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

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

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

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

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

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

En janvier 2023, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 75 millions EUR portant sur les années 2026-2029.

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

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

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

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

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

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait un gain de 1,69 millions EUR alors qu'il aurait engendré une perte de 0,44 million EUR en 2021. De plus, un perte de 1,74 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1%, alors qu'il aurait engendré un gain de 0,59 million EUR en 2021. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêt sont maintenant positifs, la différence entre 2021 et 2022 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement le degré de couverture plus élevé fin 2022 que lors de l'exercice précédent.

Risque de crédit

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

Risque de prix

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

Risque de change

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

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

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

Dans le cadre de sa politique de couverture, Cofinimmo a également la possibilité de contracter des instruments de couverture (produits dérivés) pour des risques de change existants ou dont la probabilité est jugée importante et matérielle. En 2022, Cofinimmo n'a pas fait appel à des instruments de couvertures synthétiques. L'exposition au risque de change est dorénavant revue périodiquement, et en cas d'évolution significative du taux de change ou des investissements dans cette devise.

Risque de liquidité

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

Obligation de liquidité aux échéances

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Endéans les deux ans	46.816	417.987
Entre deux et cinq ans	777.982	686.781
Au-delà de cinq ans	1.302.144	720.290
TOTAL	**2.126.942**	**1.825.058**

Facilités de crédit à long terme non utilisées

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

Collatéralisation

Au 31.12.2022, la valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève à 58.114.926,33 EUR (2021: 55.966.707,44 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 38. Au cours de l'année 2022, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. Instruments financiers dérivés

Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Au 31.12.2022, le groupe utilise des IRS, des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum prédéfini)et des floors (options sur taux d'intérêt avec un niveau minimum prédéfini) afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement.

Interest Rate Swap (IRS)

Un IRS est un contrat à terme sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe. Les IRS sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

Caps

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

Floors

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

Emprunts à taux flottant au 31.12.2022 couverts par des instruments dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant (1.530 millions EUR) est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe et les éléments ne nécessitant pas de couverture de la dette totale (2.881 millions EUR).

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

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

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

Cofinimmo projette de conserver au minimum durant les années 2023 à 2029 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt 2022 (strike et notionnel fixe)

(x 1.000 EUR)

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

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

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

Le tableau ci-dessus reflète principalement l'augmentation du gain des couvertures suite à la forte remontée des taux flottants attendus sur les différentes maturités affichées.

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

Compensation des actifs et des passifs financiers

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montant brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		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 actifs 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**

(x 1.000 EUR)	31.12.2021					
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montant brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	3.477		3.477			3.477
IRS	4.064		4.064			4.064
TOTAL	**7.541**	**0**	**7.541**	**0**	**0**	**7.541**

(x 1.000 EUR)	31.12.2021					
	Montant brut des passifs financiers comptabilisés	Montant brut des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	54.938		54.938			54.938
TOTAL	**54.938**	**0**	**54.938**	**0**	**0**	**54.938**

Résumé des instruments financiers dérivés ouverts au 31.12.2022

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

D. Gestion du capital

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

Évolution du taux d'endettement

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

Politique de taux d'endettement

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

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

Prévision de l'évolution du taux d'endettement

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

Décision

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

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

Actifs financiers non courants

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Instruments dérivés	172.337	7.541
Autres actifs financiers non courants	26.478	28.604
Créances envers des entreprises associées	14.179	12.684
Autres[1]	12.299	15.920
TOTAL	**198.814**	**36.145**

Créances de location-financement

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

Le groupe a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 4,3% pour 2022 (2021: 4,4%). Au cours de l'exercice 2022, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2021: 0,01 million EUR).

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

Note 27. Actifs détenus en vue de la vente

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

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

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

Note 28. Créances commerciales courantes

Créances commerciales brutes

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	14.105	16.849
Créances commerciales brutes non échues	25.087	17.810
Créances douteuses	1.851	587
Provisions pour créances douteuses (-)	-1.559	-411
TOTAL	**39.483**	**34.835**

Au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2022, le groupe a reconnu des réductions de valeur sur créances commerciales de 1.377 KEUR (23 KEUR en 2021). Celles-ci s'inscrivent principalement dans le cadre du point W de la Note 2. Le conseil d'administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Échues à moins de 60 jours	6.086	5.021
Échues entre 60 et 90 jours	1.769	2.565
Échues à plus de 90 jours	6.250	9.263
TOTAL	**14.105**	**16.849**

Provision pour créances douteuses

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

Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants

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

Note 30. Comptes de régularisation - actifs

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

Note 31. Provisions

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

Les provisions du groupe (24.302 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories :

- les provisions contractuelles définies selon l'IAS 37 comme des contrats déficitaires. Cofinimmo s'est engagée à assurer sur plusieurs immeubles la maintenance ainsi que des travaux vis-à-vis de locataires dont le coût s'élève à 19.623 KEUR (2021 : 23.181 KEUR) ;
- les provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers pour 4.679 KEUR (2021 : 4.039 KEUR). Ces provisions sont constituées par une actualisation des paiements futurs considérés comme probables par le conseil d'administration.

Note 32. Impôts différés

(x 1.000 EUR)	2022	2021
EXIT TAX	**0**	**0**
IMPÔTS DIFFÉRÉS	**61.776**	**55.022**
Immobilier de réseaux de distribution aux Pays-Bas	**29.408**	**29.952**
Pubstone Properties	29.408	29.952
Immobilier de santé en France	**6.389**	**8.211**
Cofinimmo succursale	6.389	8.211
Immobilier de santé en Allemagne	**18.235**	**14.193**
Immobilier de santé - Autres	**7.744**	**2.666**
TOTAL	**61.776**	**55.022**

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

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

Note 33. Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 EUR)	2022	2021
DETTES COMMERCIALES	**55.907**	**46.651**
AUTRES DETTES COURANTES	**76.513**	**102.260**
Exit tax	**2.604**	**6.704**
Taxes, charges sociales et dettes salariales	**34.109**	**58.024**
Taxes	30.614	56.151
Charges sociales	878	178
Dettes salariales	2.617	1.695
Autres	**39.801**	**37.532**
Coupons de dividende	3.451	3.312
Provision pour précomptes et taxes	13.100	14.103
Divers	23.249	20.117
TOTAL	**132.421**	**148.911**

Note 34. Comptes de régularisation - passifs

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

Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie

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

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

Note 36. Variation du besoin en fonds de roulement

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

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

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

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

Acquisitions en immeubles de placement

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

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

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

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

Extensions d'immeubles de placement

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

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

Investissements sur immeubles de placement

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

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

Cessions d'immeubles de placement

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

Ce prix net se compose de la valeur nette comptable de l'immeuble au 31.12.2021 ainsi que de la plus-value ou de la moins-value nette réalisée sur la vente, après déduction des frais de transaction.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles de placement								
Valeur nette comptable		2.520	357			70.355	49.270	122.502
Résultat sur cession d'actif		1.314	-169	25		-1.707	2.605	2.068
Prix de vente net reçu		3.834	187	25		68.648	51.875	124.570
Immeubles détenus en vue de la vente								
Valeur nette comptable		4.050				3.469	2.615	10.134
Résultat sur cession d'actif		605				718	97	1.419
Prix de vente net reçu		4.655				4.186	2.712	11.553
Projets de développement								
Valeur nette comptable	5.075					546		5.622
Résultat sur cession d'actif	587					419		1.006
Prix de vente net reçu	5.663					965		6.628
TOTAL	**5.663**	**8.490**	**187**	**25**	**0**	**73.799**	**54.587**	**142.751**

Note 38. Droits et engagements hors bilan

Dans le cadre de cession de créances

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

Options d'achat/droits de préférence

- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatifs, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Le groupe Cofinimmo s'est engagé et bénéficie, au nom de ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, d'un droit de préférence sur les développements futurs (horeca) à réaliser en partenariat avec AB InBev, et AB InBev bénéficie d'un droit de préférence sur les développements futurs (horeca).
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group ; et InBev Belgium bénéficie d'un droit d'achat sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group.
- Leopold Square et InBev Belgium bénéficient réciproquement d'un droit de préférence sur les actions Pubstone Properties.
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Dans le cadre d'un contrat d'emphytéose concernant un parking à Breda, Superstone a convenu avec Amphia, le nu-propriétaire, un droit de première offre dans le cadre de la cession du droit d'emphytéose et un droit d'achat sous certaines conditions.
- Superstone a concédé une option d'achat au vendeur concernant un immeuble à Almere et concernant un immeuble à Voorschoten au terme du contrat de bail avec le locataire.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo a consenti des droits de préférence aux emphytéotes, à valeur de marché, sur les droits résiduaires 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 situé à Bruxelles.
- Cofinimmo dispose d'options d'achats sur des tréfonds dont les droits d'emphytéose dont ils sont grevés – portant sur des immeubles à destination de maisons de repos sont détenus par des filiales de Cofinimmo.
- Cofinimmo s'est vu attribuée une option d'achat et a conféré une option de vente (exerçables en 2023) sur les actions d'une société immobilière française par et au bénéfice d'un autre actionnaire de cette société. Elle bénéficie par ailleurs d'un droit de préemption en cas de revente par les autres actionnaires de leur participation.
- Dans le cadre de son entrée au capital d'une société immobilière belge, Cofinimmo est devenue titulaire, au même titre que les autres actionnaires et sous certaines conditions, d'un droit de préférence, d'un droit de préemption, d'un droit de suite, d'une obligation de suite, d'une option de vente et d'une option d'achat relative aux actions de la société.

Opérations de financement

- Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions ('negative pledge') au terme de divers contrats de financement.
- Cofinimmo s'est engagée à trouver un acquéreur pour les Notes échéant en 2027 et émises par Cofinimmo Lease Finance (voir page 42 du rapport financier annuel 2001) dans l'hypothèse où un précompte mobilier serait applicable sur les intérêts de ces Notes en raison d'une modification de la législation fiscale ayant un effet pour un détenteur résidant en Belgique ou aux Pays-Bas.
- Cofinimmo aura l'option d'acquérir en 2023, à leur valeur intrinsèque, la totalité des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I soit en numéraire, soit par remise d'actions Cofinimmo, dans ce dernier cas moyennant l'accord de deux tiers des titulaires.

Garanties

- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de la cession d'actions d'une société qu'elle détenait et a reçu des garanties de la part des acquéreurs pour les engagements solidaires qu'elle avait pris avec la société cédée.
- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de cessions d'actions de sociétés qu'elle détenait.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale de trois à six mois de loyer.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.

Engagements d'investissements

En Belgique

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

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

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

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

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

En France

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

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

Aux Pays-Bas

Le 28.04.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la province néerlandaise du Brabant-Septentrional sur lequel une maison de repos et de soins est actuellement en cours de construction. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 26 millions EUR.

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

En Allemagne

Cofinimmo a acquis une participation dans le capital de sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La valeur conventionnelle totale de cette transaction s'élève à environ 270 millions EUR. Le paiement des actions est étalé dans le temps (de 2020 à 2024).

Dans le cadre de la transaction ci-dessus, Cofinimmo a conclu un partenariat exclusif avec le bureau d'étude et de gestion de projets local qui développera les projets. Cofinimmo a la possibilité d'intégrer à terme cette plateforme dans son intégralité à sa structure.

En Espagne

Depuis l'annonce de son implantation en Espagne en septembre 2019, Cofinimmo s'est engagée sur plusieurs projets de construction dont les premières livraisons ont eu lieu au cours de l'année 2021, suivi d'autres livraisons en 2022. Au 31.12.2022, 14 projets de construction sont encore en cours pour un investissement total de 175 millions EUR. Il s'agit majoritairement de constructions de maisons de repos et de soins..

En Finlande

Cofinimmo a fait son entrée dans le secteur de l'immobilier de santé finlandais au cours du quatrième trimestre 2020. Depuis, plusieurs actifs ont été livrés. Au 31.12.2022, Cofinimmo était engagée dans la construction de quatre projets de construction pour un investissement total de 60 millions EUR.

Note 39. Projets de développement en cours

Le groupe a des projets de développement en cours pour environ 462 millions EUR (31.12.2021 : 477 millions EUR) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

Note 40. Critères et périmètre de consolidation

Critères de consolidation

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

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

Consolidation globale pour les filiales

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

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

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

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

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

Filiales détenues par le groupe Cofinimmo à 100 %

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
ALLEMAGNE		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Adresse commerciale: Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Siège social:Hamburg HRA 127143 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE DEUTSCHLAND GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
STERN BETEILIGUNGS GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 122350 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
BELGIQUE		
BEIRESTONE 1 SA 0759 959 564 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
BENOSTONE CO 1 SA 0755 869 827 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
BESTONE SA 0670 681 160 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
BUILDING GREEN ONE SA 0501 599 965 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
COFINIMMO OFFICES SA 0755 538 641 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
COFINIMMO SERVICES SA 0437 018 652 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
COPADE SA 0631 930 353 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA 0822 171 901 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
FPR LEUZE SA 0839 750 279 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GECARE 1 SA 0720 629 826 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 10 SA 0751 676 853 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 11 SA 0751 677 150 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 12 SA 0751 677 348 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 13 SA 0722 900 319 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 7 SA 0748 688 857 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 8 SA 0751 676 556 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 9 SA 0751 676 754 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 1 SA 0655 814 822 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
GESTONE 2 SA 0670 681 259 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 3 SA 0696 911 940 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 4 SA 0683 716 475 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 5 SA 0722 901 804 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 6 SA 0722 902 495 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 14 SA 0781.898.489 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	-
GESTONE 15 SA 0781.898.687 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	-
GESTONE 16 SA 0784.853.328 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	-
LEOPOLD SQUARE SA 0465 387 588 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
LEX 85 SA 0811 625 031 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
LIGNE INVEST SA 0873 682 661 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
LS OFFICES SA 0755 537 849 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
MANUJACQ BE SA 0794.938.655 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	-
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T SA 0463 603 184 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 1 SA 0893 787 296 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 6 SA 0707 645 286 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 7 SA 0756.866.254 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	-
RHEASTONE 8 SA 0678.526.183 Martelarenplein 20 E - 3000 Leuven	100	-
RHEASTONE 9 SA 0443.888.133 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	-
RHONE ARTS SA 413 742 414 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 1 SA 0691 982 756 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 2 SA 0696 912 831 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 3 SA 0696 912 930 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 4 SA 0696 913 029 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
XL TRONE SA 0715 937 303 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
ESPAGNE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B-88542667 Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B-88542600 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL NIF B-42722819 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL NIF B-42722801 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL NIF B-42722827 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 10 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	-
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	-
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL NIF B-88347885 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL NIF B-88415385 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
FINLANDE		
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIO 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUISTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
FRANCE		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
COFINIMUR I SA 537 946 824 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI SOCIBLANC 328 781 844 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
LUXEMBOURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
KAISERSTONE SA B202584 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
UHLENHORST 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
MONACO		
SCI MANUJACQ 73 SC 03180 20, avenue de Fontvieille – 98000 Monaco	100	100
PAYS-BAS		
SUPERSTONE NV 530704488 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 6 NV 68297556 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	-
ROYAUME-UNI		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100

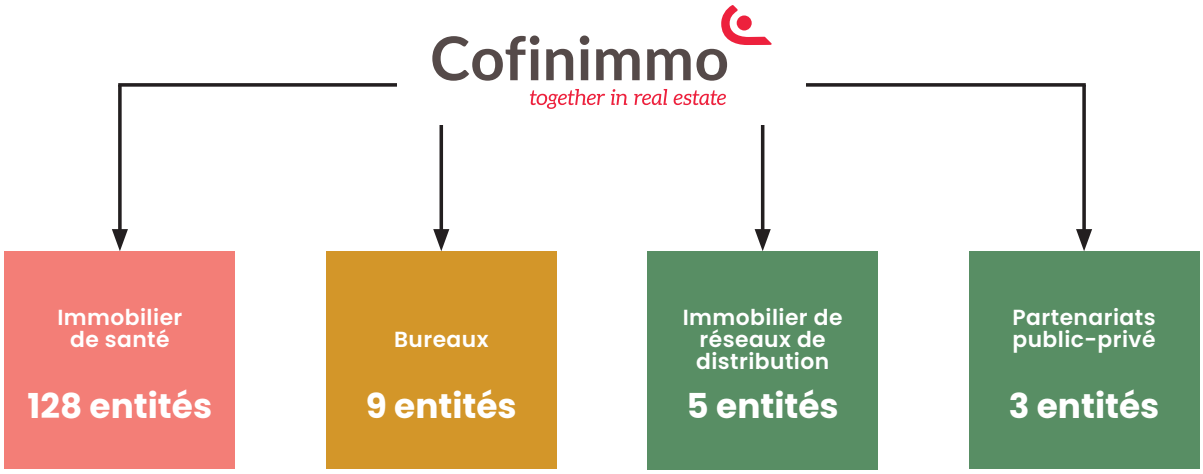
Filiales détenues par le groupe Cofinimmo et ayant des intérêts minoritaires (participations ne donnant pas le contrôle)

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
ALLEMAGNE		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 126199 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124930 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124935 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124934 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124933 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124938 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124986 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124957 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124931 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124936 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124937 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 125646 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 125644 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 125645 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
SALZA VERWALTUNGS GmbH & CO. KG Siège social: Frankfurt-am-Main HRA 52930 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
WA JÜL II GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 94856 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	89,9	89,9
BELGIQUE		
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA 0475 162 121 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	99,9	99,9
PUBSTONE SA 0405 819 096 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP SA 0878 010 643 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	90	90
VESTASTONE 1 CO SA 0766 519 932 Boulevard du Roi Albert II 7 – 1210 Saint-Josse-ten-Noode	90,9	93,4
LUXEMBOURG		
BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B129973 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	89,9	89,9
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	94,9	94,9
PAYS-BAS		
PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
ITALIE		
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	93,4
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	93,4

Entreprises associées et co-entreprises

Nom et adresse du siège social Liste des filiales mises en équivalence	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2022	31.12.2021
BELGIQUE		
BPG CONGRES SA 0713.600.789 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	51	51
BPG HOTEL SA 0713.600.888 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	51	51
ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	27,1	27,1
FRANCE		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 35, boulevard des Capucines – 750002 Paris	39	39
ALLEMAGNE		
DZI 1. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88521 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 2. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88513 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 3. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 90853 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 90795 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. VORRAT GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 91480 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88503 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88496 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 88448 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	25	25



Participations ne donnant pas le contrôle[1]

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

Cofinimur I

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

Pubstone

Cofinimmo a acquis fin 2007 la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'AB InBev Belgium et renommée Pubstone SA. Au 31.12.2022, AB InBev Belgium possède un intérêt indirect de 10 % dans la structure Pubstone.

