



CARING



LIVING



2021



WORKING



DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL

incluant le Rapport Financier
Annuel et le Rapport RSE



Cofinimmo
together in real estate

SOMMAIRE

Facteurs de risque	2
Remarques préliminaires	8
Message aux actionnaires	11
Rapport de gestion	22
Chiffres clés au 31.12.2021	22
Opérations et réalisations en 2021	24
Mission	26
Stratégie	27
Immobilier de santé	32
L'immobilier de santé de Cofinimmo en Europe	40
Belgique	42
France	44
Pays-Bas	46
Allemagne	48
Espagne	50
Finlande	52
Irlande	53
Italie	54
Royaume-Uni	55
Immobilier de réseaux de distribution	56
Partenariats public-privé	60
Bureaux	62
Composition du portefeuille consolidé	70
Gestion des ressources financières	79
Synthèse des comptes consolidés	85
Affectation des résultats statutaires	92
Événements intervenus après le 31.12.2021	94
Prévisions 2022	98
Rapport du commissaire sur les prévisions	102
Rapport RSE	104
Message aux parties prenantes	105
Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie RSE	106
Chaîne de valeur	112
Dialogue avec les parties prenantes	116
Environnement	120
Social	126
Gouvernance	136
Rapport immobilier	146
Portefeuille immobilier consolidé	146
Commentaires sur le marché	158
Rapport des experts évaluateurs indépendants	166
Cofinimmo en bourse	170
Données conformes au référentiel EPRA	176
Déclaration de gouvernance d'entreprise	188
Organes de décision	194
Réglementations et procédures	204
Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007	207
Rapport de rémunération	209
Autres intervenants	220
Comptes annuels	223
Comptes consolidés	224
Notes sur les comptes consolidés	230
Rapport du commissaire sur les comptes consolidés	300
Comptes statutaires	304
Rapport du commissaire sur les comptes statutaires	312
Annexes au rapport RSE	316
Indicateurs de performance EPRA	317
Tableau de bord	337
Lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD	342
Index du contenu GRI	344
Rapport du commissaire	348
Tables de concordance	350
Table de concordance du document d'enregistrement universel	350
Table de concordance du rapport financier annuel	356
Document permanent	358
Lexique	372

HISTORIQUE



1983

Création (capital: 6 millions EUR)

2005

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



1994

Cotation à la bourse de Bruxelles, devenue Euronext Brussels



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)



1996

Adoption du statut SICAFI en Belgique



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

2016

- Poursuite des investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne
- Ouverture des premiers Flex Corners® et Lounges®
- Émission de green & social bonds

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 investi en immobilier de santé



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

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



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 investi en immobilier de santé



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 investi 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 subit depuis deux ans maintenant a mis en évidence l'importance sociétale du secteur de la santé.

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

En 2021, Cofinimmo s'est implantée en Irlande, puis en Italie et au Royaume-Uni.

Ces trois pays offrent des perspectives intéressantes à Cofinimmo dans le développement de son portefeuille et dans le déploiement de son expertise immobilière.

En mettant à profit sa longue expérience dans le développement et l'amélioration d'actifs immobiliers, Cofinimmo a notamment pour ambition de contribuer à répondre à la forte demande des populations irlandaise, italienne et anglaise en matière d'établissements de soins de haute qualité, spécialisés dans la prise en charge des personnes âgées.

COFINIMMO EST ACTIVE DANS

9 pays

**5,7
milliards EUR**

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE
AU 31.12.2021

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 5,7 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 3,8 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 145 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.

Au 14.03.2022, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 4,0 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme, socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.

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 2021 un résultat net - part du groupe de 260 millions EUR, que l'actif net représentait 3.233 millions EUR au 31.12.2021, que le taux d'endettement s'élevait à 44,2% et que les loyers contractuels atteignaient 313 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 Coronavirus COVID-19
- 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 Enquêtes et contrôles à l'égard 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.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 de RSE

F.1. RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE COFINIMMO ET À SES SECTEURS D'ACTIVITÉ

F.1.1 Conjoncture

F.1.1.1 Coronavirus COVID-19

Faisant suite à l'apparition de l'épidémie de coronavirus COVID-19 dans les pays où le groupe est actif, Cofinimmo a mis en place 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 restent 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.

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 2020, la juste valeur de ce portefeuille était restée stable (hors effet de l'augmentation des droits d'enregistrement aux Pays-Bas prise en compte au 31.12.2020), grâce notamment à la durée résiduelle élevée des contrats. Au cours de l'exercice 2021, la variation de la juste valeur de ce portefeuille (à périmètre constant) était de -1,0% en Belgique (tenant compte notamment de l'augmentation du taux des droits d'enregistrement en Flandre de 10% à 12% au 01.01.2022) et de -0,7% aux Pays-Bas). 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 2022, 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 fermeture obligatoire des établissements horeca). Au 31.12.2021, 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 0,73 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 représente moins de 2% des loyers contractuels du groupe. En 2020, la juste valeur de ce portefeuille a été réduite de près de 12 millions EUR (soit près de 10%). Au cours de l'exercice 2021, la variation de la juste valeur de ce portefeuille (à périmètre constant) était de -3,3%. Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe Covéa, assureur français de rating AA-, il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2022, 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 des mesures visant à restreindre la circulation des personnes dans les rues commerçantes). Au 31.12.2021, une réduction de juste valeur de 5% aurait représenté une charge (non cash) de 3 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,03% sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,12 EUR par action sur l'actif net.

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 de la résurgence de l'inflation actuellement observée 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 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 31.12.2021, une augmentation de la vacance locative de 1% dans le secteur de l'immobilier de santé aurait eu un impact de l'ordre de -2,0 millions EUR (soit -0,8%) sur le résultat net – part du groupe. Pour les bureaux, l'impact aurait été de -0,8 million EUR (soit -0,3%).
2. Affaiblissement de la solvabilité des locataires et augmentation des clients douteux réduisant l'encaissement des loyers. Au 31.12.2021, les créances commerciales s'élèvent à 35 millions EUR (voir note 28 des comptes consolidés). 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 augmentation sensible par rapport aux exercices précédents, en raison de la pandémie de COVID-19. Aucune réduction de valeur comparable n'a dû être comptabilisée en 2021. Une augmentation des réductions de valeur de 1 million EUR aurait représenté une diminution du résultat net – part du groupe de 0,4%.
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) pourrait connaître une baisse de la demande de la part des investisseurs immobiliers. Ceci aurait 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 31.12.2021, la dette financière de 2,6 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 91%. Le risque de taux résiduel porte sur 9% 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 2022, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux du 31.12.2021, 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 25 points de base du coût de financement, une diminution du résultat net – part du groupe de 6,0 millions EUR et une diminution de l'actif net par action de 0,19 EUR. En tenant compte des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une augmentation de 8 points de base du coût de financement, une diminution du résultat net – part du groupe de 2,4 million EUR (soit 1,1%) et une diminution de l'actif net par action de 0,07 EUR.
2. Diminution de la juste valeur des instruments financiers en cas de baisse des taux d'intérêt, et partant d'une diminution du résultat net – part du groupe et de l'actif net par action. En 2022, 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.

F.1.1.5 Enquêtes et contrôles à l'égard de certains opérateurs de santé

Les effets de la situation récente autour de certains opérateurs de santé, principalement en France, 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 RSE (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 page 76 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. La résurgence de l'inflation actuellement observée en Europe, couplée à des taux d'intérêts nominaux qui restent relativement bas, est de nature à générer des variations positives (plutôt que négatives) de la juste valeur des immeubles.

Effets potentiels:

1. Au 31.12.2021, une variation de valeur de 1% aurait eu un impact de l'ordre de 57,1 millions EUR sur le résultat net (contre 48,7 millions EUR au 31.12.2020), de 1,80 EUR sur la valeur de l'actif net par action (contre 1,80 EUR au 31.12.2020) et de 0,41% sur le ratio d'endettement (contre 0,43% au 31.12.2020).
2. Si les variations cumulées de la juste valeur des biens immobiliers (représentant une plus-value cumulée non réalisée de 198 millions EUR au 31.12.2021) devaient être réduites de manière à représenter une moins-value cumulée non réalisée de -800 millions EUR (ce qui signifierait une réduction de valeur de 998 millions EUR), le groupe serait alors dans l'incapacité partielle ou totale de verser un dividende. Le montant

de 800 millions EUR découle de l'application de l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations (voir page 309 du présent document), et s'entend après effet de la distribution en 2022 du dividende proposé au titre de l'exercice 2021.

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 465 millions EUR en immobilier de santé (détaillés en page 38).

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 31.12.2021, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (plus de 340 groupes de locataires ou exploitants), dont près de soixante en immobilier de santé. En 2021, les cinq principaux (groupes de) locataires ou exploitants du groupe ont généré 47,6% des revenus locatifs bruts. Les deux principaux (groupes de) locataires ou exploitants ont quant à eux représenté respectivement 14,7% (groupe Korian) et 9,6% (AB InBev) de ces revenus. Par ailleurs, le secteur public a généré 8,5% 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 7,0% 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 31.12.2021 dans les secteurs d'activité du groupe (immobilier de santé: 99,9%; bureaux: 93,7%; immobilier de réseaux de distribution: 99,5%; groupe: 98,1%), 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 de la résurgence de l'inflation actuellement observée 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 31.12.2021, une hausse de la vacance locative de 1% au niveau du groupe aurait eu un impact de l'ordre de 3,1 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 2,6 milliards EUR au 31.12.2021) 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 18.03.2021).

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 358).

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 64% des loyers contractuels et 67% 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, 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, l'État néerlandais examine actuellement si une adaptation ciblée du régime FBI est possible et réalisable à long terme au moyen d'une évaluation avec, éventuellement, une modification de politique et/ou de réglementation à compter de l'année 2022.

Effets potentiels:

1. Les comptes 2021 et le budget 2022 comprennent des provisions couvrant le risque de perte du statut FBI.

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 RSE' à la page 31 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 de RSE

La responsabilité sociale (ou sociétale) des entreprises ('RSE') est un thème de plus en plus important, tant au niveau de l'opinion publique générale que des investisseurs privés ou institutionnels. Celle-ci recouvre de nombreux aspects, par exemple au niveau des effets des activités de l'entreprise sur l'environnement, la collectivité et la gouvernance (aspects 'ESG', acronyme anglais pour 'Environment, Social, Governance'), 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).

Immeuble de bureaux Quartz –
Bruxelles CBD (BE) – BREEAM Excellent



REMARQUES PRÉLIMINAIRES

Ce document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport RSE 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 08.04.2022 auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129¹, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Conformément à ce même article, ce document d'enregistrement universel sert également de rapport financier annuel. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par la FSMA ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

Langues

Ce document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport RSE 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 RSE

Une copie de ce document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport RSE 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, Monsieur Xavier de Walque, administrateur indépendant, Monsieur Maurice Gauchot, administrateur indépendant, Monsieur Benoît Graulich, administrateur indépendant, Madame Diana Monissen, administrateur indépendant, Madame Kathleen Van den Eynde, 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.



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.

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 RSE sont, 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 RSE 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 RSE 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.

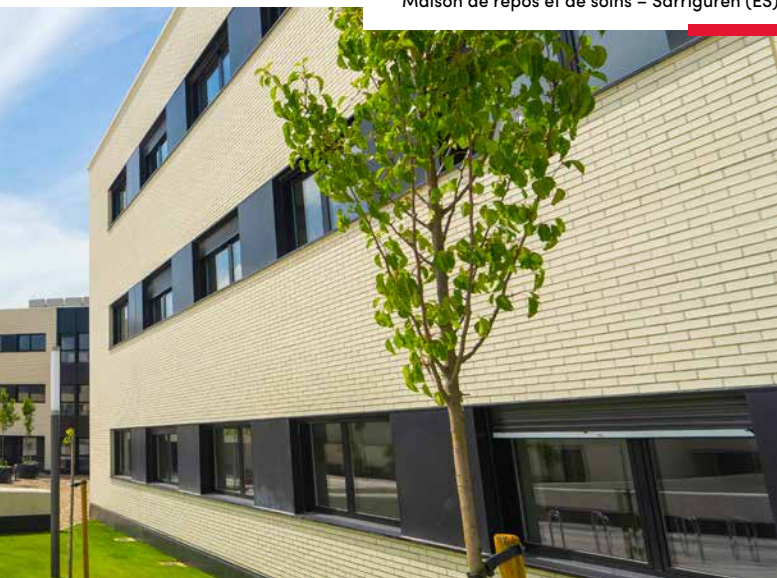
Changement significatif de la situation financière

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 RSE, 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 RSE, peuvent être consultés sur le site internet www.cofinimmo.com.

Maison de repos et de soins – Sarriguren (ES)



Informations incorporées par référence

Les rapports financiers annuels de ces cinq dernières années (et notamment ceux concernant les exercices 2019 et 2020 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 2019, 2020 et 2021 est la société Deloitte, Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d SRL, représentée par Rik Neckebroeck.