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

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

Vestastone

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

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

Variation des participations ne donnant pas le contrôle

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

Entreprises associées et co-entreprises

Au 31.12.2022, le groupe Cofinimmo possède des entreprises associées (Aldea Group, SCI Foncière CRF et huit sociétés qui développent huit campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne) et des co-entreprises (BPG Congres et BPG Hotel) intégrées selon la méthode de la mise en équivalence car le groupe exerce une influence notable ou un contrôle conjoint sur ces sociétés en vertu d'accords contractuels de partenariat avec les actionnaires associés.

Étant donné leur quote-part dans le résultat du groupe Cofinimmo en 2022, ces entreprises associées et co-entreprises sont considérées comme immatérielles.

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

Entreprises associées et co-entreprises – Informations générales

Société	BPG Congres	BPG Hotel	8 campus de soins à développer en Allemagne	Aldea Group	SCI Foncière CRF
Segment	Autres	Autres	Immobilier de santé	Immobilier de santé	Immobilier de santé
Pays	Belgique	Belgique	Allemagne	Belgique	France
% de détention par le groupe Cofinimmo	51 %	51 %	99,99 %	27,1 %	39 %
Actionnaires associés	CFE (49 %)	CFE (49 %)	DZI B.V.	Divers	Croix-Rouge française
Date de la création de la société	2018	2018	2018-2019	2015	2000
Période comptable	Clôture au 31.12.2022	Clôture au 31.12.2022	Clôture au 31.12.2022	Clôture au 31.12.2022	Clôture au 31.12.2022
	31.12.2022	**31.12.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2022**
Montant de la quote-part de Cofinimmo dans le résultat (x 1.000 EUR)					
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	-4	-4	-1.025	-1.064	3.386
Montant de la participation chez Cofinimmo (x 1.000 EUR)					
Participations dans des entreprises associées ou co-entreprises	795	651	5.877	19.546	48.936

Risques et engagements liés aux actionnaires associés

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

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

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

Le 24.12.2020, Cofinimmo est entrée au capital d'une société civile immobilière ('SCI') créée par la Croix-Rouge française et détenant six sites. La participation au capital de cette société s'élève à 39 % et permet à Cofinimmo d'y exercer également une influence notable.

Cofinimmo possède une participation dans le capital des sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne. Les projets sont pré-loués à Schönes Leben Gruppe, avec lequel des baux de type 'Dach und Fach' ont été conclus pour une durée de 25 ans. Le paiement des actions est étalé dans le temps (de 2020 à 2024), période au cours de laquelle Cofinimmo exerce une influence notable sur ces sociétés.

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

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

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

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

Note 42. Paiements fondés sur des actions

Plan d'options sur actions

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

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

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

des options sur actions. Les options non dévolues sont annulées sauf dans le cas d'un départ à la pension. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées, seront annulées. Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du conseil d'administration pour les membres du comité exécutif ou du comité exécutif pour les autres participants, d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur base de critères objectifs et pertinents.

Évolution du nombre d'options sur actions

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Accordées	**6.825**	**7.525**	**3.000**	**3.320**	**4.095**	**8.035**	**5.740**	**7.215**	**6.730**	**7.300**	**8.000**
Annulées	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-875	-1.525	-450	-770	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-2.980	-5.250	-5.550
Expirées	0	0	0	0	0	0	-120	-217	0	0	-100
au 31.12.2022	**4.350**	**4.400**	**2.550**	**2.050**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.625**	**0**	**0**
Exerçable au 31.12	4.350	4.400	2.550	2.050	0	0	0	0	1.625	0	0
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022	13.06.2021
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

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

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

Note 44. Transactions avec des parties liées

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

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

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

Note 45. Événements survenus après la date de clôture

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

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

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

Refinancement d'une ligne de crédit échéant en 2023

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

Dividende

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

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

Les activités de Cofinimmo se déploient dans le cadre d'un contexte global qui a subi de multiples bouleversements ces dernières années : après l'apparition de la pandémie de coronavirus COVID-19 dès le début de l'année 2020, l'inflation a commencé à augmenter en Europe au second semestre 2021 pour atteindre des niveaux élevés en 2022 entraînant une augmentation généralisée des taux d'intérêts nominaux, et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen.

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

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

Par ailleurs, la pandémie de coronavirus COVID-19 est toujours en cours. Pour rappel, Cofinimmo a mis en place dès le début de l'année 2020 différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

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

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

- dans le secteur des bureaux, les surfaces louées directement à des commerçants (détaillants, restaurants, …) représentent moins de 0,2 % des loyers contractuels du groupe ;
- dans le secteur de l'immobilier de santé, les centres de sport et de bien-être représentent moins de 3 % des loyers contractuels du groupe. Ces centres, situés en Belgique et en Allemagne, ont été fermés au public dès le mois de mars 2020 et n'ont que partiellement rouvert fin mai/début juin 2020. Le manque à gagner des exploitants a été significatif pendant cette période, le retour à la normale s'étant fait progressivement et n'ayant été que de courte durée en 2020, en conformité avec l'évolution des mesures de gestion de la crise sanitaire. Les centres belges (en grande partie fermés depuis fin octobre 2020) et allemands (quasi totalement fermés depuis début novembre 2020) ont été rouverts en juin 2021. Depuis lors, leur performance opérationnelle est globalement supérieure aux attentes, qui avaient été revues pour tenir compte des contraintes sanitaires. La situation actuelle des contaminations appelle cependant encore à la prudence ;
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, les portefeuilles Pubstone de cafés et restaurants en Belgique et aux Pays-Bas représentent moins de 10 % des loyers contractuels du groupe. Au cours de l'exercice 2022, la variation de la juste valeur de ce portefeuille (à périmètre constant) était de 0,5 % en Belgique et de -0,5 % aux Pays-Bas (tenant compte notamment de l'augmentation du taux des droits d'enregistrement aux Pays-Bas prise en compte au 31.12.2022). Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe AB InBev, premier brasseur mondial de rating BBB+, il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2023, sur base de l'évolution des paramètres de marché ou en raison de l'évolution de la pandémie de COVID-19 et des mesures prises par les autorités pour la combattre (comme une nouvelle fermeture obligatoire des établissements horeca). Au 31.12.2022, une réduction de juste valeur de 5 % aurait représenté une charge (non cash) de 22 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,15 % sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,67 EUR par action sur l'actif net ;
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, le portefeuille Cofinimur I d'agences MAAF en France ne représente plus que 0,1 % des loyers contractuels du groupe et n'est dès lors plus pertinent.

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

Rapport du commissaire sur les comptes consolidés

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

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

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

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

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

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

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

Point clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
Valorisation des immeubles de placement • Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (6.199.811.(000) EUR) représentent 91% du bilan consolidé au 31 décembre 2022. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres. • Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location, en rénovation et en cours de construction. • Les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. • Le portefeuille est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. • Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe. • Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier le taux de rendement retenu. **Référence aux annexes** • Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note 2, méthodes comptables significatives; note 22, Immeubles de placement.	• Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. • Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. • Nous avons discuté avec les experts immobiliers externes et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants. • Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement. • Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. • Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. • Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions. • Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

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

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

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

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

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

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen ('ESEF'), au contrôle du respect du format ESEF et du balisage avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 ('Règlement délégué').

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

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

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations des états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel de Cofinimmo SA au 31 décembre 2022 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Autres mentions

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

Signé à Zaventem, le 23.03.2023.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Rik Neckebroeck

Comptes statutaires

État du résultat global (compte de résultats) (format abrégé)

(x 1.000 EUR)	2022	2021
A. RÉSULTAT NET		
Revenus locatifs	86.727	120.914
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	5.446
Charges relatives à la location	0	61
Résultat locatif net	**86.727**	**126.421**
Récupération de charges immobilières	0	347
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.274	18.047
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	-1.149
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.417	-19.497
Résultat immobilier	**86.584**	**124.169**
Frais techniques	-2.449	-2.288
Frais commerciaux	-167	-780
Charges et taxes sur immeubles non loués	-223	-2.097
Frais de gestion immobilière	-15.057	-18.150
Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	**-17.897**	**-23.315**
Résultat d'exploitation immeuble	**68.687**	**100.854**
Frais généraux de la société	-6.453	-7.779
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**62.234**	**93.074**
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	0	812
Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers	572	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	44.098	4.947
Autres résultat sur portefeuille	-3.656	-6.677
Résultat sur portefeuille	**41.015**	**-919**
Résultat d'exploitation	**103.249**	**92.155**
Revenus financiers	159.186	89.601
Charges d'intérêts nettes	-26.056	-24.017
Autres charges financières	-1.069	-2.405
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	246.423	109.382
Résultat financier	**378.484**	**172.561**
Résultat avant impôts	**481.733**	**264.717**
Impôt des sociétés	-76	-3.082
RÉSULTAT NET	**481.657**	**261.635**
RÉSULTAT NET PAR ACTION	**15,05**	**8,82**
B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Obligations convertibles	0	1.873
Autres éléments du résultat global	0	1.873
C. RÉSULTAT GLOBAL	**481.657**	**263.508**

Affectations et prélèvements

(x 1.000 EUR)	2022	2021
A. RÉSULTAT NET	**481.657**	**261.635**
B.TRANSFERT DE/AUX RÉSERVES	**-277.623**	**-70.995**
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**-99.004**	**-74.456**
Exercice comptable	-99.004	-74.456
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**0**	**0**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	**0**	**0**
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**0**	**0**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**-190.735**	**-38.630**
Exercice comptable	-190.735	-38.630
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	**-20**	**-51**
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	**12.136**	**42.141**
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	**-133.536**	**0**
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1er, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-133.536	0
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.	**-70.498**	**-190.640**
Dividendes	-70.110	-190.308
Plan de participation	-388	-332
E. RÉSULTAT À REPORTER	**155.888**	**162.277**

État de la situation financière (bilan) (format abrégé)

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Actifs non courants	**6.028.320**	**5.243.957**
Immobilisations incorporelles	2.374	2.486
Immeubles de placement	1.710.322	1.520.982
Autres Immobilisations corporelles	2.178	1.772
Actifs financiers non courants	4.218.313	3.623.577
Créances de location financement	94.816	94.948
Autres créances Long terme	184	191
Créances commerciales et autres actifs non courants	133	0
Actifs courants	**61.472**	**49.387**
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Actifs financiers courants	642	0
Créances de location financement	2.611	2.018
Créances commerciales	24.968	23.007
Créances fiscales et autres actifs courants	7.334	6.126
Trésorerie et équivalente de trésorerie	3.460	2.917
Comptes de régularisation	22.456	15.319
TOTAL DE L'ACTIF	**6.089.792**	**5.293.344**

CAPITAUX PROPRES	**3.637.197**	**3.234.052**
Capital	1.761.872	1.698.517
Primes d'émission	1.015.206	994.904
Réserves	378.462	278.997
Résultat net de l'exercice	481.657	261.635
PASSIF	**2.452.594**	**2.059.292**
Passifs non courants	**1.558.341**	**990.236**
Provisions	23.976	26.894
Dettes financières non courantes	1.526.009	904.256
Etablissement de crédit	306.256	235.987
Autres	1.219.753	668.269
Autres passifs financiers non courants	2.021	50.932
Impôts différés	6.336	8.154
Passifs courants	**894.253**	**1.069.057**
Dettes financières courantes	852.087	1.027.342
Autres passifs financiers courants	0	165
Dettes commerciales et autres dettes courantes	38.133	36.999
Comptes de régularisation	4.033	4.552
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**6.089.792**	**5.293.344**

Calcul du ratio d'endettement

(x 1.000 EUR)		2022	2021
Dettes financières non courantes		1.526.009	904.256
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	517	455
Dettes financières courantes	+	852.087	1.027.342
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	38.133	36.999
Montant non appelé des valeurs mobilières acquises	+	180	180
Dette Totale	=	**2.416.926**	**1.969.232**
Actif total		6.089.792	5.293.344
Instruments de couverture	-	147.812	5.570
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	=	**5.941.979**	**5.287.774**
RATIO D'ENDETTEMENT	/	**40,68 %**	**37,24 %**

▶ **Maison de repos et de soins - Lünenburg (DE)**

Obligation de distribution selon l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux SIR

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Résultat net	**481.657**	**261.635**
Amortissements (+)	1.675	1.162
Réductions de valeur (+)	0	23
Reprises de réduction de valeur (-)	0	-30
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	-5.446
Autres éléments non monétaires (+/-)	-189.445	-31.909
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-572	-812
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-99.004	-74.456
Résultat corrigé (A)	**194.311**	**150.168**
Plus-values et moins-values réalisées[1] sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-27.590	2.195
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 (-)	199	-2.229
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)	**-27.391**	**-34**
TOTAL (A+B) x 80 %	**133.536**	**120.107**
Diminution de l'endettement (-)	0	-381.719
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	**133.536**	**0**

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

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2022	Affectation proposée à l'assemblée générale du 10.05.2023	Proforma A 31.12.2022	Rémunération du capital proposée à l'assemblée générale du 10.05.2023	Proforma B 31.12.2022
Total du bilan	**6.089.792**	**0**	**6.089.792**	**0**	**6.089.792**
Provision	-23.976	0	-23.976	0	-23.976
Dettes	-2.428.619	0	-2.428.619	0	-2.428.619
Actif net	**3.637.197**	**0**	**3.637.197**	**0**	**3.637.197**
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	-204.034	-204.034
Actif net après distribution	**3.637.197**	**0**	**3.637.197**	**-204.034**	**3.433.163**
Capital	1.761.872	0	1.761.872	0	1.761.872
Primes d'emission indisponibles	356.214	0	356.214	0	356.214
Primes d'emission disponibles	658.992	0	658.992	0	658.992
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	225.895	99.004	324.899	0	324.899
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	-13.944	190.735	176.791	0	176.791
Réserve pour actions propres	-2.402	0	-2.402	0	-2.402
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	889	20	909	0	909
Réserve légale	0	0	0	0	0
Résultat reporté	168.024	191.898	359.922	-204.034	155.888
Résultat de l'année	481.657	-481.657	0	0	0
Total Fonds propres	**3.637.197**	**0**	**3.637.197**	**-204.034**	**3.433.163**

1. Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisées.

Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Total du bilan	**6.089.792**	**5.293.344**
Dettes	-23.976	-26.894
Provision	-2.428.619	-2.032.398
Actif net	**3.637.197**	**3.234.052**
Augmentation de capital du 09.05.2022	0	4.524
Distribution de dividendes et plan de participation	-204.034	-190.640
Actif net après distribution	**3.433.163**	**3.047.936**
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.761.872	1.700.657
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	356.214	356.214
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobilier	324.899	197.854
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 dejuste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliqué	176.791	-10.013
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	909	1.029
Réserve légale	0	0
Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations	**2.620.686**	**2.245.740**
Marge restante après distribution	**812.477**	**802.196**

L'assemblée générale du 28.07.2020 a décidé de réduire le compte 'Primes d'émission' indisponible à concurrence de 450.000.000 EUR par transfert sur un compte 'Primes d'émission' disponible.