Information	Document	Section
Information financière historique pour les trois derniers exercices	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)
	Rapport Financier Annuel 2019	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 20, la synthèse des comptes consolidés des pp. 70 à 74 et les comptes annuels des pp. 145 à 233)
Déclaration du commissaire	Rapport Financier Annuel 2021	Rapport du Commissaire sur : • Les prévisions aux pp. 102 et 103 ; • Les comptes consolidés des pp. 300-303 ; et • Les comptes statutaires des pp. 312-315
	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
	Rapport Financier Annuel 2019	Rapport du Commissaire sur : • Les prévisions aux pp. 84 et 85 ; • Les comptes consolidés des pp. 214 à 219 ; et • Les comptes statutaires des pp. 228 à 233
Informations sur les principaux investissements	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
	Rapport Financier Annuel 2019	• Immobilier de santé des pp. 30 à 43 • Immobilier de réseaux de distribution des pp. 44 à 47 • Partenariat Public-Privé aux pp. 48 et 49 • Immobilier de bureaux des pp. 50 à 57
Ventilation du montant total des revenus par type d'activité et par marché pour les trois derniers exercices	Rapport Financier Annuel 2021	Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) des pp. 240-247
	Rapport Financier Annuel 2020	Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) aux pp. 228 et 229
	Rapport Financier Annuel 2019	Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) aux pp. 162 et 163
Description de la situation financière et du résultat des opérations	Rapport Financier Annuel 2021	• Section gestion des ressources financières des pp. 79 à 84 ; et • Notes sur les comptes consolidés des pp. 230-299
	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
	Rapport Financier Annuel 2019	• Section gestion des ressources financières des pp. 66 à 69 ; et • Notes sur les comptes consolidés des pp. 152 à 213
Informations sur les effectifs	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
	Rapport Financier Annuel 2019	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 122 • Comptes annuels en note 43 p. 212
Accords importants relatifs au changement de contrôle en cas d'OPA	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
	Rapport Financier Annuel 2019	Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 136

MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

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 travail de haute qualité ('Caring, Living and Working – Together in Real Estate'). Forte de son expertise, Cofinimmo consolide son leadership en immobilier de santé en Europe, et a réalisé près d'un milliard EUR d'investissements en 2021, avec des résultats en forte hausse.

CHERS ACTIONNAIRES,

La pandémie que le monde subit depuis deux ans maintenant 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 dans neuf pays.

En 2021, Cofinimmo a réalisé près d'un milliard EUR d'investissements dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe, y compris, et pour la première fois, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (3,8 milliards EUR) représentent deux tiers du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 5,7 milliards EUR. Les projets de développement en cours représentent une enveloppe de plus de 700 millions EUR à réaliser d'ici à 2024.

Dans le secteur des bureaux, Cofinimmo poursuit également sa stratégie, qui consiste à rééquilibrer son portefeuille entre les différents sous-secteurs au profit d'immeubles de haute qualité dans le Central Business District de Bruxelles (CBD). Le groupe a ainsi réalisé des cessions d'immeubles de bureaux situés en périphérie anversoise ainsi que dans la zone décentralisée de Bruxelles pour un montant total de 60 millions EUR. Fin octobre, le groupe a annoncé la réalisation de la filialisation du portefeuille de bureaux, donnant l'option d'ouvrir le capital de cette filiale à de futurs investisseurs.

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 la cession d'une partie de son portefeuille immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I en France pour plus de 40 millions EUR.

Dans le cadre de la politique RSE adoptée par le groupe depuis près de 15 ans déjà, et qui constitue une priorité permanente, les nombreux efforts fournis par le groupe ont à nouveau été récompensés en 2021. Cofinimmo a encore amélioré une série de ratings externes en matière de RSE (MSCI, GRESB, CDP, ...), et a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM pour des bureaux, mais aussi en immobilier de santé. La maison de repos et de soins à Oleiros est, par exemple, le premier site de cette catégorie à obtenir le niveau BREEAM Excellent en Espagne. L'intensité énergétique du

portefeuille a atteint 165 kWh/m² en 2021, en réduction de 13 % et en bonne voie pour atteindre la réduction de 30 % visée d'ici à 2030 (par rapport au niveau de 2017). De plus, Cofinimmo s'est très récemment distinguée par l'obtention du Sustainable Growth Award 2021 décerné par Euronext Brussels, récompensant la société ayant connu la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie. Bien entendu, Cofinimmo suit avec attention l'évolution de la situation récente autour de certains opérateurs de santé (voir page 35).

En matière de financement, plusieurs opérations conclues au cours de l'exercice ont permis d'encore améliorer la structure du bilan. Cofinimmo a réalisé quatre augmentations de capital (apport en nature, en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres, dividende optionnel et conversion des obligations convertibles en actions) totalisant près de 565 millions EUR, à quoi s'est ajoutée l'émission d'une 2^e obligation durable de 500 millions EUR en janvier 2022 (2,5 fois sursouscrite), montrant qu'investissement durable et financement durable constituent une priorité pour le groupe. Au 31.12.2021, Cofinimmo disposait de 866 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit, après couverture des émissions de billets de trésorerie.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements (coût moyen de la dette en diminution à 1,1 %), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,1 %, revenus locatifs bruts en hausse de 0,9 % à périmètre constant, marge d'exploitation à 82,1 %), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 212 millions EUR au 31.12.2021, conforme aux prévisions (à comparer aux 181 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2020, soit une croissance de 17 %) principalement grâce aux investissements réalisés. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 7,15 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 6,85 EUR au 31.12.2020, soit une croissance de 4 %) et tient compte des émissions d'actions de 2020 et de 2021. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 26.478.781 à 29.655.292 entre ces deux dates.

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

Le résultat net – part du groupe a atteint 260 millions EUR (soit 8,78 EUR par action) au 31.12.2021, contre 119 millions EUR (soit 4,50 EUR par action) au 31.12.2020. Cette fluctuation est principalement due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe et à la variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021, ces deux éléments étant des éléments non monétaires.

Avec un taux d'endettement de 44,2% au 31.12.2021, le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/A-2 a été confirmé en mars 2021) démontre une forte solvabilité (des informations sur les risques et incertitudes sont données dans le chapitre 'Facteurs de risque').



JACQUES VAN RIJCKEVORSEL,
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



JEAN-PIERRE HANIN,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Ces résultats permettent de confirmer que le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires prévue le 11.05.2022 de distribuer un dividende brut de 6,00 EUR par action pour l'exercice 2021, payable en mai 2022.

Vu notamment les cessions réalisées en 2021 et budgétées en 2022, et sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du résultat net des activités clés – part du groupe pour l'exercice 2022 s'élève à 219 millions EUR (contre 212 millions EUR au 31.12.2021), soit 6,90 EUR par action, et celle du dividende brut payable en 2023 à 6,20 EUR par action (en hausse par rapport au dividende 2021 payable en 2022). Ces prévisions se fondent sur un budget d'investissements bruts de l'ordre de 600 millions EUR pour 2022 (460 millions EUR nets) et tiennent compte des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2021.

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.

« Investissement durable et financement durable constituent une priorité pour le groupe. Depuis près de 15 ans, nous nous engageons en matière de RSE, un domaine qui fait partie intégrante de notre ADN. Ceci a été mis en évidence par l'obtention du Sustainable Growth Award 2021 décerné par Euronext Brussels. Ce prix constitue une reconnaissance objective de nos efforts, une motivation fantastique pour continuer à la construction d'un environnement plus durable. »

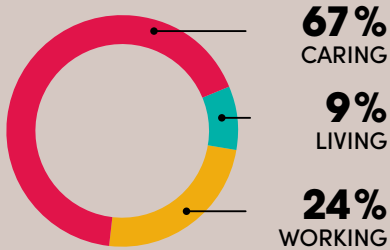
CARING, LIVING AND WORKING

— TOGETHER IN REAL ESTATE —



Cofinimmo gère
son patrimoine par
le biais d'une équipe
d'environ 145 personnes
à Bruxelles, Paris,
Breda, Francfort
et Madrid.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ



CARING

To be a leading European
healthcare REIT that offers
a top quality portfolio
and pursues innovative
approaches to real estate
that address healthcare
challenges

LIVING

A market-driven approach
with long-term income

WORKING

Creating value by
repurposing and
rebalancing the portfolio
to favour Brussels' Central
Business District (CBD)

CARING

To be a leading European healthcare REIT that offers a top quality portfolio and pursues innovative approaches to real estate that address healthcare challenges



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE DE SANTÉ PAR PAYS (en juste valeur - en %)

11%
PAYS-BAS

42%
BELGIQUE

17%
ALLEMAGNE

12%
FRANCE

17%
AUTRES*

* ES 6% - FI 2% - IE 2% - IT 5% - UK 2%

67%

DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

3,8 milliards EUR

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

>1.500.000 m²

SUPERFICIE

> 25.600

NOMBRE DE LITS

99,9%

TAUX D'OCCUPATION

PRÈS D' 1 milliard EUR

INVESTI EN 2021

5,3%

RENDEMENT LOCATIF BRUT

16 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX

266

ACTIFS

161 kWh/m²

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU SECTEUR

2005

PREMIER INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE SANTÉ

7

IMMEUBLES AVEC CERTIFICATION BREEAM

LIVING

A market-driven approach with
long-term income



RÉPARTITION DE L'IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION PAR PAYS (en juste valeur - en %)

55%

PUBSTONE -
BELGIQUE

6%

AUTRES -
BELGIQUE

13%

COFINIMUR I -
FRANCE

26%

PUBSTONE -
PAYS-BAS

9%

DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

0,5 milliard EUR

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

360.000 m²

SUPERFICIE

98,5%

TAUX D'OCCUPATION

6,4%

RENDEMENT LOCATIF BRUT

12 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX

2

IMMEUBLES AVEC CERTIFICATION BREEAM

1.080 ACTIFS, DONT

889

CAFÉS ET
RESTAURANTS

190

AGENCES
D'ASSURANCE

1

PPP,
COMPTABILISÉ
EN LOCATION
SIMPLE

6 ACTIFS EN EXPLOITATION DANS LE PORTEFEUILLE PPP,
COMPTABILISÉS EN LOCATION- FINANCEMENT

64 kWh/m²

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU SECTEUR

2005 ATTRIBUTION DU PREMIER PPP:
LE PALAIS DE JUSTICE D'ANVERS

2007 PARTENARIAT AVEC LE GROUPE AB INBEV
PORTANT SUR LE PORTEFEUILLE DE
CAFÉS ET RESTAURANTS

2011 PARTENARIAT AVEC MAAF PORTANT SUR
LE PORTEFEUILLE D'AGENCES D'ASSURANCE

2021 CESSIION PARTIELLE DU PORTEFEUILLE
D'AGENCES D'ASSURANCE

WORKING

Creating value by repurposing and rebalancing the portfolio
to favour Brussels' Central Business District (CBD)