État des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2020	Affectation du résultat net
Capital	**1.450.210**	**0**
Primes d'émission	**883.442**	**0**
Réserves	**118.875**	**122.774**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	113.884	-4.455
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	-28.195	-20.448
Réserve disponible	824	0
Réserve indisponible	-1.090	-19
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	-3.906	0
Résultat reporté	37.360	147.695
Résultat net de l'exercice	**122.774**	**-122.774**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**2.575.301**	**0**

(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**

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	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2021
0	**248.306**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.698.517**
0	**313.673**	**0**	**0**	**-202.211**	**0**	**0**	**994.904**
-171.267	**0**	**109**	**0**	**202.211**	**6.295**	**0**	**278.997**
0	0	0	0	13.969	0	0	123.398
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	-48.643
0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	109	0	0	0	0	-1.000
0	0	0	0	2.033	1.873	0	0
-171.267	0	0	0	186.209	4.421	0	204.418
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**261.635**	**261.635**
-171.267	**561.979**	**109**	**0**	**0**	**6.295**	**261.635**	**3.234.052**

	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	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**	**1.015.206**
0	**-190.640**	**0**	**-1.388**	**0**	**29.901**	**-44**	**0**	**378.462**
0	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	0	0	0	-3.930	0	0	-13.944
0	0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	0	-1.388	0	0	0	0	-2.337
0	0	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**	**0**	**481.657**	**481.657**
0	**-190.640**	**113.559**	**-1.388**	**0**	**0**	**-44**	**481.657**	**3.637.197**

Rapport du commissaire sur les comptes statutaires

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

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Cofinimmo SA (la 'société'), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inseparable.

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

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de résultats et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives dont l'état de la situation financière s'élève à 6.089.792.(000) EUR et dont l'état du résultat global se solde par un bénéfice net de l'exercice de 481.657.(000) EUR.

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

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

Point clés de l'audit	Comment notre audit a traité les points clés de l'audit
Valorisation des immeubles de placement et des immobilisations financières - Participations dans des entreprises liées • Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (1.710.322.(000) .EUR) et les immobilisations financières - participations dans des entreprises liées (1.961.689.(000) EUR) représentent ensemble 60 % du total du bilan au 31 décembre 2022. Les placements immobiliers sont détenus directement par Cofinimmo SA et indirectement par le biais de participations dans des sociétés affiliées qui figurent au bilan dans les immobilisations financières à la juste valeur. Les variations de valeur du portefeuille immobilier et des immobilisations financières ont un impact significatif sur le résultat net de la période et sur les fonds propres. • Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. • Les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. • Cofinimmo SA utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère Cofinimmo SA. • Le portefeuille est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. • Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier pour le taux de rendement retenu. **Référence aux annexes** • Nous renvoyons aux comptes annuels, y compris les notes annexées aux comptes annuels : note 2, Méthodes comptables significatives ; note 22, Immeubles de placement ; note 46, Participations valorisées à la juste valeur par le biais du résultat net.	• Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. • Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. • Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants. • Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement. • Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. • Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. • Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions. • Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

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

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

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

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

Responsabilités du commissaire

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

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

- Facteurs de risques, Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2022, Rapport de gestion – Affectation des résultats statutaires, Rapport de gestion - Evènements survenus après le 31 décembre 2022, Rapport de gestion - Gestion des ressources financières, Déclaration de gouvernance d'entreprise - Contrôle interne et gestion des risques

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

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- Le conseil d'administration a pris des décisions, telles que décrites dans le rapport de gestion, ayant des conséquences patrimoniales. Le conseil d'administration a informé les actionnaires, conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations. Nous avons évalué les conséquences patrimoniales pour la société des décisions prises en conflit d'intérêts telles que décrites dans le rapport de gestion et nous n'avons rien à vous signaler. Nous référons à la déclaration de gouvernance d'entreprise incluse dans le rapport de gestion pour une description détaillée du conflit d'intérêts dans le chef du conseil d'administration.

Signé à Zaventem, le 23.03.2023

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Rik Neckebroeck

annexes au rapport ESG

Sommaire

Indicateurs de performance EPRA 322
Tableau de bord 342
Lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD 346
Index du contenu GRI 348
Rapport du commissaire 352

▶ Maison de repos et de soins - Carthagène (ES)

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 approche de contrôle opérationnel est ainsi retenue. Les surfaces sous contrôle opérationnel (gérées directement ou contrôlées par le propriétaire) prennent en compte le siège de Cofinimmo, ainsi que les baux opérationnels multi-locataires et les centres de consultations médicales (338.615/2.681.229 m²). Leurs émissions de GES sont considérées comme champs d'application 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 87 % du portefeuille. Ces immeubles sont gérés indirectement (contrôlés par le locataire) et leurs émissions de GES sont considérées comme champ d'application 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.

EPRA sBPR Award

L'association européenne des sociétés immobilières cotées EPRA a décerné en septembre 2022 pour la onzième 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.

Couverture

La couverture par secteur est toujours exprimée en m². Les surfaces utilisées correspondent à la superficie des immeubles comme dans le chapitre 'Rapport immobilier' (voir pages 152-165). 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 324-325).

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.

Pour électricité et combustibles, la couverture du portefeuille géré directement est de 100 %, pour les déchets il est de 92 % et pour l'eau il est 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 réalise une extrapolation de la consommation sur base de la dernière consommation annuelle enregistrée, et ce, pour la période manquante (par exemple : les consommations de la période allant de juin 2021 à mai 2022 serviront de base à l'estimation des consommations de la période allant de juin 2022 à décembre 2022). 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 sur base de la moyenne des consommations privatives connues pour d'autres étages dans le même immeuble.

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 324-341 ont fait l'objet d'une assurance externe réalisée par Deloitte 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 (67 % du portefeuille géré indirectement), constitué d'un mélange de baux opérationnels et financiers.

Au total, 100 % des données de consommation des surfaces privatives pour les immeubles multi-locataires sont obtenues par le property manager du propriétaire (58 %) ou par le gestionnaire du réseau de distribution avec un accord formel du locataire (42 %).

Pour les immeubles de bureaux multi-locataires, les immeubles de santé pour lesquels Cofinimmo Services et Superstone assurent le property management ou encore le siège (13 % 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).

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 sur une ligne séparée. 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, chaque indicateur reprend sur une ligne séparée les résultats du siège, ainsi que l'évolution des résultats. Pour le siège, aucune estimation n'est faite et la couverture est de 100 % pour chaque indicateur. Le siège faisant partie du portefeuille de Cofinimmo, il est intégré dans les résultats consolidés du secteur bureaux.

Pour les indicateurs sociaux concernant les employés, il s'agit de tous les employés (161 personnes au 31.12.2022) en Belgique (133 personnes), en France (4 personnes), aux Pays-Bas (5 personnes), en Allemagne (13 personnes) et en Espagne (6 personnes). Pour tous les autres indicateurs (énergie, déplacements domicile-travail etc.), 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) 2021-2022. À composition de patrimoine identique (Like-for-Like), une diminution de 12,2 % des émissions basées sur la localisation est constatée. Elle se décompose de la manière suivante :

- une diminution des champs d'application 1 et 2 de 10,3 %,
- une diminution du champ d'application 3 de 12,8 %.

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):

- crise énergétique à la suite de laquelle toutes les parties concernées ont pris conscience de l'énergie,
- température extérieure vu que 2022 a été une année exceptionnellement chaude,
- rotation et renouvellement du portefeuille.

La consommation d'eau par m² est cinq 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 0,1 % de la consommation d'eau est constatée. Un plan d'action est mis en place pour un suivi plus approfondi dans le portefeuille géré en direct.

À composition de patrimoine identique (Like-for-Like), les quantités de déchets en tonnes ont augmenté de 22,6 %, et 46 % 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 2022. 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 20 immeubles bénéficiant de certificats BREEAM ou similaire représentent environ 7 % 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 2022 ont été extraites de la comptabilité énergétique.

L'enjeu matériel lié à l'intensité énergétique et les émissions de GES est repris aux pages 138-139. Les objectifs liés à la couverture en intensité énergétique et en émissions de GES sont repris dans le 'Tableau de bord' (voir pages 342-345).

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 322-336).

Les informations concernant les indicateurs de gouvernance sont publiées dans le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' (voir pages 198-216).

Période

Les indicateurs couvrent la période du 01.01.2022 au 31.12.2022. Une comparaison est faite avec les chiffres de l'année 2021. Aucune adaptation sur les données historiques de 2021 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 122-127).

Cette analyse a démontré que tous les indicateurs de performance EPRA sont matériels et donc affichés aux pages suivantes.

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 - commun
Privatif (achat par propriétaire)
Privatif (achat par locataire)
Siège
TOTAL géré directement
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT
Actifs détenus en vue de la vente
Immobilier de santé
Réseaux de distribution
Bureaux mono-locataire
TOTAL géré indirectement
Actifs détenus en vue de la vente
Bureaux multi-locataires - commun
Privatif (achat par propriétaire)
Privatif (achat par locataire)
TOTAL géré directement
TOTAL PORTEFUILLE CONSOLIDÉ
PPP en location-financement
Autres locations-financement
TOTAL

Immobilier de santé (BE)
Immobilier de santé (FR)
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)
Immobilier de santé (DE)
Immobilier de santé (Autres)
TOTAL Immobilier de santé
TOTAL Bureaux
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux

70 %
Couverture en électricité

64 %
Couverture en combustible

53 %
Couverture en eau

20 %
Couverture en déchets

2.681.229 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
1.642.774	1.262.209	791.481	1.087.293	723.371	49.214	39.997	1.262.209	791.481	0	0	982.694	600.843	0	0
315.665	18.258	4.520	27.797	12.353	0	0	18.258	4.520	0	0	9.043	9.043	0	0
146.167	107.563	94.240	110.763	97.440	0	0	107.563	94.240	0	0	83.759	64.312	120.873	68.774
2.104.606	**1.388.029**	**890.241**	**1.225.853**	**833.164**	**49.214**	**39.997**	**1.388.029**	**890.241**	**0**	**0**	**1.075.496**	**674.198**	**120.873**	**68.774**
50.902	49.582	49.582	49.582	49.582	0	0	49.582	49.582	49.582	49.582	50.902	32.121	28.312	26.458
245.908	245.908	175.803	245.908	245.908	0	0	245.908	175.803	245.908	245.908	201.687	186.478	245.908	234.932
146.182	146.182	146.182	0	0	0	0	146.182	146.182	0	0	0	0	0	0
99.726	99.726	29.621	0	0	0	0	99.726	29.621	0	0	0	0	0	0
3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	0	0	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868
300.678	**299.358**	**229.253**	**299.358**	**299.358**	**0**	**0**	**299.358**	**229.253**	**299.358**	**299.358**	**256.457**	**222.467**	**278.088**	**265.258**
2.405.284	**1.687.388**	**1.119.494**	**1.525.212**	**1.132.522**	**49.214**	**39.997**	**1.687.388**	**1.119.494**	**299.358**	**299.358**	**1.331.953**	**896.665**	**398.961**	**334.032**
12.957	0	0	12.957	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.538	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.062	0
43.557	**0**	**0**	**12.957**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**16.062**	**0**
37.937	37.937	28.271	37.937	37.937	0	0	37.937	28.271	37.937	37.937	28.271	28.271	37.937	37.937
19.473	19.473	19.473	0	0	0	0	19.473	19.473	0	0	0	0	0	0
18.464	18.464	8.798	0	0	0	0	18.464	8.798	0	0	0	0	0	0
37.937	**37.937**	**28.271**	**37.937**	**37.937**	**0**	**0**	**37.937**	**28.271**	**37.937**	**37.937**	**28.271**	**28.271**	**37.937**	**37.937**
2.486.778	**1.725.325**	**1.147.765**	**1.576.106**	**1.170.459**	**49.214**	**39.997**	**1.725.325**	**1.147.765**	**337.295**	**337.295**	**1.360.224**	**924.936**	**452.960**	**371.969**
138.855	115.532	115.532	115.532	115.532	0	0	115.532	115.532	0	0	39.600	39.600	75.932	0
55.596	48.871	39.602	14.243	14.243	0	0	48.871	39.602	0	0	9.269	0	0	0
2.681.229	**1.889.728**	**1.302.900**	**1.705.881**	**1.300.234**	**49.214**	**39.997**	**1.889.728**	**1.302.900**	**337.295**	**337.295**	**1.409.093**	**964.536**	**528.892**	**371.969**

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
607.753	458.179	226.832	395.305	231.326	0	0	458.179	226.832	0	0	338.929	171.781	0	0
232.757	201.893	174.208	203.020	167.042	0	0	201.893	174.208	0	0	149.547	123.478	0	0
193.167	186.169	151.651	163.245	143.224	0	0	186.169	151.651	49.582	49.582	179.070	134.752	28.312	26.458
376.367	255.633	214.165	265.710	208.907	39.997	39.997	255.633	214.165	0	0	260.959	202.953	0	0
296.589	209.917	74.207	122.552	22.454	9.217	0	209.917	74.207	0	0	105.091	0	0	0
1.706.633	**1.311.791**	**841.063**	**1.149.832**	**772.953**	**49.214**	**39.997**	**1.311.791**	**841.063**	**49.582**	**49.582**	**1.033.596**	**632.964**	**28.312**	**26.458**
449.942	**395.276**	**302.182**	**398.476**	**385.153**	**0**	**0**	**395.276**	**302.182**	**283.845**	**283.845**	**317.585**	**282.929**	**424.648**	**345.511**
2.156.575	**1.707.067**	**1.143.245**	**1.548.308**	**1.158.106**	**49.214**	**39.997**	**1.707.067**	**1.143.245**	**333.427**	**333.427**	**1.351.181**	**915.893**	**452.960**	**371.969**

Indicateurs de performance environnementaux

Intensité énergétique (kWh/m²/an)

Basé sur les indicateurs GRI 302-3 et CRE1

Ratio entre le total 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		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Immobilier de santé	55	54	1,8%	90	97	-7,4%	94	105	-10,6%	153	161	-5,1%	139	158	-12,5%
Réseaux de distribution	59	35	70,0%	0	0	0,0%	76	29	162,5%	135	64	112,0%	51	49	3,5%
Bureaux mono-locataire	225	209	7,7%	0	0	0,0%	66	94	-29,3%	291	303	-3,8%	303	308	-1,8%
TOTAL géré indirectement	**68**	**69**	**-2,3%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**91**	**103**	**-11,4%**	**163**	**174**	**-6,3%**	**155**	**171**	**-9,5%**
Centres de consultations médicales	77	84	-7,6%	0	0	0,0%	44	65	-32,5%	121	148	-18,5%	121	153	-21,1%
Bureaux multi-locataires	80	77	3,6%	0	0	0,0%	63	78	-18,7%	143	155	-7,6%	149	155	-3,9%
Siège	90	75	20,3%	0	0	0,0%	60	71	-16,6%	150	147	2,3%	150	147	2,3%
TOTAL géré directement	**80**	**78**	**1,7%**	**0**	**0**	**0,0%**	**60**	**76**	**-20,8%**	**140**	**154**	**-9,4%**	**144**	**155**	**-6,8%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**70**	**71**	**-1,8%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**85**	**96**	**-11,5%**	**158**	**168**	**-6,2%**	**151**	**167**	**-9,4%**
Actifs détenus en vue de la vente															
Immobilier de santé	0	62	0,0%	0	0	0,0%	0	192	-100,0%	0	254	0,0%	0	0	0,0%
Réseaux de distribution	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Bureaux mono-locataire	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
TOTAL géré indirectement	**0**	**62**	**0,0%**	**0**	**0**	**0,0%**	**0**	**192**	**-100,0%**	**0**	**254**	**0,0%**	**0**	**0**	**0,0%**
Actifs détenus en vue de la vente															
Bureaux multi-locataires - commun	66	62	6,9%	0	0	0,0%	63	79	-20,7%	129	141	-8,6%	124	143	-13,5%
TOTAL géré directement	**66**	**62**	**6,9%**	**0**	**0**	**0,0%**	**63**	**79**	**-20,7%**	**129**	**141**	**-8,6%**	**124**	**143**	**-13,5%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**70**	**71**	**-1,6%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**84**	**96**	**-12,5%**	**157**	**168**	**-6,7%**	**151**	**166**	**-9,5%**
PPP en location-financement	40	52	-23,4%	0	0	0,0%	138	91	51,6%	178	143	24,5%	178	166	7,1%
Autres locations-financement	82	0	0,0%	0	0	0,0%	31	0	0,0%	114	0	0,0%	118	0	0,0%
TOTAL	**68**	**69**	**-0,6%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**87**	**95**	**-8,6%**	**158**	**165**	**-4,1%**	**153**	**163**	**-6,3%**

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 en France et aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
4. La forte augmentation pour les réseaux de distribution est due à la croissance d'activités en 2022 après les années COVID.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-LfL		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Immobilier de santé (BE)	43	37	15,0%	0	0	0,0%	110	111	-1,0%	153	148	3,0%	129	151	-14,7%
Immobilier de santé (FR)	84	76	9,9%	0	0	0,0%	77	78	-2,1%	161	155	3,8%	160	161	-0,2%
Immobilier de santé + Centres de onsultations médicales (NL)	68	76	-11,2%	0	0	0,0%	90	92	-1,8%	158	168	-6,1%	150	170	-12,0%
Immobilier de santé (DE)	32	46	-31,2%	88	97	-8,9%	87	117	-25,5%	132	171	-22,5%	113	147	-23,1%
Immobilier de santé (Autres)	74	56	33,1%	96	0	0,0%	62	113	-44,9%	144	169	-14,9%	160	213	-25,0%
TOTAL Immobilier de santé	**56**	**55**	**0,4%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**91**	**103**	**-12,1%**	**150**	**161**	**-6,4%**	**137**	**158**	**-12,9%**
TOTAL Bureaux	**118**	**116**	**2,2%**	**0**	**0**	**0,0%**	**64**	**82**	**-21,8%**	**182**	**198**	**-7,8%**	**194**	**202**	**-3,6%**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**70**	**71**	**-2,1%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**84**	**97**	**-13,0%**	**157**	**169**	**-7,1%**	**151**	**167**	**-9,5%**