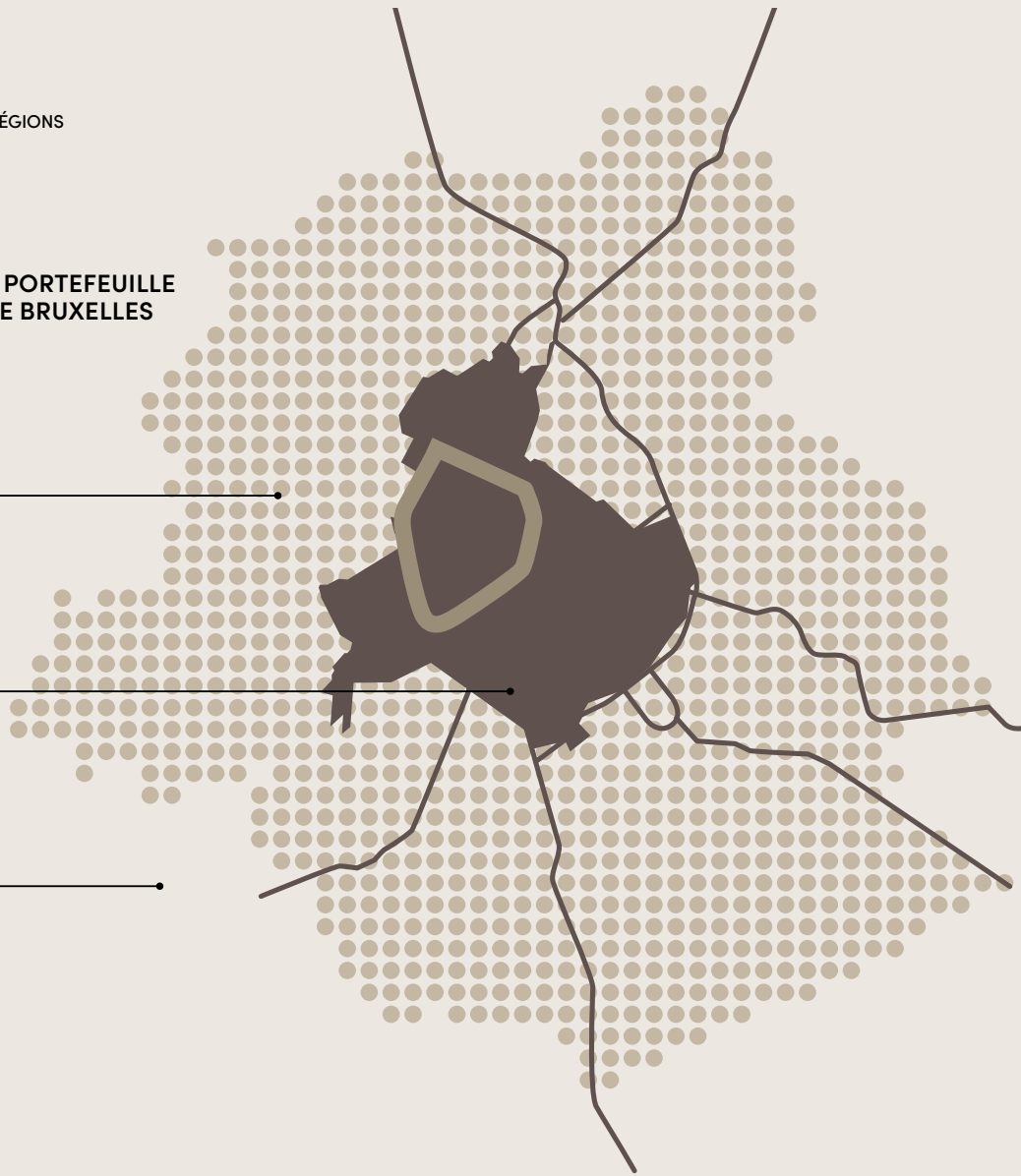
11%
ANVERS ET AUTRES RÉGIONS

RECENTRER LE PORTEFEUILLE
VERS LE CBD DE BRUXELLES

24%
DÉCENTRALISÉ

58%
CBD

7%
PÉRIPHÉRIE



24%

DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

1,4 milliard EUR

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

490.000 m²

SUPERFICIE

93,7%

TAUX D'OCCUPATION

6,3%

RENDEMENT LOCATIF BRUT

62

NOMBRE D'ACTIFS

6

IMMEUBLES AVEC CERTIFICATION BREEAM

198 kWh/m²

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU SECTEUR

2016

OUVERTURE DES PREMIERS FLEX CORNERS® ET LOUNGES®

2021

FILIALISATION DU PORTEFEUILLE DE BUREAUX

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES CLÉS AU 31.12.2021

OPÉRATIONNELS

5,7 milliards EUR

JUSTE VALEUR DU
PORTEFEUILLE

+17 %
EN 2021

294 millions EUR

RÉSUTAT IMMOBILIER

+14,8 %
EN 2021

>2.375.000 m²

SUPERFICIE TOTALE

1.408

ACTIFS

5,6 %

RENDEMENT LOCATIF BRUT SI
PORTEFEUILLE LOUÉ À 100 %

98,1 %

TAUX D'OCCUPATION

12 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE
PONDÉRÉE DES BAUX

FINANCIERS

4,5 milliards EUR

CAPITALISATION
BOUSIÈRE



132,33 EUR

COURS MOYEN DE
L'ACTION EN BOURSE EN 2021

+20,7 %

RENDEMENT BRUT¹
DE L'ACTION EN 2021

7,15 EUR/action

RÉSULTAT EPRA

102,13 EUR/action

VALEUR DE L'ACTIF NET

44,2 %

RATIO D'ENDETTEMENT

1,1 %

COÛT MOYEN DE LA DETTE

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

NOTATION STANDARD &
POOR'S²

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR (au 31.12.2021 - en juste valeur)

9 %

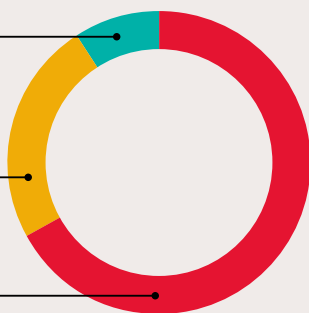
IMMOBILIER
DE RÉSEAUX DE
DISTRIBUTION

24 %

BUREAUX

67 %

IMMOBILIER DE SANTÉ



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE (au 31.12.2021 - en juste valeur)

58 %

BELGIQUE

9 %

FRANCE

10 %

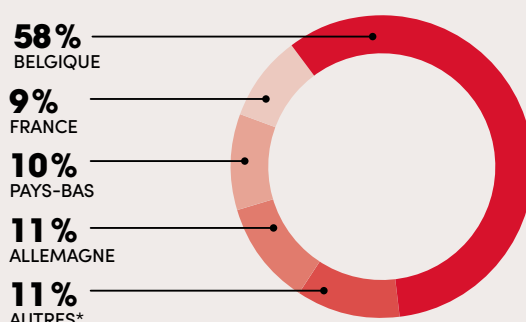
PAYS-BAS

11 %

ALLEMAGNE

11 %

AUTRES*



* ES 4 % - FI 1 % - IE 2 % - IT 3 % - UK 1 %

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

2. Publication Standard & Poor's du 18.03.2021.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES (RSE)

145 collaborateurs
43 % hommes
57 % femmes

165 kWh/m²
 INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE MOYENNE DU
 PORTEFEUILLE

83 %
 ÉCART DE RÉMUNÉRATION
 ENTRE LES GENRES

48 %
 DU PORTEFEUILLE CERTIFIÉ EPC

4.289
 HEURES DE FORMATIONS PAYANTES

19 %
 DU PORTEFEUILLE SUIVI À DISTANCE

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	5.710	4.869	4.247
(x 1.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Résultat immobilier	293.885	255.956	234.615
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	241.318	211.112	193.829
Résultat net des activités clés – part du groupe	212.131	181.457	166.498
Résultat sur instruments financiers – part du groupe	40.748	-21.906	-24.184
Résultat sur portefeuille – part du groupe	7.458	-40.330	62.301
Résultat net – part du groupe	260.337	119.222	204.615
Marge d'exploitation	82,1%	82,5%	82,6%
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,95%	0,98%	0,97%
Durée résiduelle pondérée des baux ² (en années)	12	12	12
Taux d'occupation ³	98,1%	97,4%	97,0%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	5,6%	5,9%	6,2%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	5,3%	5,6%	5,8%
Ratio d'endettement ⁶	44,2%	46,1%	41,0%
Coût moyen de la dette ⁷	1,1%	1,3%	1,4%
Maturité moyenne de la dette (en années) ⁸	5	5	4

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 83.

OPÉRATIONS ET RÉALISATIONS EN 2021

T1

JANVIER

- **Belgique:** Signature d'un accord relatif à l'acquisition de 100% des actions de la société détenant les droits réels sur un terrain à Louvain en vue de la construction d'une extension à un complexe existant, pour une valeur conventionnelle d'environ 15 millions EUR.
- **Irlande:** Acquisition de 6 maisons de repos et de soins et d'une clinique de réadaptation dans les provinces de Leinster et d'Ulster pour environ 93 millions EUR.
- **Finlande:** Acquisition d'une maison de repos et de soins en construction à Vantaa pour environ 12 millions EUR.

FÉVRIER

- **Belgique:** Lancement de la filialisation du portefeuille de bureau, dont la réalisation a eu lieu en octobre 2021. Acquisition de 100% des actions de la société détenant un terrain à Genappe en vue de la construction d'une maison de repos et de soins pour environ 19 millions EUR (terrain + travaux).
- **France:** Acquisition de 4 maisons de repos et de soins (EHPAD), dont une en cours de construction, et d'une résidence-services en Normandie pour 44 millions EUR.

MARS

- **Financement:** Augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres (ABB) pour environ 180 millions EUR.



Clinique de réadaptation St Doolaghs –
Dublin (IE) – ©DomusVi

Maison de repos et de soins Ippocrate – Milan (IT)



T2

AVRIL

- **Belgique:** Acquisition de 5 sites de santé via apport en nature pour une valeur conventionnelle de 103 millions EUR.
- **Finlande:** Accord en vue d'acquérir, sous certaines conditions, les sociétés qui développeront 2 maisons de repos et de soins à Turku et à Ylöjärvi pour environ 12 millions EUR. Les conditions ont été levées en avril 2021 et en août 2021.