1. Pour l'immobilier de santé en Irlande, aucune information n'est disponible.

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
			2022	2021	2022	2021	Δ		
Immobilier de santé	218/282	77%	68.979	48.697	43.262	41.928	3,2%	4,3%	17,9%
Réseaux de distribution	30/883	6%	1.077	560	140	100	39,2%	0,0%	29,2%
Bureaux mono-locataire	12/18	74%	24.184	22.323	22.078	21.487	2,8%	1,0%	7,0%
TOTAL géré indirectement	**260/1.183**	**66%**	**94.241**	**71.579**	**65.480**	**63.515**	**3,1%**	**3,4%**	**15,2%**
Centres de consultations médicales	16/17	97%	3.835	4.188	3.835	4.188	-8,4%	0,0%	0,0%
Bureaux multi-locataires – commun	30/30	100%	10.278	8.528	7.700	6.979	10,3%	0,0%	0,0%
Privatif (achat par propriétaire)	14/14	100%	6.512	6.897	6.512	5.811	12,1%	0,0%	0,3%
Privatif (achat par locataire)	16/16	100%	2.866	724	868	724	20,0%	0,0%	45,2%
Siège	1/1	100%	350	291	350	291	20,3%	1,5%	0,0%
TOTAL géré directement	**47/48**	**100%**	**23.841**	**20.628**	**19.265**	**17.993**	**7,1%**	**0,0%**	**5,5%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**307/1.231**	**70%**	**118.081**	**92.207**	**84.744**	**81.508**	**4,0%**	**2,7%**	**13,3%**
Actifs détenus en vue de la vente									
Immobilier de santé	0/1	0%	0	154	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Réseaux de distribution	0/56	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Bureaux mono-locataire	0/1	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL géré indirectement	**0/58**	**0%**	**0**	**154**	**0**	**0**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Actifs détenus en vue de la vente									
Bureaux multi-locataires - commun	7/7	100%	1.310	1.173	1.061	998	6,3%	0,0%	0,0%
Privatif (achat par propriétaire)	4/4	100%	441	609	441	469	-6,0%	0,0%	0,0%
Privatif (achat par locataire)	3/3	100%	755	220	215	220	-2,3%	0,0%	35,6%
TOTAL géré directement	**7/7**	**100%**	**2.507**	**2.002**	**1.717**	**1.687**	**1,8%**	**0,0%**	**10,7%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**314/1.296**	**69%**	**120.588**	**94.364**	**86.461**	**83.195**	**3,9%**	**2,7%**	**13,2%**
PPP en location-financement	5/6	83%	4.572	9.216	4.572	7.740	-40,9%	0,0%	32,3%
Autres locations-financement	8/9	88%	4.016	0	3.424	0	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL	**327/1.311**	**70%**	**129.176**	**103.580**	**94.457**	**90.934**	**3,9%**	**2,5%**	**13,5%**

1. 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.
2. 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.
3. Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Elec-Abs		Elec-LfL			Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2022	2021	2022	2021	Δ		
Immobilier de santé (BE)	64/90	75%	19.549	9.926	8.625	7.985	8,0%	12,9%	4,6%
Immobilier de santé (FR)	46/51	87%	16.961	14.457	15.182	13.430	13,0%	0,0%	42,8%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	45/49	96%	12.567	11.578	10.691	11.578	-7,7%	3,7%	4,5%
Immobilier de santé (DE)	40/56	68%	8.170	12.376	7.448	8.550	-12,9%	0,0%	41,9%
Immobilier de santé (Autres)	39/54	71%	15.568	4.701	5.151	4.572	12,6%	0,0%	1,3%
TOTAL Immobilier de santé	**234/300**	**77%**	**72.814**	**53.039**	**47.097**	**46.115**	**2,1%**	**4,1%**	**17,0%**
TOTAL Bureaux	**50/57**	**88%**	**46.696**	**40.765**	**39.224**	**36.979**	**6,1%**	**0,5%**	**7,0%**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**284/357**	**79%**	**119.510**	**93.804**	**86.321**	**83.094**	**3,9%**	**2,7%**	**13,1%**

1. Pour l'immobilier de santé en Irlande, aucune information n'est disponible.

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			Consommation de combustible estimée
			2022	2021	2022	2021	Δ	
Immobilier de santé	186/282	66%	102.411	92.174	57.213	74.919	-23,6%	18,8%
Réseaux de distribution	31/883	9%	2.111	423	248	334	-25,8%	38,0%
Bureaux mono-locataire	13/18	76%	7.351	10.329	6.658	7.806	-14,7%	3,8%
TOTAL géré indirectement	**230/1.183**	**58%**	**111.873**	**102.926**	**64.119**	**83.059**	**-22,8%**	**18,2%**
Centres de consultations médicales	16/17	97%	2.163	3.235	2.163	3.235	-33,1%	7,4%
Bureaux multi-locataires	30/30	100%	15.575	21.739	15.575	19.267	-19,2%	5,2%
Siège	1/1	100%	230	276	230	276	-16,6%	0,0%
TOTAL géré directement	**47/48**	**100%**	**17.968**	**25.250**	**17.968**	**22.778**	**-21,1%**	**5,4%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**277/1.231**	**63%**	**129.841**	**128.176**	**82.087**	**105.837**	**-22,4%**	**16,4%**
Actifs détenus en vue de la vente								
Immobilier de santé	1/1	100%	0	479	0	0	0,0%	0,0%
Réseaux de distribution	0/56	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Bureaux mono-locataire	0/1	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%
TOTAL géré indirectement	**1/58**	**30%**	**0**	**479**	**0**	**0**	**0,0%**	**0,0%**
Actifs détenus en vue de la vente								
Bureaux multi-locataires - commun	7/7	100%	2.387	3.337	2.387	3.158	-24,4%	0,0%
TOTAL géré directement	**7/7**	**100%**	**2.387**	**3.337**	**2.387**	**3.158**	**-24,4%**	**0,0%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**285/1.296**	**63%**	**132.228**	**131.992**	**84.474**	**108.994**	**-22,5%**	**16,1%**
PPP en location-financement	5/6	83%	15.997	16.299	15.997	11.458	39,6%	72,5%
Autres locations-financement	2/9	26%	447	0	447	0	0,0%	85,5%
TOTAL	**292/1.311**	**64%**	**148.672**	**148.291**	**100.917**	**120.452**	**-16,2%**	**22,4%**

1. Les valeurs de combustible utilisées concernent 93,6% de gaz naturel, 1,2% de gaz propane, 4,7% de mazout et 0,5% 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 en France et aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
6. Les types de combustible utilisés proviennent pour 0,5% de sources renouvelables, correspondant aux pellets.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Consommation de combustible estimée
			2022	2021	2022	2021	Δ	
Immobilier de santé (BE)	57/90	65%	43.497	29.225	20.943	26.719	-21,6%	5,0%
Immobilier de santé (FR)	44/51	87%	15.571	14.229	12.221	13.967	-12,5%	36,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	39/49	85%	14.743	13.420	11.342	13.420	-15,5%	19,3%
Immobilier de santé (DE)	40/56	71%	23.127	29.464	12.835	20.637	-37,8%	27,7%
Immobilier de santé (Autres)	23/54	41%	7.636	9.549	2.035	3.410	-40,3%	30,3%
TOTAL Immobilier de santé	**203/300**	**67%**	**104.574**	**95.888**	**59.376**	**78.154**	**-24,0%**	**18,5%**
TOTAL Bureaux	**51/57**	**89%**	**25.543**	**35.682**	**24.850**	**30.507**	**-18,5%**	**4,2%**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**254/357**	**72%**	**130.117**	**131.569**	**84.226**	**108.660**	**-22,5%**	**15,7%**

1. Pour l'immobilier de santé en Irlande, aucune information n'est disponible.
2. Les types de combustible utilisés proviennent pour 0,5% 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 - comparaison

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Consommation normalisée MWh		Consommation normalisée Like-for-Like MWh			Intensité normalisée kWh/m²		
			2022	2021	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Immobilier de santé	186/282	66%	125.023	89.997	69.845	73.150	-4,5%	115	103	11,8%
Réseaux de distribution	31/883	9%	2.577	413	302	326	-7,3%	93	28	228,2%
Bureaux mono-locataire	13/18	76%	8.974	10.085	8.128	7.622	6,6%	81	92	-11,5%
TOTAL géré indirectement	**230/1.183**	**58%**	**136.574**	**100.495**	**78.276**	**81.098**	**-3,5%**	**111**	**101**	**10,8%**
Centres de consultations médicales	16/17	97%	2.640	3.158	2.640	3.158	-16,4%	53	63	-15,7%
Bureaux multi-locataires	30/30	100%	19.014	21.225	19.014	18.812	1,1%	77	76	1,7%
Siège	1/1	100%	281	270	281	270	4,3%	73	70	4,3%
TOTAL géré directement	**47/48**	**100%**	**21.936**	**24.653**	**21.936**	**22.240**	**-1,4%**	**73**	**74**	**-1,0%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**277/1.231**	**63%**	**158.510**	**125.149**	**100.211**	**103.337**	**-3,0%**	**104**	**94**	**10,6%**
Actifs détenus en vue de la vente										
Immobilier de santé	1/1	100%	0	468	0	0	0,0%	0	187	-100,0%
Réseaux de distribution	0/56	0%	0	0	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Bureaux mono-locataire	0/1	0%	0	0	0	0	0,0%	0	0	0,0%
TOTAL géré indirectement	**1/58**	**30%**	**0**	**468**	**0**	**0**	**0,0%**	**0**	**187**	**-100,0%**
Actifs détenus en vue de la vente										
Bureaux multi-locataires - commun	7/7	100%	2.914	3.259	2.914	3.083	-5,5%	77	77	-0,8%
TOTAL géré directement	**7/7**	**100%**	**2.914**	**3.259**	**2.914**	**3.083**	**-5,5%**	**77**	**77**	**-0,8%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**285/1.296**	**63%**	**161.424**	**128.875**	**103.125**	**106.421**	**-3,1%**	**102**	**94**	**9,4%**
PPP en location-financement	5/6	83%	19.529	15.914	19.529	11.187	74,6%	169	89	89,5%
Autres locations-financement	2/9	26%	546	0	546	0	0,0%	38	0	0,0%
TOTAL	**292/1.311**	**64%**	**181.498**	**144.789**	**123.199**	**117.608**	**4,8%**	**106**	**93**	**14,3%**

1. Les DJ 15/15 à Uccle pour 2021 sont de 1.948.
2. Les DJ 15/15 à Uccle pour 2022 sont de 1.558.
3. Les DJN à Uccle sont de 1.902 (année de base 2015).
4. La diminution dans le portefeuille consolidé démontre que bien qu'il ait fait plus chaud en 2022, une diminution de la consommation de combustibles, à climat constant, a été réalisée.

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
			2022	2021	2022	2021	Δ		
Immobilier de santé	12/283	3%	4.408	4.512	3.525	3.695	-4,6%	100,0%	19,8%
TOTAL géré indirectement	**12/1.256**	**2%**	**4.408**	**4.512**	**3.525**	**3.695**	**-4,6%**	**100,0%**	**19,8%**

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 Allemagne et en Finlande.

Total des émissions directes et indirectes de GES (tonnes de CO_2e/an)

Basé sur l'indicateur GRI 305-1, 305-2 et 305-3

Champ 1 :
quantité annuelle de GES émise de manière directe par l'utilisation sur site de combustible pour les immeubles gérés directement.

Champ 2 :
quantité annuelle de GES émise de manière indirecte par l'achat d'électricité pour les immeubles gérés directement.

Champ 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		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Immobilier de santé	34.442	28.962	0	0	34.442	28.962	20.168	23.805	-15,3%
Réseaux de distribution	611	177	0	0	611	177	74	85	-12,7%
Bureaux mono-locataire	5.497	5.711	0	0	5.497	5.711	5.007	5.060	-1,0%
TOTAL géré indirectement	**40.549**	**34.850**	**0**	**0**	**40.549**	**34.850**	**25.249**	**28.949**	**-12,8%**
Centres de consultations médicales	1.161	1.286	443	663	1.604	1.949	1.604	1.949	-17,7%
Bureaux multi-locataires – commun	1.696	1.373	3.285	4.617	4.981	5.990	4.556	5.234	-13,0%
Privatif (achat par propriétaire)	1.074	1.110	0	0	1.074	1.110	1.074	936	14,8%
Privatif (achat par locataire)	473	117	0	0	473	117	143	117	22,9%
Siège	58	47	47	57	105	103	105	103	1,5%
TOTAL géré directement	**4.461**	**3.933**	**3.776**	**5.337**	**8.237**	**9.269**	**7.482**	**8.338**	**-10,3%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**45.010**	**38.783**	**3.776**	**5.337**	**48.786**	**44.119**	**32.731**	**37.287**	**-12,2%**
Actifs détenus en vue de la vente									
Immobilier de santé	0	106	0	0	0	106	0	0	0,0%
Réseaux de distribution	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Bureaux mono-locataire	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAL géré indirectement	**0**	**106**	**0**	**0**	**0**	**106**	**0**	**0**	**0,0%**
Actifs détenus en vue de la vente									
Bureaux multi-locataires - commun	216	189	489	684	705	873	664	808	-17,8%
Privatif (achat par propriétaire)	73	98	0	0	73	98	73	76	-3,7%
Privatif (achat par locataire)	125	35	0	0	125	35	35	35	0,2%
TOTAL géré directement	**414**	**322**	**489**	**684**	**903**	**1.007**	**773**	**919**	**-15,9%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**45.424**	**39.211**	**4.265**	**6.021**	**49.689**	**45.232**	**33.503**	**38.206**	**-12,3%**
PPP en location-financement	4.034	4.799	0	0	4.034	4.799	4.034	3.569	13,0%
Autres locations-financement	650	0	0	0	650	0	619	0	0,0%
TOTAL	**50.107**	**44.010**	**4.265**	**6.021**	**54.372**	**50.031**	**38.156**	**41.775**	**-8,7%**

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 CO_2 pour l'électricité varie par pays (Source : IEA 2022). Belgique : 165,0 g CO_2e/kWh / France : 51,4 g CO_2e/kWh / Pays-Bas : 302,8 g CO_2e/kWh / Allemagne : 312,6 g CO_2e/kWh / Espagne: 154,1 g CO_2e/kWh / Finlande: 72,9 g CO_2e/kWh / Italie: 265,7 g CO_2e/kWh / Royaume-Uni: 195,3 g CO_2e/kWh.
4. Le facteur d'émission de CO_2 est de 205,0 g CO_2e/kWh pour le gaz naturel et le gaz propane (Source : Bilan Carbone 8.8).
5. Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas et pour l'immobilier de santé en Irlande, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO_2 est de 285,3 g CO_2e/kWh pour le mazout (Source : DEFRA 2022).
7. La couverture et la proportion des émissions estimées sont associées à la couverture et la proportion estimée en énergie aux pages 327-329.
8. Le facteur d'émission de CO_2 est de 170,7 g CO_2e/kWh pour le chauffage urbain (Source : DEFRA 2022).
9. Le facteur d'émission de CO_2 est de 10,5 g CO_2e/kWh pour les pellets (Source : DEFRA 2022).

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Immobilier de santé (BE)	12.215	7.675	0	0	12.215	7.675	5.789	6.849	-15,5%
Immobilier de santé (FR)	4.464	3.857	0	0	4.464	3.857	3.649	3.539	3,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	6.384	5.643	443	663	6.827	6.306	5.562	6.306	-11,8%
Immobilier de santé (DE)	7.806	10.719	0	0	7.806	10.719	5.561	7.619	-27,0%
Immobilier de santé (Autres)	4.734	2.460	0	0	4.734	2.460	1.211	1.441	-16,0%
TOTAL Immobilier de santé	**35.603**	**30.353**	**443**	**663**	**36.046**	**31.017**	**21.772**	**25.754**	**-15,5%**
TOTAL Bureaux	**9.210**	**8.681**	**3.822**	**5.358**	**13.032**	**14.038**	**11.658**	**12.368**	**-5,7%**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**44.813**	**39.034**	**4.265**	**6.021**	**49.078**	**45.055**	**33.430**	**38.122**	**-12,3%**

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		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Immobilier de santé	34.442	28.962	0	0	34.442	28.962	20.168	23.805	-15,3%
Réseaux de distribution	611	177	0	0	611	177	74	85	-12,7%
Bureaux mono-locataire	5.497	5.711	0	0	5.497	5.711	5.007	5.060	-1,0%
TOTAL géré indirectement	**40.549**	**34.850**	**0**	**0**	**40.549**	**34.850**	**25.249**	**28.949**	**-12,8%**
Centres de consultations médicales	0	0	443	663	443	663	443	663	-33,1%
Bureaux multi-locataires – commun	0	0	3.285	4.617	3.285	4.617	3.285	4.110	-20,1%
Privatif (achat par propriétaire)	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Privatif (achat par locataire)	473	117	0	0	473	117	143	117	22,9%
Siège	0	0	47	57	47	57	47	57	-16,6%
TOTAL géré directement	**473**	**117**	**3.776**	**5.337**	**4.249**	**5.453**	**3.919**	**4.946**	**-20,8%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**41.021**	**34.967**	**3.776**	**5.337**	**44.797**	**40.303**	**29.168**	**33.896**	**-13,9%**
Actifs détenus en vue de la vente									
Immobilier de santé	0	106	0	0	0	106	0	0	0,0%
Réseaux de distribution	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Bureaux mono-locataire	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAL géré indirectement	**0**	**106**	**0**	**0**	**0**	**106**	**0**	**0**	**0,0%**
Actifs détenus en vue de la vente									
Bureaux multi-locataires - commun	0	0	489	684	489	684	489	647	-24,4%
Privatif (achat par propriétaire)	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Privatif (achat par locataire)	125	35	0	0	125	35	35	35	0,2%
TOTAL géré directement	**125**	**35**	**489**	**684**	**614**	**720**	**525**	**683**	**-23,1%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**41.146**	**35.108**	**4.265**	**6.021**	**45.411**	**41.129**	**29.692**	**34.578**	**-14,1%**
PPP en location-financement	4.034	4.799	0	0	4.034	4.799	4.034	3.569	13,0%
Autres locations-financement	650	0	0	0	650	0	619	0	0,0%
TOTAL	**45.829**	**39.907**	**4.265**	**6.021**	**50.094**	**45.928**	**34.345**	**38.147**	**-10,0%**

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 CO_2 pour l'électricité varie par pays (Source : IEA 2022). Belgique : 165,0 g CO_2e/kWh / France : 51,4 g CO_2e/kWh / Pays-Bas : 302,8 g CO_2e/kWh / Allemagne : 312,6 g CO_2e/kWh / Espagne: 154,1 g CO_2e/kWh / Finlande: 72,9 g CO_2e/kWh / Italie: 265,7 g CO_2e/kWh / Royaume-Uni: 195,3 g CO_2e/kWh.
4. Le facteur d'émission de CO_2est de 205,0 g CO_2e/kWh pour le gaz naturel et le gaz propane (Source : Bilan Carbone 8.8).
5. Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas et pour l'immobilier de santé en Irlande, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO_2est de 285,3 g CO_2e/kWh pour le mazout (Source : DEFRA 2022).
7. La couverture et la proportion des émissions estimées sont associées à la couverture et la proportion estimée en énergie aux pages 327-329.
8. Le facteur d'émission de CO_2est de 170,7 g CO_2e/kWh pour le chauffage urbain (Source : DEFRA 2022).
9. Le facteur d'émission de CO_2est de 10,5 g CO_2e/kWh pour les pellets (Source : DEFRA 2022).

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Immobilier de santé (BE)	12.215	7.675	0	0	12.215	7.675	5.789	6.849	-15,5%
Immobilier de santé (FR)	4.464	3.857	0	0	4.464	3.857	3.649	3.539	3,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	5.223	4.357	443	663	5.666	5.020	4.401	5.020	-12,3%
Immobilier de santé (DE)	7.806	10.719	0	0	7.806	10.719	5.561	7.619	-27,0%
Immobilier de santé (Autres)	4.734	2.460	0	0	4.734	2.460	1.211	1.441	-16,0%
TOTAL Immobilier de santé	**34.442**	**29.068**	**443**	**663**	**34.885**	**29.731**	**20.611**	**24.468**	**-15,8%**
TOTAL Bureaux	**6.094**	**5.863**	**3.822**	**5.358**	**9.916**	**11.221**	**9.008**	**10.026**	**-10,2%**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**40.536**	**34.931**	**4.265**	**6.021**	**44.801**	**40.952**	**29.619**	**34.494**	**-14,1%**

Les émissions du siège ci-dessus ne reflètent que les émissions liées aux consommations d'énergie. Le bilan carbone total du siège est publié dans le chapitre 'Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur'. Les valeurs ci-dessous indiquent les émissions totales du siège par champ d'application.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Infrastructure siège	0	0	42	50	42	50	-15,8%
Véhicules de société	0	0	273	210	273	210	29,9%
TOTAL Champs 1 + 2	**0**	**0**	**315**	**260**	**315**	**260**	**21,1%**
Cat. 1 – Achat papier	1	1	0	0	1	1	20,0%
Cat. 2 – Équipements	182	188	0	0	182	188	-3,1%
Cat. 3 – Champs 1 + 2 – en amont	102	64	0	0	102	64	58,8%
Cat. 5 – Déchets	2	1	0	0	2	1	140,0%
Cat. 6 – Trajets professionnels	45	16	0	0	45	16	179,4%
Cat. 7 – Trajets domicile-travail	39	7	0	0	39	7	460,0%
Cat. 9 – Visiteurs	3	0	0	0	3	0	0,0%
TOTAL Champ 3	**374**	**277**	**0**	**0**	**374**	**277**	**35,1%**
TOTAL Siège	**374**	**277**	**315**	**260**	**689**	**537**	**28,3%**

1. Les valeurs indiquées sont exclues de l'assurance externe réalisée par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL.

Intensité des émissions de GES (kg CO_2e/m²/an)

Basé sur les indicateurs GRI 305-4 et CRE3

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		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Immobilier de santé	27,3	31,9	0,0	0,0	27,3	31,9	25,5	30,1	-15,3%
Réseaux de distribution	33,4	11,0	0,0	0,0	33,4	11,0	16,3	18,7	-12,7%
Bureaux mono-locataire	51,1	53,4	0,0	0,0	51,1	53,4	53,1	53,7	-1,0%
TOTAL géré indirectement	**29,2**	**33,8**	**0,0**	**0,0**	**29,2**	**33,8**	**28,4**	**32,5**	**-12,8%**
Centres de consultations médicales	23,4	25,7	8,9	13,3	32,4	39,0	32,4	39,3	-17,7%
Bureaux multi-locataires – commun	6,9	6,6	13,4	16,5	20,3	23,1	25,9	29,8	-13,0%
Privatif (achat par propriétaire)	7,3	6,2	0,0	0,0	7,3	6,2	7,3	6,4	14,8%
Privatif (achat par locataire)	4,7	3,9	0,0	0,0	4,7	3,9	4,8	3,9	22,9%
Siège	14,9	12,1	12,2	14,6	27,1	26,7	27,1	26,7	1,5%
TOTAL géré directement	**14,9**	**14,9**	**12,6**	**16,0**	**27,5**	**31,0**	**32,6**	**36,4**	**-10,3%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**26,7**	**30,0**	**2,5**	**4,0**	**29,2**	**34,0**	**29,2**	**33,3**	**-12,2%**
Actifs détenus en vue de la vente									
Immobilier de santé	0,0	42,4	0,0	0,0	0,0	42,4	0,0	0,0	0,0%
Réseaux de distribution	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Bureaux mono-locataire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
TOTAL géré indirectement	**0,0**	**42,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**42,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0%**
Actifs détenus en vue de la vente									
Bureaux multi-locataires - commun	5,7	5,8	12,9	16,3	18,6	22,1	23,5	28,6	-17,8%
Privatif (achat par propriétaire)	3,7	4,2	0,0	0,0	3,7	4,2	3,7	3,9	-3,7%
Privatif (achat par locataire)	6,7	4,0	0,0	0,0	6,7	4,0	4,0	4,0	0,2%
TOTAL géré directement	**10,9**	**9,9**	**12,9**	**16,3**	**23,8**	**26,2**	**27,3**	**32,5**	**-15,9%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**26,3**	**29,5**	**2,7**	**4,4**	**29,0**	**33,9**	**29,2**	**33,3**	**-12,3%**
PPP en location-financement	34,9	26,9	0,0	0,0	34,9	26,9	34,9	30,9	13,0%
Autres locations-financement	13,3	0,0	0,0	0,0	13,3	0,0	15,6	0,0	0,0%
TOTAL	**26,5**	**29,2**	**2,5**	**3,9**	**29,0**	**33,1**	**29,3**	**32,1**	**-8,7%**

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 CO_2 pour l'électricité varie par pays (Source : IEA 2022). Belgique : 165,0 g CO_2e/kWh / France : 51,4 g CO_2e/kWh / Pays-Bas : 302,8 g CO_2e/kWh / Allemagne : 312,6 g CO_2e/kWh / Espagne: 154,1 g CO_2e/kWh / Finlande: 72,9 g CO_2e/kWh / Italie: 265,7 g CO_2e/kWh / Royaume-Uni: 195,3 g CO_2e/kWh.
4. Le facteur d'émission de CO_2 est de 205,0 g CO_2e/kWh pour le gaz naturel et le gaz propane (Source : Bilan Carbone 8.8).
5. Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas et pour l'immobilier de santé en Irlande, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO_2 est de 285,3 g CO_2e/kWh pour le mazout (Source : DEFRA 2022).
7. Le facteur d'émission de CO_2 est de 170,7 g CO_2e/kWh pour le chauffage urbain (Source : DEFRA 2022).
8. Le facteur d'émission de CO_2 est de 10,5 g CO_2e/kWh pour les pellets (Source : DEFRA 2022).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Immobilier de santé (BE)	26,7	28,7	0,0	0,0	26,7	28,7	25,5	30,2	-15,5%
Immobilier de santé (FR)	22,1	20,4	0,0	0,0	22,1	20,4	20,9	20,3	3,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	34,3	37,0	2,4	4,4	36,7	41,4	36,7	41,6	-11,8%
Immobilier de santé (DE)	30,5	40,2	0,0	0,0	30,5	40,2	26,0	35,6	-27,0%
Immobilier de santé (Autres)	22,6	29,1	0,0	0,0	22,6	29,1	16,3	19,4	-16,0%
TOTAL Immobilier de santé	**27,1**	**31,6**	**0,3**	**0,7**	**27,5**	**32,3**	**25,9**	**30,6**	**-15,5%**
TOTAL Bureaux	**23,3**	**24,6**	**9,7**	**15,2**	**33,0**	**39,8**	**38,6**	**40,9**	**-5,7%**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**26,3**	**29,7**	**2,5**	**4,6**	**28,8**	**34,3**	**29,2**	**33,3**	**-12,3%**

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		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Immobilier de santé	27,3	31,9	0,0	0,0	27,3	31,9	25,5	30,1	-15,3%
Réseaux de distribution	33,4	11,0	0,0	0,0	33,4	11,0	16,3	18,7	-12,7%
Bureaux mono-locataire	51,1	53,4	0,0	0,0	51,1	53,4	53,1	53,7	-1,0%
TOTAL géré indirectement	**29,2**	**33,8**	**0,0**	**0,0**	**29,2**	**33,8**	**28,4**	**32,5**	**-12,8%**
Centres de consultations médicales	0,0	0,0	8,9	13,3	8,9	13,3	8,9	13,4	-33,1%
Bureaux multi-locataires – commun	0,0	0,0	13,4	16,5	13,4	16,5	18,7	23,4	-20,1%
Privatif (achat par propriétaire)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Privatif (achat par locataire)	4,7	3,9	0,0	0,0	4,7	3,9	4,8	3,9	22,9%
Siège	0,0	0,0	12,2	14,6	12,2	14,6	12,2	14,6	-16,6%
TOTAL géré directement	**1,6**	**0,4**	**12,6**	**16,0**	**14,2**	**16,5**	**17,1**	**21,6**	**-20,8%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**24,3**	**27,0**	**2,5**	**4,0**	**26,8**	**31,0**	**26,1**	**30,3**	**-13,9%**
Actifs détenus en vue de la vente									
Immobilier de santé	0,0	42,4	0,0	0,0	0,0	42,4	0,0	0,0	0,0%
Réseaux de distribution	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Bureaux mono-locataire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
TOTAL géré indirectement	**0,0**	**42,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**42,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0%**
Actifs détenus en vue de la vente									
Bureaux multi-locataires - commun	0,0	0,0	12,9	16,3	12,9	16,3	17,3	22,9	-24,4%
Privatif (achat par propriétaire)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Privatif (achat par locataire)	6,7	4,0	0,0	0,0	6,7	4,0	4,0	4,0	0,2%
TOTAL géré directement	**3,3**	**1,1**	**12,9**	**16,3**	**16,2**	**17,4**	**18,6**	**24,2**	**-23,1%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**23,8**	**26,4**	**2,7**	**4,4**	**26,6**	**30,8**	**25,9**	**30,1**	**-14,1%**
PPP en location-financement	34,9	26,9	0,0	0,0	34,9	26,9	34,9	30,9	13,0%
Autres locations-financement	13,3	0,0	0,0	0,0	13,3	0,0	15,6	0,0	0,0%
TOTAL	**24,3**	**26,5**	**2,5**	**3,9**	**26,8**	**30,4**	**26,4**	**29,3**	**-10,0%**

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 CO_2 pour l'électricité varie par pays (Source : IEA 2022). Belgique : 165,0 g CO_2e/kWh / France : 51,4 g CO_2e/kWh / Pays-Bas : 302,8 g CO_2e/kWh / Allemagne : 312,6 g CO_2e/kWh / Espagne: 154,1 g CO_2e/kWh / Finlande: 72,9 g CO_2e/kWh / Italie: 265,7 g CO_2e/kWh / Royaume-Uni: 195,3 g CO_2e/kWh.
4. Le facteur d'émission de CO_2 est de 205,0 g CO_2e/kWh pour le gaz naturel et le gaz propane (Source : Bilan Carbone 8.8).
5. Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas et pour l'immobilier de santé en Irlande, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO_2 est de 285,3 g CO_2e/kWh pour le mazout (Source : DEFRA 2022).
7. Le facteur d'émission de CO_2 est de 170,7 g CO_2e/kWh pour le chauffage urbain (Source : DEFRA 2022).
8. Le facteur d'émission de CO_2 est de 10,5 g CO_2e/kWh pour les pellets (Source : DEFRA 2022).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Immobilier de santé (BE)	26,7	28,7	0,0	0,0	26,7	28,7	25,5	30,2	-15,5%
Immobilier de santé (FR)	22,1	20,4	0,0	0,0	22,1	20,4	20,9	20,3	3,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	28,1	28,6	2,4	4,4	30,4	33,0	29,0	33,1	-12,3%
Immobilier de santé (DE)	30,5	40,2	0,0	0,0	30,5	40,2	26,0	35,6	-27,0%
Immobilier de santé (Autres)	22,6	29,1	0,0	0,0	22,6	29,1	16,3	19,4	-16,0%
TOTAL Immobilier de santé	**26,3**	**30,3**	**0,3**	**0,7**	**26,6**	**31,0**	**24,5**	**29,1**	**-15,8%**
TOTAL Bureaux	**15,4**	**16,6**	**9,7**	**15,2**	**25,1**	**31,8**	**29,8**	**33,2**	**-10,2%**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**23,7**	**26,6**	**2,5**	**4,6**	**26,2**	**31,2**	**25,9**	**30,2**	**-14,1%**

1. Les valeurs indiquées sont exclues de l'assurance externe réalisée par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL.

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

2009	6,9 tCO_2e/FTE (101)
2014	8,0 tCO_2e/FTE (108)
2017	5,4 tCO_2e/FTE (129)
2019	6,0 tCO_2e/FTE (120)
2020	4,1 tCO_2e/FTE (124)
2021	4,0 tCO_2e/FTE (133)
2022	4,4 tCO_2e/FTE (157)

1. Les valeurs indiquées sont exclues de l'assurance externe réalisée par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL.