MAI

- **Belgique:** Signature d'une convention sous seing privé relative à la cession d'immeubles de bureaux dans la périphérie d'Anvers et de Bruxelles, ainsi que dans la zone décentralisée de Bruxelles pour plus de 80 millions EUR. Entre-temps, les conditions ont été levées pour une partie du portefeuille.
- **Pays-Bas:** Acquisition d'un terrain sur un campus de soins à Hilversum en vue de la construction d'une clinique de soins pour environ 30 millions EUR (terrain + travaux).
- **Allemagne:** Signature d'une convention en vue d'acquérir, sous certaines conditions, une maison de repos et de soins en construction à Leipzig pour environ 19 millions EUR. Les conditions ont été levées en mars 2022.
- **Espagne:** Acquisition de 18 maisons de repos et de soins pour environ 150 millions EUR.
- **Italie:** Investissement dans deux fonds détenant 6 maisons de repos et de soins en Italie du Nord pour environ 190 millions EUR.
- **Financement:** Modification d'une ligne de crédit classique en une ligne de crédit Sustainability linked de 25 millions EUR pour laquelle les conditions financières seront ajustées en fonction de la réalisation de l'objectif de réduction de l'intensité énergétique du patrimoine de Cofinimmo (Projet 30³).

JUIN

- **Belgique:** Acquisition de 100% des actions de la société détenant un terrain à Juprelle en vue de la construction d'une maison de repos et de soins pour environ 19 millions EUR (terrain + travaux).
- **Espagne:** Acquisition d'un terrain à Palma de Majorque 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: 54% des coupons de dividende 2020 payés sous forme d'actions nouvelles pour un montant total de près de 65 millions EUR.

Maison de repos et de soins Lakeview Lodge – Milton Keynes (UK)



T3

JUILLET

- **Pays-Bas**: Acquisition d'un centre de consultations médicales sur un campus de soins à Beugen pour environ 12 millions EUR.
- **Allemagne**: Acquisition d'environ 95 % des actions de la société détenant une Clinique de réadaptation à Bad Langensalza pour environ 22 millions EUR.
- **Espagne**: Acquisition d'une maison de repos et de soins à Bilbao pour environ 9 millions EUR.
- **Royaume-Uni**: Acquisition de 3 maisons de repos et de soins pour environ 57 millions GBP.

SEPTEMBRE

- **France**: Acquisition d'une maison de repos et de soins (EHPAD) à redévelopper à Fontainebleau pour environ 17 millions EUR. Signature d'accords sous seing privé concernant la vente d'une partie du portefeuille immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I.
- **Espagne**: Acquisition d'un terrain en vue de la construction d'une maison de repos et de soins à Alicante pour environ 13 millions EUR. Signature de conventions relatives à l'acquisition de 3 maisons de repos et de soins en construction ou à construire pour environ 34 millions EUR.
- **Finlande**: Acquisition de la société qui développe actuellement une maison de repos et de soins à Turku, pour environ 15 millions EUR.
- **Financement**: Conversion de 99 % des obligations convertibles échéant le 15.09.2021, résultant en l'émission de nouvelles actions pour une valeur comptable d'environ 216 millions EUR.

T4

OCTOBRE

- **Belgique**: Filialisation du portefeuille de bureaux. Acquisition de 100 % des actions de la société qui construira une maison de repos et de soins à Oudenburg pour environ 11 millions EUR (terrain + travaux).
- **Pays-Bas**: Acquisition de 2 maisons de repos et de soins à Nijverdal et Hellendoorn pour environ 23 millions EUR.
- **Finlande**: Acquisition d'une société qui développera une maison de repos et de soins à Helsinki pour environ 19 millions EUR (terrain + travaux).

NOVEMBRE

- **France**: Acquisition de 100 % des actions d'une société détenant une maison de repos et de soins à Chanteloup-les-Vignes pour environ 17 millions EUR.
- **Espagne**: Signature d'une convention relative à l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Jaén pour environ 9 millions EUR.
- **Finlande**: Acquisition d'une société développant une maison de repos et de soins à Rovaniemi pour environ 8 millions EUR (travaux compris).
- **Allemagne**: Signature d'accords en vue d'acquérir, sous certaines conditions, 2 maisons de repos et de soins à Essenheim et 1 maison de repos et de soins à Bruchmühlbach-Miesau pour environ 39 millions EUR. Les conditions ont été levées en janvier 2022.

DÉCEMBRE

- **Belgique**: Acquisition de 100 % des actions de la société détenant une maison de repos et de soins à Charleroi pour environ 18 millions EUR.
- **Pays-Bas**: Acquisition de 100 % des actions de la société détenant un nouveau complexe de soins à Hattem pour environ 13 millions EUR.
- **France**: Acquisition d'une Clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) en construction à Revin pour 17 millions EUR (terrain + travaux).
- **Finlande**: Acquisition de la société développant une maison de repos et de soins à Kuopio pour environ 17 millions EUR.
- **Financement**: Transformation en programme durable et extension à 1.250 millions EUR du programme de billets de trésorerie à long terme. Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2027.



Maison de repos et de soins De Blenke – Hellendoorn (NL)

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.**

‘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.



Maison de repos et de soins – Carthagène (ES)

STRATÉGIE

Cofinimmo vise à accélérer ses investissements en immobilier de santé pour consolider son leadership 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.

La croissance du groupe va de pair avec un remaniement, déjà entamé, au sein même du secteur de l'immobilier de santé. Longtemps cantonné aux maisons de repos et de soins, celui-ci offre d'autres types de biens accessibles à un investisseur doté d'une expertise et d'une longue expérience en immobilier de santé tel que Cofinimmo. À titre d'exemple, Cofinimmo a fait son entrée dans l'immobilier de santé dès 2005 en acquérant des maisons de repos et de soins, puis a étendu son empreinte par l'acquisition de plusieurs centres de consultations médicales, cliniques spécialisées, cliniques de réadaptation, cliniques psychiatriques, etc.

D'autre part, le remaniement se fait aussi au niveau géographique, en étendant le rayon d'action du groupe au-delà des pays déjà couverts que sont la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, la Finlande et, depuis 2021, l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni.

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 près de 67%, est vouée à croître significativement.

Dans le cadre de sa stratégie dans l'immobilier de santé, Cofinimmo participe à plusieurs projets innovants visant 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, Cofinimmo a acquis en décembre 2021 la totalité des actions de la société qui détient le nouveau complexe Hof van Blom à Hattem (province de la Gueldre) aux Pays-Bas. Le complexe est composé de trois ailes où des soins spécifiques sont proposés : une maison de repos et de soins de 32 lits, une aile de 22 appartements de résidence-services et un cabinet de médecine générale. Hof van Blom est situé dans une zone de soins résidentiels où les résidents 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. Les valeurs les plus importantes de ce concept sont : la sécurité, la proximité (des établissements de soins), l'accessibilité, un environnement de vie sain et la possibilité d'interagir avec les autres résidents.