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
			2022	2021	2022	2021	Δ	
Immobilier de santé	174/282	60%	1.120.515	572.252	454.225	458.071	-0,8%	18,9%
Réseaux de distribution	1/883	3%	333	516	333	516	-35,4%	62,8%
Bureaux mono-locataire	11/18	57%	14.609	15.021	12.963	11.572	12,0%	3,6%
TOTAL géré indirectement	**186/1.183**	**51%**	**1.135.457**	**587.788**	**467.521**	**470.159**	**-0,6%**	**18,8%**
Centres de consultations médicales	17/17	100%	9.821	7.509	6.648	7.509	-11,5%	2,2%
Bureaux multi-locataires	26/30	82%	47.695	44.511	40.106	36.440	10,1%	16,6%
Siège	1/1	100%	375	243	375	243	54,5%	0,0%
TOTAL géré directement	**44/48**	**85%**	**57.891**	**52.262**	**47.129**	**44.191**	**6,6%**	**14,1%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**230/1.231**	**55%**	**1.193.348**	**640.050**	**514.650**	**514.350**	**0,1%**	**18,5%**
Actifs détenus en vue de la vente								
Immobilier de santé	0/1	0%	0	3.343	0	0	0,0%	0,0%
Réseaux de distribution	0/56	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Bureaux mono-locataire	0/1	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%
TOTAL géré indirectement	**0/58**	**0%**	**0**	**3.343**	**0**	**0**	**0,0%**	**0,0%**
Actifs détenus en vue de la vente								
Bureaux multi-locataires - commun	6/7	75%	3.731	7.373	3.731	4.522	-17,5%	2,5%
TOTAL géré directement	**6/7**	**75%**	**3.731**	**7.373**	**3.731**	**4.522**	**-17,5%**	**2,5%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**236/1.296**	**55%**	**1.197.079**	**650.766**	**518.381**	**518.871**	**-0,1%**	**18,5%**
PPP en location-financement	3/6	29%	49.169	51.796	49.169	51.796	-5,1%	0,0%
Autres locations-financement	1/9	17%	5.639	0	0	0	0,0%	0,0%
TOTAL	**240/1.311**	**53%**	**1.251.887**	**702.562**	**567.550**	**570.667**	**-0,5%**	**17,7%**

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 en France et aux Pays-Bas.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Water-Abs		Water-LfL			Prélèvement d'eau estimé
			2022	2021	2022	2021	Δ	
Immobilier de santé (BE)	51/90	56%	245.544	108.926	139.381	106.323	31,1%	4,8%
Immobilier de santé (FR)	34/51	64%	438.787	133.315	138.904	103.274	34,5%	37,2%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	44/49	93%	73.162	58.540	59.822	58.540	2,2%	6,8%
Immobilier de santé (DE)	40/56	69%	177.081	271.321	122.766	197.442	-37,8%	14,2%
Immobilier de santé (Autres)	22/54	35%	195.762	11.000	0	0	0,0%	3,9%
TOTAL Immobilier de santé	**191/300**	61%	**1.130.336**	**583.104**	**460.873**	**465.579**	**-1,0%**	**18,8%**
TOTAL Bureaux	**44/57**	71%	**66.410**	**67.147**	**57.175**	**52.776**	**8,3%**	**12,8%**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**235/357**	63%	**1.196.746**	**650.250**	**518.048**	**518.356**	**-0,1%**	**18,5%**

1. Aucune information n'est disponible pour l'immobilier de santé en Irlande.

Prélèvement d'eau par superficie (m³/m²/an)

Basé sur l'indicateur GRI CRE2

Le volume total d'eau par m² et par an.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Immobilier de santé	1,14	0,84	36,3%	0,76	0,76	-0,8%
Réseaux de distribution	0,04	0,06	-35,4%	0,04	0,06	-35,4%
Bureaux mono-locataire	0,17	0,16	8,8%	0,20	0,18	12,0%
TOTAL géré indirectement	**1,06**	**0,75**	**41,3%**	**0,69**	**0,70**	**-0,6%**
Centres de consultations médicales	0,19	0,23	-16,3%	0,21	0,23	-11,5%
Bureaux multi-locataires	0,24	0,17	40,2%	0,22	0,20	10,1%
Siège	0,10	0,06	54,5%	0,10	0,06	54,5%
TOTAL géré directement	**0,23**	**0,17**	**29,7%**	**0,21**	**0,20**	**6,6%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**0,90**	**0,59**	**52,2%**	**0,57**	**0,57**	**0,1%**
Actifs détenus en vue de la vente						
Immobilier de santé	0,00	1,34	0,0%	0,00	0,00	0,0%
Réseaux de distribution	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
Bureaux mono-locataire	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
TOTAL géré indirectement	**0,00**	**1,34**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**	**0,0%**
Actifs détenus en vue de la vente						
Bureaux multi-locataires - commun	0,13	0,18	-24,7%	0,13	0,16	-17,5%
TOTAL géré directement	**0,13**	**0,18**	**-24,7%**	**0,13**	**0,16**	**-17,5%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**0,88**	**0,58**	**53,0%**	**0,56**	**0,56**	**-0,1%**
PPP en location-financement	1,24	1,31	-5,1%	1,24	1,31	-5,1%
Autres locations-financement	0,61	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
TOTAL	**0,89**	**0,60**	**48,1%**	**0,59**	**0,59**	**-0,5%**

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. Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Immobilier de santé (BE)	0,72	0,62	17,3%	0,81	0,62	31,1%
Immobilier de santé (FR)	2,93	0,87	238,3%	1,12	0,84	34,5%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	0,41	0,43	-5,8%	0,44	0,43	2,2%
Immobilier de santé (DE)	0,68	1,13	-40,0%	0,60	0,97	-37,8%
Immobilier de santé (Autres)	1,86	0,79	136,6%	0,00	0,00	0,0%
TOTAL Immobilier de santé	**1,09**	**0,81**	**34,9%**	**0,73**	**0,74**	**-1,0%**
TOTAL Bureaux	**0,21**	**0,17**	**25,7%**	**0,20**	**0,19**	**8,3%**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**0,89**	**0,58**	**52,9%**	**0,57**	**0,57**	**-0,1%**

1. Aucune information n'est disponible pour l'immobilier de santé en Irlande.

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.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture en m²	Waste-Abs 2022			Waste-Abs 2021			Waste-LfL 2022			Waste-LfL 2021			Δ
			REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Réseaux de distribution	0/883	0%	0	0	0	1	2	3	0	0	0	0	0	0	0,0%
Bureaux mono-locataire	15/18	83%	128	128	256	97	92	189	61	92	154	36	70	106	44,2%
TOTAL géré indirectement	**15/1.183**	**6%**	**128**	**128**	**256**	**97**	**94**	**192**	**61**	**92**	**154**	**36**	**70**	**106**	**44,2%**
Centres de consultations médicales	13/17	56%	49	120	169	43	101	144	47	107	155	43	101	144	7,5%
Bureaux multi-locataires	30/30	100%	337	353	690	296	324	620	325	343	668	258	286	544	22,7%
Siège	1/1	100%	8	5	13	7	5	12	8	5	13	7	5	12	7,0%
TOTAL géré directement	**44/48**	**92%**	**394**	**478**	**872**	**346**	**430**	**776**	**380**	**455**	**835**	**308**	**392**	**700**	**19,3%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**59/1.231**	**17%**	**522**	**606**	**1.128**	**444**	**524**	**968**	**442**	**547**	**989**	**344**	**463**	**807**	**22,6%**
Actifs détenus en vue de la vente															
Immobilier de santé	0/1	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Réseaux de distribution	0/56	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Bureaux mono-locataire	1/1	100%	13	8	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAL géré indirectement	**1/58**	**37%**	**13**	**8**	**21**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**
Actifs détenus en vue de la vente															
Bureaux multi-locataires - commun	7/7	100%	28	38	66	28	50	78	28	38	66	27	47	74	-10,7%
TOTAL géré directement	**7/7**	**100%**	**28**	**38**	**66**	**28**	**50**	**78**	**28**	**38**	**66**	**27**	**47**	**74**	**-10,7%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**67/1.296**	**18%**	**563**	**652**	**1.215**	**472**	**575**	**1.046**	**470**	**585**	**1.055**	**371**	**510**	**881**	**19,8%**
PPP en location-financement	2/6	55%	120	31	151	17	60	78	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	**69/1.311**	**20%**	**683**	**682**	**1.366**	**489**	**635**	**1.124**	**470**	**585**	**1.055**	**371**	**510**	**881**	**19,8%**

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. Les déchets classifiés comme dangereux sont traités directement par les locataires.
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 en France et 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 2022 tonnes/m²			Waste-Int 2021 tonnes/m²			Δ
	2022	2021	2022	2021	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Réseaux de distribution	0 %	30 %	0 %	0 %	0,00	0,00	0,00	0,10	0,24	0,34	0,0 %
Bureaux mono-locataire	50 %	51 %	40 %	34 %	1,06	1,06	2,12	1,06	1,01	2,07	2,7 %
TOTAL géré indirectement	**50 %**	**51 %**	**40 %**	**34 %**	**1,06**	**1,06**	**2,12**	**0,97**	**0,94**	**1,91**	**11,0 %**
Centres de consultations médicales	29 %	30 %	31 %	30 %	1,72	4,24	5,96	1,63	3,81	5,44	9,6 %
Bureaux multi-locataires	49 %	48 %	49 %	47 %	1,37	1,43	2,81	1,10	1,21	2,31	21,5 %
Siège	59 %	59 %	59 %	59 %	1,99	1,37	3,36	1,85	1,29	3,14	7,0 %
TOTAL géré directement	**45 %**	**45 %**	**46 %**	**44 %**	**1,42**	**1,72**	**3,13**	**1,16**	**1,44**	**2,60**	**20,7 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**46 %**	**46 %**	**45 %**	**43 %**	**1,31**	**1,52**	**2,83**	**1,11**	**1,31**	**2,42**	**16,6 %**
Actifs détenus en vue de la vente											
Immobilier de santé	0 %	0 %	0 %	0 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0 %
Réseaux de distribution	0 %	0 %	0 %	0 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0 %
Bureaux mono-locataire	62 %	0 %	0 %	0 %	0,81	0,49	1,30	0,00	0,00	0,00	0,0 %
TOTAL géré indirectement	**62 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0,81**	**0,49**	**1,30**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,0 %**
Actifs détenus en vue de la vente											
Bureaux multi-locataires - commun	43 %	36 %	43 %	36 %	0,75	1,00	1,74	0,66	1,20	1,86	-6,4 %
TOTAL géré directement	**43 %**	**36 %**	**43 %**	**36 %**	**0,75**	**1,00**	**1,74**	**0,66**	**1,20**	**1,86**	**-6,4 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**46 %**	**45 %**	**45 %**	**42 %**	**1,24**	**1,44**	**2,68**	**1,07**	**1,30**	**2,37**	**13,1 %**
PPP en location-financement	80 %	22 %	0 %	0 %	1,58	0,40	1,98	0,60	2,13	2,74	-27,5 %
Autres locations-financement	0 %	0 %	0 %	0 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0 %
TOTAL	**50 %**	**44 %**	**45 %**	**42 %**	**1,29**	**1,29**	**2,58**	**1,04**	**1,35**	**2,39**	**7,9 %**

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.

Type et nombre d'immeubles avec certifications (kWh/m²)

Basé sur l'indicateur GRI CRE8

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		
			2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Immobilier de santé	209/282	68 %	186	224	-17,0 %	207	215	-3,5 %
Réseaux de distribution	32/883	2 %	253	149	69,2 %	254	257	-1,0 %
Bureaux mono-locataire	10/18	81 %	213	276	-22,9 %	276	276	-0,1 %
TOTAL géré indirectement	**251/1.183**	**59 %**	**189**	**223**	**-15,3 %**	**210**	**218**	**-3,3 %**
Centres de consultations médicales	17/17	100 %	265	271	-2,1 %	272	273	-0,4 %
Bureaux multi-locataires	16/30	51 %	162	164	-1,1 %	159	142	12,3 %
Siège	1/1	100 %	216	238	-9,2 %	216	238	-9,2 %
TOTAL géré directement	**34/48**	**60 %**	**192**	**194**	**-0,9 %**	**194**	**183**	**6,0 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**285/1.231**	**62 %**	**189**	**218**	**-13,3 %**	**208**	**212**	**-2,0 %**
Actifs détenus en vue de la vente								
Immobilier de santé	1/1	100 %	367	365	0,7 %	367	367	0,0 %
Réseaux de distribution	48/56	81 %	159	159	0,0 %	159	159	0,0 %
Bureaux mono-locataire	1/1	100 %	234	262	-10,7 %	234	262	-10,7 %
TOTAL géré indirectement	**50/58**	**94 %**	**254**	**273**	**-6,8 %**	**254**	**265**	**-4,1 %**
Actifs détenus en vue de la vente								
Bureaux multi-locataires - commun	3/7	56 %	200	213	-6,1 %	200	206	-3,0 %
TOTAL géré directement	**3/7**	**56 %**	**200**	**213**	**-6,1 %**	**200**	**206**	**-3,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**338/1.296**	**62 %**	**191**	**220**	**-13,1 %**	**209**	**214**	**-2,1 %**
PPP en location-financement	1/6	3 %	281	267	4,9 %	281	281	-0,1 %
Autres locations-financement	8/9	88 %	257	0	0,0 %	263	263	0,0 %
TOTAL	**347/1.311**	**57 %**	**194**	**222**	**-12,8 %**	**211**	**216**	**-2,1 %**

1. La certification PEB est réglementée différemment selon les pays et secteurs.
2. Pour certains certificats PEB, le score est de 0 kWh/m² par manque d'information. Ces certificats sont exclus de la moyenne.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m²	Performance énergétique			Performance énergétique LfL		
			2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Immobilier de santé (BE)	26/90	26 %	198	201	-1,4 %	200	145	37,9 %
Immobilier de santé (FR)	51/51	99 %	260	359	-27,5 %	270	371	-27,2 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicale (NL)	47/49	98 %	217	216	0,3 %	221	215	2,6 %
Immobilier de santé (DE)	50/56	86 %	113	125	-9,5 %	131	119	10,3 %
Immobilier de santé (Autres)	53/54	94 %	205	265	-22,6 %	270	257	5,0 %
TOTAL Immobilier de santé	**227/300**	**69 %**	**192**	**229**	**-16,5 %**	**213**	**220**	**-3,2 %**
TOTAL Bureaux	**31/57**	**63 %**	**191**	**197**	**-3,4 %**	**193**	**186**	**3,7 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**258/357**	**71 %**	**191**	**223**	**-14,3 %**	**210**	**217**	**-3,4 %**

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	Good	Very Good	Excellent
Immobilier de santé	12/283	5%	0,0%	2,9%	0,0%	0,3%	1,3%
Bureaux mono-locataire	2/19	16%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,0%
TOTAL géré indirectement	**14/1.241**	**5%**	**0,0%**	**2,2%**	**0,0%**	**0,3%**	**2,2%**
Bureaux multi-locataires	2/30	12%	0,0%	0,0%	0,0%	4,2%	8,3%
Siège	1/1	100%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL géré directement	**3/48**	**12%**	**0,0%**	**1,3%**	**0,0%**	**3,5%**	**6,8%**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**17/1.289**	**6%**	**0,0%**	**2,1%**	**0,0%**	**0,6%**	**2,8%**
Actifs détenus en vue de la vente							
Bureaux multi-locataires - commun	1/7	16%	15,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL géré directement	**1/7**	**16%**	**15,9%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**18/1.296**	**6%**	**0,2%**	**2,1%**	**0,0%**	**0,6%**	**2,8%**
PPP en location-financement	1/6	20%	0,0%	0,0%	20,4%	0,0%	0,0%
Autres locations-financement	1/9	17%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,7%
TOTAL	**20/1.311**	**7%**	**0,2%**	**1,9%**	**1,1%**	**0,6%**	**2,9%**

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.
4. Une politique de rotation est appliquée pour la certification BREEAM favorisant la certification d'immeubles non certifiés par le passé, ce qui va au-delà d'une simple prolongation des certificats déjà obtenus. Le nombre d'immeubles qui ont ainsi obtenu à un moment ou un autre, une certification BREEAM s'élève à 34.

Indicateurs de performance sociale

L'approche managériale du capital humain est décrit aux pages 145-148.

Diversité des organes de gouvernance et des employés (en %)

Basé sur l'indicateur GRI 405-1

Diversity-Emp	2022		2021		Δ	Δ
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Par rapport à l'objectif de 50 %	Femmes
Conseil d'administration (y compris membres dépendants)	40 %	60 %	36 %	64 %	-20 %	11,1 %
Comité exécutif	40 %	60 %	40 %	60 %	-20 %	0,0 %
Managers	33 %	67 %	33 %	67 %	-34 %	0,0 %
Employés (y compris managers)	53 %	47 %	57 %	43 %	6 %	-7,0 %

1. En 2021, 10 % des femmes et 1 % des hommes travaillaient à temps partiel.
2. En 2022, 9 % des femmes et 1 % des hommes travaillaient à temps partiel.

Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes (% femmes/hommes)

Basé sur l'indicateur GRI 405-2

Diversity-Pay	2022	2021	Δ
Conseil d'administration	76 %	77 %	-1,3 %
Comité exécutif	78 %	78 %	0,0 %
Managers	91 %	91 %	0,0 %
Employés	80 %	83 %	-3,6 %

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.

Formation et développement des employés (nombre d'heures)

Basé sur l'indicateur GRI 404-1

Emp-Training	Total			Moyenne		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Femmes	3.192	2.490	28,2 %	37	31	19,4 %
Hommes	2.307	1.798	28,3 %	31	30	3,3 %
Employés	5.500	4.289	28,2 %	34	31	9,7 %

1. Le dénominateur pour la moyenne par employé est de 161 personnes (= nombre total 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 2022 est la conséquence de la politique HR interne.

Employés bénéficiant de revues de performance (en %)

Basé sur l'indicateur GRI 404-3

Emp-Dev	2022	2021	Δ
Employés	100 %	100 %	0,0 %

Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel

Basé sur l'indicateur GRI 401-1

Emp-Turnover	Départs					Recrutements				
	2022		2021		Δ	2022		2021		Δ
	Total	%	Total	%		Total	%	Total	%	
Employés	13	8,1 %	17	12,1 %	-23,5 %	34	21,1 %	22	15,7 %	54,5 %

1. Le dénominateur est de 161 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	2022	2021	Δ
Taux d'absentéisme de courte durée	2,3 jours perdus	1,2%	1,0%	16,0%
Taux d'absentéisme de longue durée	6,2 jours perdus	3,1%	6,3%	-51,4%
Heures perdues suite aux accidents de travail / heures de travail	0 jour perdu	0,0%	0,0%	0,0%
Nombre d'accidents de travail / heures de travail	0 accident	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 8,6 jours.
4. Le dénominateur pour chaque indicateur est de 260.594 heures de travail.