Maison de repos et de soins - Alcalá (ES)

La part de l'immobilier de santé dans le portefeuille consolidé de Cofinimmo, qui atteint déjà près de 67%, est vouée à croître de manière significative.

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.

IMMOBILIER DE BUREAUX

Depuis sa constitution en 1983, Cofinimmo est un acteur majeur sur le marché des bureaux 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 désormais 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 monolocataires, Cofinimmo continue le 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). Le vide locatif dans ce secteur, plus faible que la moyenne du marché bruxellois, permet d'y réaliser des rendements nets supérieurs.

La stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux consiste à rééquilibrer le portefeuille de bureaux en réduisant la part du portefeuille investie dans la zone décentralisée et la périphérie de Bruxelles au profit d'immeubles de haute qualité localisés dans le Central Business District.



Immeuble de bureaux Arts 47 –
Bruxelles CBD (BE)

Bénéfice de la stratégie pour les parties prenantes

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



1.636 millions EUR

LIGNES DE CRÉDIT CONFIRMÉES AU 31.12.2021

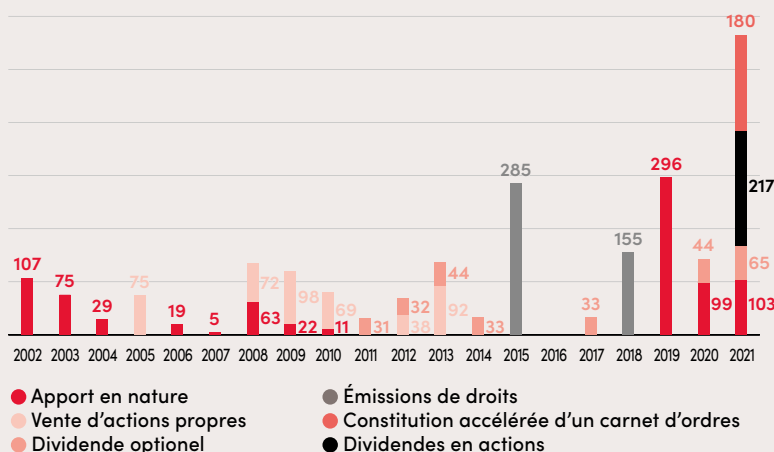
44,2 %

TAUX D'ENDETTEMENT
AU 31.12.2021

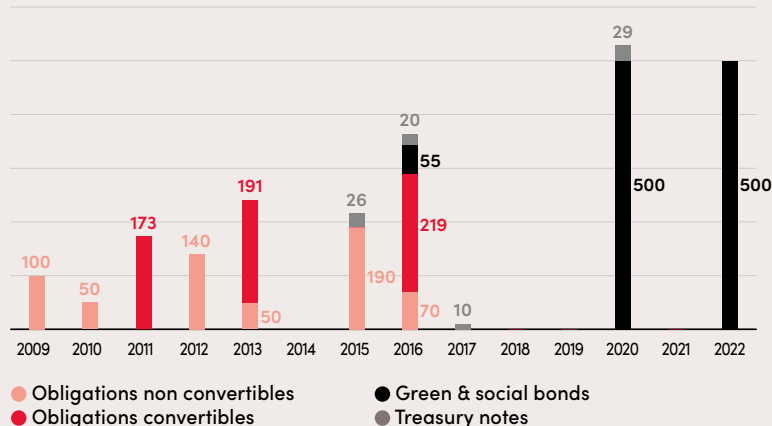
1,1 %

COÛT MOYEN
DE LA DETTE EN 2021

MARCHÉ DES CAPITAUX: CAPITAUX PROPRES (x 1.000.000 EUR)



MARCHÉ DES CAPITAUX: DETTES (x 1.000.000 EUR)



Stratégie financière

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

DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENT

Le groupe diversifie non seulement le type d'actifs et les pays dans lesquels il investit, mais également ses sources de financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE. Ainsi, Cofinimmo a recours à des crédits bancaires, des green & social loans, des obligations 'classiques' (non convertibles), des obligations convertibles, 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 quinzaine 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) ou durables, 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 sur cette page 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 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 RSE

Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'est engagée depuis près de 15 ans dans une stratégie RSE 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 RSE 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.

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.

L'approche de Cofinimmo en ce qui concerne les risques et opportunités liés au changement climatique se veut explicitement conforme aux recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD). Son engagement se reflète par l'inclusion de la surveillance des risques et opportunités à tous les niveaux de la structure de gouvernance décrite dans le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' (voir page 188). Les risques les plus importants sont inclus dans le chapitre 'Facteurs de risques', section 'Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance' (voir page 7). Une description détaillée de l'impact sur la stratégie des risques et opportunités liés au changement climatique se trouve dans le tableau ci-dessous, et dans la réponse publique au questionnaire Carbon Disclosure Project (CDP) via www.cdp.net.

Le rapport RSE, 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. Cofinimmo a adopté les indicateurs de performance prônés par EPRA, afin de pouvoir suivre l'évolution des performances.

En adéquation avec cette stratégie RSE, Cofinimmo entend poursuivre une politique de financement durable, décrite dans le chapitre 'Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux' (voir pages 137-145).

Impact potentiel	Mesures et facteurs atténuants
1. Impact physique sur les immeubles suite aux conditions météorologiques extrêmes	Émission d'instruments de financement durables pour refinancer l'acquisition et le développement des immeubles performants. (1, 2, 3)
2. Modifications de la réglementation environnementale	Favoriser des immeubles avec une bonne localisation en termes de mobilité et de modes de transports durables. (1, 2, 3)
3. Impact négatif sur la valeur d'un immeuble	Intégration des risques d'inondation et des aspects environnementaux dans la procédure de due diligence lors de chaque acquisition. (1, 2, 3)
4. Augmentation des frais à exposer pour maintenir un immeuble en état d'exploitation	Politique active d'optimisation de la performance énergétique des immeubles, devançant, dans la mesure du possible, la législation. (2, 3, 4, 5) Politique active d'optimisation de la consommation d'eau des immeubles, favorisant, dans la mesure du possible, l'utilisation d'eau non potable. (2, 3, 4, 5)
5. Impact négatif sur la capacité du groupe à exploiter un immeuble	Construction et rénovation d'immeubles avec une excellente performance énergétique en intégrant l'analyse du cycle de vie des immeubles. (2, 3, 4, 5) Achat d'électricité de source 100 % renouvelable pour les immeubles en exploitation. (6)
6. Impact potentiel sur la réputation du groupe	Communication transparente sur les indicateurs RSE suivant les normes EPRA et GRI. (6)

IMMOBILIER DE SANTÉ



Maison de repos et de soins –
Cartagène (ES)



67%

DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

3,8 milliards EUR

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

99,9%

TAUX D'OCCUPATION

266

ACTIFS

> 25.600

LITS

> 1.500.000 m²

SUPERFICIE

Avec un portefeuille réparti sur neuf pays et composé de 266 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 renforcer davantage dans les prochaines années. 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 concernant l'immobilier de santé

La stratégie de Cofinimmo consiste à consolider son leadership dans le secteur de l'immobilier de santé européen en diversifiant son offre auprès des locataires. Cette diversification n'est pas seulement géographique puisqu'elle concerne également le type de biens mis en location.