Évaluation de la santé et sécurité des immeubles (% des immeubles en m²)

Basé sur l'indicateur GRI 416-1

H&S-Asset	2022	2021	Δ
Centres de consultations médicales	93%	54%	72,2%
Bureaux multi-locataires	93%	93%	0,0%
Siège	100%	100%	0,0%
TOTAL géré directement	**93%**	**88%**	**5,7%**

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	2022	2021	Δ
Centres de consultations médicales	0	0	0,0%
Bureaux multi-locataires	0	0	0,0%
Siège	0	0	0,0%
TOTAL géré directement	**0**	**0**	**0,0%**

1. En 2022, aucune infraction liée aux suivis annuels des audits d'incendie et des inventaires d'amiante avec impact financier 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 financier ou sanitaire 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	2022	2021	Δ
Centres de consultations médicales	0%	0%	0,0%
Bureaux multi-locataires	100%	100%	0,0%
Siège	100%	100%	0,0%
TOTAL géré directement	**85%**	**87%**	**-2,3%**

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 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 le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' (voir pages 198-216).

Tableau de bord

Actions réalisées en 2022	Avancement en 2022	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 d'ici à 2030.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** en kWh/m²			
• Diminution de 17 % de l'intensité énergétique en comparaison avec 2017 en atteignant 158 kWh/m².	158 kWh/m²	• 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.	14 %	• 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 5 ans			
• 5,4 % du portefeuille immobilier a fait l'objet d'un réaménagement ou d'une rénovation lourde, entraînant une amélioration de la performance énergétique (hors nouvelles constructions et acquisitions).	5,4 %	• De 2023 à 2027, Cofinimmo envisage de rénover 5,5 % de son portefeuille (hors nouvelles constructions et acquisitions).	2027
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 77 % du secteur de l'immobilier de santé et 88 % du secteur des bureaux. • Installation d'un système de monitoring pour 82 % du secteur de l'immobilier de santé et 58 % du secteur des bureaux.	64 %	• Augmentation de la couverture à 85 % des surfaces, dont minimum 75 % obtenu au moyen de smart monitoring.	2023
5. Évaluation annuelle du bilan carbone du siège.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** émissions en tonnes CO_2e 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. • Cofinimmo est la 2e société belge à avoir obtenu une certification 'Cycle Friendly Employer GOLD'. Ce label récompense les efforts consentis par la société pour améliorer la politique et l'infrastructure pour les cyclistes.	4,4 tonnes CO_2e/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 61 % dans le secteur de l'immobilier de santé et 71 % pour le secteur des bureaux. • Un système de monitoring est installé pour 82 % dans le secteur de l'immobilier de santé et 58 % dans le secteur des bureaux. • Un audit de la consommation d'eau a été réalisé pour un projet pilote dans chacun des principaux segments, ce qui a conduit à une stratégie de gestion de l'eau et à une session de formation en matière de sensibilisation.	53 %	• Augmentation de la couverture à 85 % des surfaces, dont minimum 75 % obtenu au moyen de smart monitoring.	2023

Actions réalisées en 2022	Avancement en 2022	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 : portefeuille de bureaux **Mesure de l'objectif :** couverture en m² des immeubles avec accessibilité bonne à excellente			
• L'accessibilité des actifs dans le secteur des bureaux a été quantifiée grâce au module de calcul développé en partenariat avec CO_2logic.	51 %	• Suivi continu de l'accessibilité dans les critères d'investissement lors d'acquisitions.	2023
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			
• 3 % des parkings sont équipés de bornes de chargement dans le secteur des bureaux. • 20 % de parkings vélos sont disponibles dans le secteur des bureaux. • Installation progressive de fiches d'accès multimodales pour les immeuble de bureaux. • L'immeuble de bureaux Trône 100 a été le premier à obtenir une certification ActiveScore Gold en Belgique. ActiveScore évalue, certifie et améliore les services et infrastructures ayant pour objet la mobilité douce au niveau mondial. Cette certification a pour but de pérenniser les actifs et de fixer des critères de référence pour les normes en matière de déplacements actifs. • Une solution entièrement intégrée de vélos et de trottinettes électriques partagés a été fournie aux locataires des immeubles de bureaux Trône 98 & 100 et Arts 47. Grâce à cette solution, fournie en partenariat avec HOOBA, Cofinimmo aide ses locataires à faire un pas de plus vers une mobilité plus douce.	20 %	• 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.	2023
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			
• 4 % des places de parking dans le portefeuille de bureaux sont transformées en espaces de stationnement partagés et publics.	4 %	• 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.	2023
10. Mettre en place un plan de mobilité.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** distance totale parcourue à vélo			
• 20.807 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. • Au cours des deux dernières années, les émissions moyennes de CO_2 de la flotte ont diminué de 14 %, le nombre de véhicules hybrides et électriques – venant remplacer les voitures à carburant fossile - dans la flotte a été multiplié par 8 et le nombre de vélos d'entreprise loués a doublé grâce au programme 'vélo pour tous'.	20.807 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.	2023
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			
• Analyse du cycle de vie pour 2 projets de redéveloppements dans 2 pays. • Organisation d'une formation interne sur le carbone incorporé et l'analyse du cycle de vie.	2	• Explorer des outils innovants lors de l'utilisation de matériaux de construction recyclés.	2023
DÉCHETS DE CONSTRUCTION			
12. Recycler partiellement les matériaux lors de projets de rénovation.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** nombre de projets			
• En 2022, l'opportunité de récupérer des matériaux avant la démolition ne s'est présentée dans aucun projet de redéveloppement.	s/o	• Envisager la récupération de matériaux pour les nouveaux projets de rénovation.	2023
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. • Enquête interne sur les outils utilisés pour quantifier le niveau de biodiversité.	100 %	• Analyser les projets réalisés sur des terrains non bâtis afin de réduire leur impact environnemental par l'obtention d'une certification environnementale de type BREEAM ou équivalent.	2023

Actions réalisées en 2022	Avancement en 2022	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 %			
• 50 % des déchets collectés a été recyclé. • Augmentation des déchets de 2,39 tonnes/m² à 2,58 tonnes/m² suite à une croissance des activités en 2022 et une occupation plus élevée.	71 %	• Améliorer le tri des déchets et réduire le poids global des déchets par m² en sensibilisant les locataires du portefeuille sous contrôle opérationnel. • Mettre en œuvre le tri des déchets de biomasse au siège et dans le secteur des bureaux, conformément à la nouvelle réglementation à venir.	2023
15. Recevoir par voie électronique les factures des fournisseurs et envoyer les factures aux clients au format digital.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** nombre de factures reçues/envoyées au format digital			
• En 2022, 29.777 factures ont été reçues. Au total, 92 % de toutes les factures reçues au format numérique ont été directement jointes à un e-mail. Les autres factures, reçues au format papier, ont été scannées. • De même, 92 % des contrats locatifs, l'ensemble des documents (appels de loyers, décomptes de charges, etc.) ont été envoyés au format digital.	92 %	• 95 % des factures seront réceptionnées au format digitale. • 95 % des locataires recevront leurs appels de loyers et décomptes de charges au format digitale.	2023
SÉCURITÉ DES OCCUPANTS			
16. Assainir progressivement les immeubles contenant encore des traces d'amiante.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** couverture en m² des immeubles sans amiante			
• 66 % du portefeuille ne contient plus de traces d'amiante.	66 %	• Améliorer la qualité des données récoltées pour les différents secteurs.	2023
17. Promouvoir la solidarité dans le but de maximiser son impact social.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** réalisation des actions envisagées			
• Intégration des risques sociaux dans la relation client pour le secteur de la santé lors des visites annuelles des property managers internes et externes.	100 %	• Développer une charte interne destinée aux occupants afin d'intégrer les risques sociaux dans la relation client.	2023
RELATION AVEC LES FOURNISSEURS			
18. 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.	100 %	• 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 de la due diligence.	2023
CAPITAL HUMAIN			
19. Développer le cadre nécessaire pour le développement des collaborateurs.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** % de collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations			
• 5.500 heures de formation ont été suivies par 88 % des collaborateurs, ce qui représente 4 jours de formation en moyenne par collaborateur. • Lancement d'une plateforme de formation pour l'évaluation des performances. • Formation ESG sur l'analyse du cycle de vie.	88 %	• Formation continue des collaborateurs. • Définition d'un parcours de formation pour tous et pour des fonctions bien spécifiques. • Formation ESG sur la gestion de l'eau.	2023
20. 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.	72 %	• Vigilance continue de la parité hommes/femmes au sein du conseil d'administration et du comité exécutif.	2023
ESTHÉTIQUE, RESPECT DE L'ESPACE PUBLIC ET DIVERSITÉ DES QUARTIERS			
21. 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 redéveloppement de l'immeuble de santé Fundis aux Pays-Bas.	155.582 m²	• Livraison des travaux de construction, de rénovation et d'extension, représentant 7 % du portefeuille.	2027

Actions réalisées en 2022	Avancement en 2022	Actions à réaliser	Échéance
22. Obtenir les certifications BREEAM et BREEAM In-Use.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** nombre d'immeubles depuis 2010			
• Renouvellement du certificat BREEAM In-Use de niveau Very Good du Woluwe 58, siège de Cofinimmo, en cours. • Obtention de certificats BREEAM In-Use de niveau Very Good pour deux actifs de santé en Allemagne. • Obtention de certificats BREEAM de niveau Excellent pour deux actifs de santé en Espagne.	34	• 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.	2023
ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE			
23. Auditer et rechercher les améliorations possibles liées à l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (PMR).			
Périmètre : portefeuille bureaux **Mesure de l'objectif :** couverture en m² des immeubles multi-locataires audités			
• 30 % des immeubles ont été audités depuis 2013.	30 %	• Vigilance continue de l'accessibilité dans le cadre des sites de construction.	2023
PROFITABILITÉ POUR LES INVESTISSEURS ET ACCÈS AUX CAPITAL			
24. 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 57 %. • La liste des actifs green & social alloués aux instruments financiers durables a été revue. • Mise en œuvre de l'analyse de due diligence en matière de changement climatique pour chaque acquisition.	57 %	• Développer la feuille de route 'net zéro' au sein du portefeuille.	2023
ÉTHIQUE DES AFFAIRES			
25. 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 onzième 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 70 % en neuf 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 2022.	Gold Award Assurance limitée aux indicateurs de performance EPRA, l'index du contenu GRI et le portefeuille green & social 70 % 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. • Publication du rapport financier annuel sur les risques et opportunités liés au changement climatique selon les recommandations du TCFD. • Établissement d'un rapport annuel d'éligibilité conforme à la taxonomie de l'Union européenne.	2025
26. 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.	2023
27. 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. • Analyse approfondie des risques physiques liés au changement climatique dans le portefeuille.	100 %	• Enquête bi-annuelle (tous les 2 ans) de satisfaction dans le secteur de l'immobilier de santé. • Préparer un plan d'action pour la résilience aux risques physiques liés au changement climatique dans le portefeuille.	2023
28. 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			
• 71 % 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).	71 %	• 85 % des surfaces du secteur de l'immobilier de santé couvertes par un accord de collaboration durable.	2023
29. 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. • 63 % des collaborateurs ont reçu un objectif ESG pour 2022 lié au cycle d'évaluation des performances.	63 %	• 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 2023.	2023

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 des villes est basée sur un équilibre urbain. Bureaux, immeubles résidentiels, commerces et espaces verts doivent coexister alors que les quartiers 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 familles monoparentales, évolution de la population locale, chômage) 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 30³ 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. Pour atteindre cet objectif, une approche à 360 degrés, qui prend en compte l'ensemble du cycle de vie des immeubles est appliquée.

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

		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.	143
4		**Éducation de qualité**	• Développer le cadre nécessaire pour le développement de ses collaborateurs.	147
6		**Eau propre et assainissement**	• Améliorer la récolte des données de consommation d'eau.	140-141
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.	138-139 131
8		**Travail décent et croissance économique**	• Mobiliser les collaborateurs. • Développer une cohérence entre la stratégie financière et les objectifs ESG.	149-151 95-101
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).	202-203 145-146
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. • Informer 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.	343-345
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.	343-344
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 d'ici à 2030. • Évaluation annuelle du bilan carbone du siège.	131-132
16		**Paix, justice et institutions efficaces**	• Maximiser la transparence des informations ESG de l'entreprise. • Certification ISO 14001 du système de gestion environnementale.	345
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.	122-123

Index du contenu GRI

Toutes les normes GRI (voir pages 348-351) ont été contrôlées par Deloitte 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 01.01.2022 au 31.12.2022.
GRI 1 utilisée	GRI 1: Fondation 2021
Norme(s) sectorielle(s) GRI applicable(s)	s/o

▶ **Maison de repos et de soins - Nijverdal (NL)**

Informations générales

GRI 2 : Informations générales 2021		PAGES	
2-1	Détails sur l'organisation	14-29	
2-2	Entités incluses dans le reporting de durabilité de l'organisation	292-301	
2-3	Période, fréquence et point de contact du reporting		La période de reporting couvre l'exercice social et fiscal du 01.01.2022 au 31.12.2022, le rapport étant publié chaque année. Le présent rapport a été publié le 06.04.2023. 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 2021.
2-5	Assurance externe		Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL a fait une vérification limitée des indicateurs de performance EPRA, de la conformité du rapport ESG 2022 avec les normes GRI et des portefeuilles green & social.
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations d'affaires	128-136	
2-7	Employés	202	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 31.12.2022, Cofinimmo a fait appel à 13 collaborateurs externes et 8 intérimaires.
2-9	Structure et composition de la gouvernance	198-213	
2-10	Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé	208	
2-11	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	205	
2-12	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts	198-213	
2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	198-213	
2-14	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de durabilité	198-213	
2-15	Conflits d'intérêts	214-216	
2-16	Communication des préoccupations majeures	214-216	
2-17	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	214-216	
2-18	Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	213	
2-19	Politiques de rémunération	219-229	
2-20	Processus de détermination de la rémunération	219-229	
2-21	Ratio de rémunération totale annuelle	224	
2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	120-121	
2-23	Engagements politiques		https://www.cofinimmo.com/about-us/governance/charters/
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	214-216	
2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de soulever des préoccupations	214-216	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	133-136	
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	122	
3-2	Liste des thèmes pertinents	123	
RÉDUIRE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE			
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021			
3-3	Gestion des thèmes pertinents	138-139	
GRI 300 : NORMES ENVIRONNEMENTALES			
CRE1	Consommation relative d'énergie	326	
CRE3	Émissions relatives de GES	332-333	
GRI 302 : ÉNERGIE 2016			
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	327-329	
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	327-329	
302-3	Intensité énergétique	326	
302-4	Réduction de la consommation énergétique	137	
GRI 305 : ÉMISSIONS 2016			
305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	330-331	
305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	330-331	
305-3	Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)	330-331	
305-4	Intensité des émissions de GES	332-333	
305-5	Réduction des émissions de GES	137	
SURVEILLER LA CONSOMMATION D'EAU			
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021			
3-3	Gestion des thèmes pertinents	140-141	
GRI 300 : NORMES ENVIRONNEMENTALES			
CRE2	Consommation relative d'eau	335	
GRI 303 : EAU ET EFFLUENTS 2018			
303-5	Consommation d'eau	334	
SÉCURITÉ DES OCCUPANTS			
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021			
3-3	Gestion des thèmes pertinents	143	
GRI 306 : DÉCHETS 2020			
306-3	Déchets générés	336	
306-4	Déchets non destinés à l'élimination	337	
GRI 413 : COMMUNAUTÉS LOCALES 2016			
413-1	Activités impliquant la communauté locale, évaluations des impacts et programmes de développement	341	
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	341	
416-2	Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité	341	
RELATIONS RESPONSABLES TOUT AU LONG DE LA CHAÎNE LOGISTIQUE			
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021			
3-3	Gestion des thèmes pertinents	144	
GRI 205 : LUTTE CONTRE LA CORRUPTION 2016			
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	144	
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		En 2022, 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		En 2022, aucune contribution politique financière ou en nature n'a été faite.

DES EMPLOYÉS DE TOUS HORIZONS, FORMÉS ET EN BONNE SANTÉ			
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021			
3-3	Gestion des thèmes pertinents	145-148	
GRI 401 : EMPLOI 2016			
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	340	
GRI 402 : RELATIONS EMPLOYÉS/DIRECTION 2016			
402-1	Périodes minimales de préavis pour les modifications opérationnelles	135	La période minimale de préavis pour les modifications opérationnelles est de six semaines. En 2022, 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	144	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	144, 146	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	148	
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	340	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	148	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 3 ans, tous les 2 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	144	
403-9	Accidents du travail	341	
GRI 404 : FORMATION ET ÉDUCATION 2016			
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	147	
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	147	
GRI 405 : DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES 2016			
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	340	
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	340	
GRI 406 : LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION 2016			
406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises		En 2022, 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	149-151	
GRI 201 : PERFORMANCE ÉCONOMIQUE 2016			
201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	149	
GRI 300 : NORMES ENVIRONNEMENTALES			
CRE8	Nombre total d'immeubles ayant reçu une certification par type et par niveau	338-339	https://www.cofinimmo.com/développement-durable/performance-données/

Rapport du commissaire

Rapport d'assurance indépendant sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance publiés dans le 'Document d'Enregistrement Universel 2022' de Cofinimmo NV pour l'exercice clos 31 décembre 2022.

Au conseil d'administration

Nous avons été engagé pour mener une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs de performance ('Information Sélectionnée') sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance publiées dans le 'Document d'Enregistrement Universel 2022' (le 'Rapport ESG') de Cofinimmo SA pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2022. Lors de la préparation de l'Information Sélectionnée, Cofinimmo SA a appliqué les Best Practices Recommendations for the European Public Real Estate Association on sustainability reporting (EPRA sBPR, 3ième version) et des normes GRI (y compris GRI CRESD), ainsi que du Cadre de Finance Durable de Cofinimmo Mai 2020 ('Critères Appliqués') tel qu'inclus dans la section 'Indicateurs de performance EPRA' et 'Rapport des indicateurs du portefeuille green & social' du Rapport ESG. Les informations sélectionnées doivent être lues et comprises avec les Critères Applicables.

Les informations sélectionnées sont identifiées dans le Rapport ESG à la section 'Indicateurs de performance EPRA', sous-titre 'Assurance externe', ainsi qu'avec le symbole ✔ à la section 'Rapport des indicateurs du portefeuille green & social'.

Les normes applicables sont décrites plus en détail dans le tableau ci-dessous.

Information Sélectionnée	Critères Applicables
Total electricity consumption	EPRA 4.1 / GRI 302-1
Like-for-like total electricity consumption	EPRA 4.2 / GRI 302-1
Total district heating & cooling consumption	EPRA 4.3 / GRI 302-1
Like-for-like total district heating & cooling consumption	EPRA 4.4 / GRI 302-1
Total fuel consumption	EPRA 4.5 / GRI 302-1
Like-for-like total fuel consumption	EPRA 4.6 / GRI 302-1
Building energy intensity	EPRA 4.7 / GRI CRESD CRE1
Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EPRA 4.8 / GRI 305-1
Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EPRA 4.9 / GRI 305-2
Greenhouse gas (GHG) intensity from building energy consumption	EPRA 4.10 / GRI CRESD CRE3
Total water consumption	EPRA 4.11 / GRI 303-1
Like-for-like total water consumption	EPRA 4.12 / GRI 303-1
Building water intensity	EPRA 4.13 / GRI CRESD CRE2
Total weight of waste by disposal route	EPRA 4.14 / GRI 306-2
Like-for-like total weight of waste by disposal route	EPRA 4.15 / GRI 306-2
Type and number of sustainably certified assets	EPRA 4.16 / GRI CRESD CRE8

Information Sélectionnée	Critères Applicables
Employee gender diversity	EPRA 5.1 / GRI 405-1
Gender pay ratio	EPRA 5.2 / GRI 405-2
Training and development	EPRA 5.3 / GRI 404-1
Employee performance appraisals	EPRA 5.4 / GRI 404-3
Employee turnover and retention	EPRA 5.5 / GRI 401-1
Employee health and safety	EPRA 5.6 / GRI 403-2
Asset health and safety assessments	EPRA 5.7 / GRI 416-1
Asset health and safety compliance	EPRA 5.8 / GRI 416-2
Community engagement, Impact assessments and development programmes	EPRA 5.9 / GRI 413-1
Composition of the highest governance body	EPRA 6.1 / GRI 2-9
Nominating and selecting the highest governance body	EPRA 6.2 / GRI 2-10
Process for managing conflicts of interest	EPRA 6.3 / GRI 2-15
Green and Social Bonds	Le 'Cofinimmo Sustainable Finance Framework May 2020' qui a été basé sur les 'Green Bond Principles (GBP), Social Bond Principles (SBP), et les Sustainability Linked Loan Principles (SLLP)' de l' 'International Capital Market Association (ICMA)'.
Green and Social Loans	
Sustainable Benchmark Bonds	
Sustainable Treasury Notes	

Sur base de nos travaux tels que décrits dans ce rapport, aucun élément n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'Information Sélectionnée, telle que publiée dans le Rapport ESG de Cofinimmo SA n'a pas été préparée, dans tous leurs aspects significatifs, conformément les Critères Applicables.

Responsabilité du conseil d'administration

Le conseil d'administration de Cofinimmo SA est responsable de la préparation de l'Information Selectionnée et des références qui y sont faites présentées dans le Rapport ESG ainsi que de la déclaration selon laquelle son reporting répond aux exigences des Critères Applicables.

Le conseil d'administration est également responsable de:

- Sélection et établissement des Critères Applicables;
- Préparer, mesurer, présenter et communiquer l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables;
- Concevoir, mettre en œuvre et maintenir des processus et des contrôles internes sur les informations pertinentes à la préparation de l'Information Sélectionnée afin de s'assurer qu'elle est exempte d'anomalies significatives, y compris si elles sont dues à une fraude ou à une erreur;
- Fournir un accès suffisant et mettre à disposition toutes les données, correspondances, informations et explications nécessaires pour permettre la réalisation des Services;
- Nous confirmer au travers de déclarations écrites que vous nous avez fourni toutes les informations pertinentes pour nos Services dont vous avez connaissance, et que la mesure ou l'évaluation de l'objet sous-jacent par rapport aux Critères Applicables, y compris que toutes les questions pertinentes, sont reflétées dans l'Information Sélectionnée.

Nos responsabilités

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur l'Information Sélectionnée sur la base de nos procédures. Nous avons effectué notre mission conformément à la norme internationale sur les missions d'assurance ISAE 3000 (Revised) Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), afin d'indiquer que nous n'avons rien relevé qui nous porterait à croire que les Informations Sélectionnées n'ont pas été préparées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux normes applicables.

En application de ces normes, nos procédures visent à obtenir une assurance limitée sur le fait que l'Information Sélectionnée dans le Rapport ESG ne contient pas d'anomalies significatives. Les procédures exécutées dans une mission d'assurance limitée varient en nature et dans le temps par rapport à une mission d'assurance raisonnable et sont moins étendues que pour une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été effectuée.

Nos travaux ont été effectués sur les données collectées et retenues dans le périmètre du reporting par Cofinimmo SA. Notre conclusion ne couvre donc que l'Information Sélectionnée du Rapport ESG et non sur l'ensemble des informations contenues dans le Rapport ESG. L'assurance limitée sur l'Information Sélectionnée n'a été effectuée que sur l'Information Sélectionnée couvrant l'exercice se terminant le 31 décembre 2022.

Nous sommes tenus de planifier et d'exécuter notre travail de manière à traiter les domaines où nous avons identifié qu'une anomalie significative dans la description des activités entreprises à l'égard de l'Information Sélectionnée est susceptible de survenir. Les procédures que nous avons effectuées étaient basées sur notre jugement professionnel. Dans le cadre de notre mission d'assurance limitée sur la description des activités entreprises au regard de l'Information Sélectionnée, nos principales procédures d'examen ont consisté à :

- Obtenir une compréhension des activités de la Société, y compris les contrôles internes pertinents à la collecte de l'Information Sélectionnée. Ceci comprenait des discussions avec la direction de la Société responsable de la performance opérationnelle dans les domaines responsables des données sous-jacentes à l'Information Sélectionnée dans le Rapport ESG ;
- Considérer le risque d'anomalies significatives de l'Information Sélectionnée ;
- Effectuer des procédures analytiques ;
- Recalculer les formules pertinentes utilisées dans les calculs manuels et évaluer si les données ont été correctement consolidées ;
- Evaluer les hypothèses et les estimations de la direction ;
- Examiner, sur la base d'échantillons, les preuves internes et externes et effectuer des contrôles de cohérence sur la consolidation de l'Information Sélectionnée.

Nous avons appliqué la norme internationale de Contrôle Qualité 1 et, par conséquent, maintenons un système complet de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées concernant la conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Dans le cadre de notre mission, nous nous sommes conformés à l'indépendance et aux autres exigences éthiques du Code de déontologie des professionnels comptables publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence raisonnable, confidentialité et comportement professionnel, et avec le cadre légal et réglementaire belge. Cela inclut la vérification qu'il n'y a pas de conflits d'intérêts avec cette mission d'assurance.

Limites inhérentes à l'Information Sélectionnée

Nous avons obtenu une assurance limitée quant à la préparation de l'Information Sélectionnée conformément aux Critères Applicables. Il existe des limites inhérentes à toutes les missions d'assurance.

Toute structure de contrôle interne, quelle que soit son efficacité, ne peut éliminer la possibilité que des fraudes, des erreurs ou des irrégularités puissent se produire et ne soient pas détectées et, parce que nous utilisons des tests sélectifs dans notre mission, nous ne pouvons pas garantir que des erreurs ou des irrégularités, le cas échéant, seront détectées.

Les Critères Applicables autodéfinis, la nature de l'Information Sélectionnée et l'absence de normes externes cohérentes permettent d'adopter des méthodes de mesure différentes, mais acceptables, ce qui peut entraîner des écarts entre les sociétés. Les méthodes de mesure adoptées peuvent également avoir une incidence sur la comparabilité de l'Information Sélectionnée déclarée par différentes organisations et d'une année à l'autre au sein d'une organisation à mesure que les méthodologies se développent.

Utilisation de notre rapport

Ce rapport s'adresse uniquement au conseil d'administration de Cofinimmo SA conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) et à nos conditions d'engagement convenues. Notre travail a été entrepris afin que nous puissions déclarer au conseil d'administration de la Société les sujets que nous sommes tenus de leur déclarer dans ce rapport et dans aucun autre but.
Sans assumer ou accepter aucune responsabilité à l'égard de ce rapport envers une partie autre que la Société et son conseil d'administration, nous reconnaissons que le conseil d'administration peut choisir de rendre ce rapport accessible au public pour d'autres personnes souhaitant y avoir accès, ce qui n'affecte pas ou n'étendra pas à quelque fin ou sur quelque base que ce soit nos responsabilités. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Cofinimmo SA et son conseil d'administration en tant qu'organisme, pour notre travail, pour ce rapport ou pour les conclusions que nous avons formulées.

Signé à Zaventem, le 28 mars 2023.

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroeck

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.	11, 230
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.	11, 230
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).	230
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.	s/o
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.	362
Point 4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	362
Point 4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée.	362
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.	362
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, 30-79
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).	44,79
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.	292
Point 5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	24,118
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.	292
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.	292
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, 89-101
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.	112
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, 89-101
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).	89-101
Point 8.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	89-101
Point 8.3	Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur.	89-101
Point 8.4	Fournir des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	89-101
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, 89-101
SECTION 9	**ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE**	
Point 9.1	Fournir une description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influer 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 influer 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, 68, 76
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.	112
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.	112
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 déchues 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, 198

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.	214
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.	219
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.	219
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.	205-207
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, 219
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.	210
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.	198
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).	s/o
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.	202
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.	220, 224, 227
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.	183, 201, 220, 224
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.	240
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 audités 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, 102, 106, 108, 234
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.	102, 234
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 audités, 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 audités, 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 bilancielles 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.	304, 316
Point 18.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été auditées par les contrôleurs légaux.	116, 184
Point 18.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers audités 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 influer 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.	113
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, 215
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.	217, 364
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.	262, 365
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.	218, 369
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.	369
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.	362
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.	366
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, 362

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 ;	232-319
2° le rapport de gestion ;	18-231
3° une déclaration des personnes responsables au sein de l'émetteur, clairement identifiées par leurs noms et fonctions, attestant que, à leur connaissance : 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 ;	10
4° le rapport signé par le commissaire ou par la personne chargée du contrôle des états financiers.	304, 316
§ 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.	232-319
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, 18-151
2° des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice ;	110
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 ;	364
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, § 1er, alinéa 2, 7:97, § 4, dernier alinéa, et 7:220, §§ 1er et 2 ;	217, 219
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 : - 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 ;	4,89
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.	210
§ 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 ;	198
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 ;	198
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 ;	201

5° la composition et le mode de fonctionnement des organes d'administration et de leurs comités;	204
6° une description: 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;	203
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;	219
8° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 74, § 7, de la loi du 1er 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.	219
§ 4 Une déclaration non financière	s/o
ARTICLE 3:32 DU CSA (ANCIEN ARTICLE 119 DU CODE DES SOCIÉTÉS)	
§ 1er 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. 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;	4, 18-231
2° des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice;	110
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: - 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;	4,89
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;	210
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;	198
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;	219
9° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 74, § 7, de la loi du 1er 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.

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° 891-11. 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 22.12.2022 par acte notarié passé devant le Notaire Tim Carnewal à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge le 11.01.2023.

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 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles, ainsi que sur le site internet de la société. Les comptes statutaires et consolidés du groupe Cofinimmo sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière, et sont disponibles sur le site internet de la société. Les décisions en matière de nominations et de démissions de membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont simultanément disponibles sur le site internet de la société.

Tous les communiqués de presse et autres informations financières diffusés par le groupe Cofinimmo depuis les cinq dernières années sont consultables 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 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'actionnariat 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. Le gouvernement néerlandais a annoncé son abolition à partir du 01.01.2024 pour les FBI ayant investi dans l'immobilier.

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 2022 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 1.761.871.620,76 EUR est entièrement libéré. Les actions n'ont pas de valeur nominale. L'historique de l'évolution du capital social avant 2022 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 2022

Date de l'opération		09.05.2022	07.06.2022	15.12.2022	22.12.2022	
Modalités de l'opération	**Situation au 31.12.2021**					**Situation au 31.12.2022**
Prix d'émission (en EUR)		113,30	109,20	85,38	84,29	
Montant du capital (en EUR)		2.139.953,75	27.658.954,46	11.882.362,08	21.673.750,38	
Montant de l'apport net dans les fonds propres (en EUR)		4.489.408,90	56.151.942,00	18.891.563,54	34.025.837,63	
Nombre d'actions		39.933	516.135	221.733	404.447	
Nombre d'actions après l'opération	31.695.481	31.735.414	32.251.549	32.473.282	32.877.729	32.877.729
Montant du capital après l'opération (en EUR)	1.698.516.600,09	1.700.656.553,84	1.728.315.508,30	1.740.197.870,38	1.761.871.620,76	1.761.871.620,76

Description du type d'actions

Au 31.12.2022, Cofinimmo avait émis 32.877.729 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 31.12.2022, le montant à concurrence duquel le conseil d'administration pouvait augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé était de 1.224.244.979,33 EUR.

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.

Évolution des actions de trésorerie (actions propres)

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le groupe Cofinimmo au 01.01.2022 s'élevait à 37.123. Toutes ces actions ont jouissance dans les résultats de l'exercice débutant le 01.01.2022.

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le groupe Cofinimmo au 31.12.2022 s'élevait à 31.575, ce qui représente un niveau d'autocontrôle de 0,10 %.

Évolution des actions de trésorerie en 2022

Situation au 01.01.2022	**37.123**
Transferts d'actions dans le cadre du plan d'option sur actions au cours du premier semestre 2022	1.600
Transferts d'actions dans le cadre du Long-Term Incentive au cours du premier trimestre 2022	3.848
Transferts d'actions dans le cadre du plan d'option sur actions au cours du deuxième semestre 2022	100
Situation au 31.12.2022	**31.575**

Actionnariat

La structure de l'actionnariat est exposée dans le chapitre 'Cofinimmo en bourse' de ce rapport d'enregistrement universel. Elle peut également être consultée sur le site internet de la société.

Statuts

Résumé des modifications

Seul l'article 6.1 - **Capital souscrit et libéré** a été modifié pour tenir compte des augmentations de capital qui ont eu lieu au cours de l'exercice 2022.

Immeuble de bureaux Woluwe 58 - Siège de Cofinimmo - Bruxelles décentralisé (BE)

Statuts au 31.12.2022

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 'SIR 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.I., (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 1.761.871.620,76 EUR et est divisé en 32.877.729 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° 804.800.000,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, 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° 321.900.000,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, le cas échéant, arrondi, 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, le cas échéant, arrondi, 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 précisé (i) que le capital, dans le cadre du capital autorisé, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.287.600.000,00 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 07.06.2021 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° 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 ses lieu et place ; le déléguant 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) délégu(és) à la gestion journalière doi(ven)t 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 génerales

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 1er 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 réévalué

Valeur nette d'inventaire des capitaux propres estimés à leur valeur de marché, qui s'obtient par la différence entre les actifs et les passifs de l'entreprise (présentés, pour la plupart, à leur valeur de marché dans le bilan de Cofinimmo). Cette valeur est calculée sur base des informations relatives à la valorisation des immeubles fournies par des experts évaluateurs indépendants.

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 notionnel, 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 opérationnelle

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'orataires.

Pay-out ratio

Pourcentage du résultat net des activités clés 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.

TCFD
(Task force on Climate related Financial Disclosures)

Task force créé par le Financial Stability Board (FSB) pour développer des recommandations facilitant la communication externe liée au changement climatique en mettant l'accent sur l'impact financier.

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

Valeur du portefeuille dont les frais de transaction ne sont pas déduits, telle que déterminée par les experts évaluateurs indépendants.

Vélocité

Paramètre indiquant la vitesse de circulation de l'action et obtenu en divisant le volume total d'actions échangées sur l'exercice par le nombre total d'actions en circulation durant cette période.

Vélocité ajustée

Vélocité multipliée par le pourcentage de free float.

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

RECYCLE
Papier fait à partir de matériaux recyclés
FSC® C008551

Cofinimmo
together in real estate