L'objectif prioritaire de Cofinimmo consiste à étendre son portefeuille d'immobilier de santé à un rythme soutenu, afin de générer une croissance rentable, en investissant dans des immeubles fonctionnels d'excellente qualité. Ceux-ci génèrent en effet des cash-flows élevés, prévisibles et indexés, dans le cadre de contrats généralement à très long terme.

Cette croissance va de pair avec une diversification au sein même du secteur de l'immobilier de santé. Longtemps cantonné aux maisons de repos et de soins, celui-ci offre d'autres types de biens accessibles à un investisseur doté d'une expertise et d'une longue expérience en immobilier de santé tel que Cofinimmo. À titre d'exemple, Cofinimmo a fait son entrée dans l'immobilier de santé dès 2005 en acquérant des maisons de repos et de soins, le groupe a ensuite étendu son empreinte par l'acquisition de centres de consultations médicales, de cliniques spécialisées, de cliniques de réadaptation, de cliniques psychiatriques, etc.

D'autre part, la diversification se fait aussi au niveau géographique, en étendant le rayon d'action du groupe au-delà des pays déjà couverts que sont la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, la Finlande, l'Italie, l'Irlande et le Royaume-Uni. Les neuf pays dans lesquels la société est investie en actifs de santé se situent à des stades différents de développement.

Côté opérateurs, les marchés belge et français, par exemple, ont vu le développement de grands groupes d'opérateurs ces dernières années, avec une présence internationale. Aux Pays-Bas et en Allemagne, les opérateurs sont en général de taille plus modeste, et assurent la gestion d'un ou plusieurs établissements. La concentration s'accélère toutefois en Allemagne depuis quelques années. En Espagne, le marché 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. Sa croissance crée une forte demande en centres médicaux de pointe. En Irlande, où la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus croît plus vite

que dans les autres pays européens et où l'offre en matière de maisons de repos et de soins ne répond pas à la demande croissante, l'augmentation et la rénovation des établissements actuels sont indispensables pour satisfaire aux normes modernes de confort et de sécurité. En Italie, le secteur des maisons de repos et de soins est très réglementé. La capacité d'accueil en maison de retraite est l'une des plus faibles d'Europe. Le secteur privé représente 20% des lits et devrait connaître une croissance importante au cours de prochaines années. Les autorités fédérales et régionales utilisent des accréditations pour organiser la répartition de la capacité en lits en fonction des besoins régionaux. Le Royaume-Uni possède l'un des plus grands réseaux de maisons de repos et de soins en Europe, mais 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, en France et, plus récemment, en Allemagne, induisant une compression des rendements immobiliers initiaux. Aux Pays-Bas, la concurrence est moins marquée, surtout pour les actifs de petite taille, et de nombreux opérateurs relèvent de fondations sans but lucratif. Même si l'Espagne a connu un volume d'investissement moins important comparé aux autres pays européens, les investisseurs s'intéressent de plus en plus à ce pays prometteur où l'on peut observer les premiers signes de compression des rendements.

Dans les autres marchés abordés par Cofinimmo tels que l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Espagne et la Finlande, la stratégie du groupe consiste à acquérir des actifs et à en développer pour le compte d'opérateurs. Dans des marchés plus matures tels que la Belgique et la France, la stratégie consiste, d'une part, à développer ou redévelopper des actifs existants et, d'autre part, à tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour ce type d'actifs pour effectuer des arbitrages. Parallèlement, la société cherche activement à diversifier son portefeuille.

Enfin, tous les investissements en immobilier de santé se font dans le cadre d'une approche durable et socialement responsable.

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 67%, est vouée à croître significativement.

RSE

Lors de l'acquisition d'un actif, l'influence de Cofinimmo est élevée et se reflète notamment dans les procédures de due diligence. Cofinimmo prend en effet systématiquement en compte 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.

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.

Lors de projets développés par les opérateurs, l'influence de Cofinimmo est par contre moyenne. Elle se positionne alors plutôt 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.

L'impact de Cofinimmo en termes de développement durable dans la gestion quotidienne des actifs de santé est, elle, relativement faible. 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 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.

Cofinimmo entend ainsi assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale.

Caractéristiques du marché¹

Le marché de l'immobilier de santé se caractérise par un fort potentiel de croissance, un environnement légal favorable et des baux à long terme avec les opérateurs.

FORT POTENTIEL DE CROISSANCE

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

Le vieillissement de la population est une tendance qui s'accroît dans la plupart des pays européens. Ainsi, en Europe, les personnes âgées de 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 simultanément un besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés et, par conséquent, de lits. En Belgique, on estime que 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 augmente 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 prochaines années, la demande de soins et d'hébergement des



Maison de repos et de soins La Chartreuse – Liège (BE)

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

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'au moins 100.000 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 doubler sa capacité actuelle, ce qui devrait représenter environ 400.000 lits supplémentaires en maison de repos et de soins.

En Irlande, on s'attend à ce que d'ici 2040 la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus y croisse considérablement plus vite que dans les autres pays européens. La capacité en lits devrait augmenter d'environ un tiers de la capacité actuelle, qui s'élève à environ 30.000 lits, pour pouvoir répondre à la demande à court terme.

Au Royaume-Uni, la population âgée de plus de 85 ans devrait augmenter de 25 % jusqu'en 2030. Le pays aurait besoin chaque année de 10.000 lits supplémentaires dans les maisons de repos et de soins jusqu'en 2050 pour répondre à la demande.

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 12 % selon le pays. Dans un contexte de restrictions budgétaires, l'organisation des soins est soumise à une plus grande rationalisation et les acteurs privés sont de plus en plus souvent amenés à prendre le relais du secteur public. De nouvelles structures plus modernes, mieux adaptées aux besoins du patient et moins coûteuses sont créées pour répondre à cette tendance et génèrent une croissance de la demande de financement en immobilier de santé.

Professionnalisation des opérateurs

Il existe trois types d'opérateurs dans le secteur de la santé : les opérateurs publics, les opérateurs du secteur non marchand 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 non marchand occupe une position de quasi-monopole. L'Allemagne et la France présentent quant à elles des situations intermédiaires. En Espagne, les 10 plus grands opérateurs privés représentent ensemble environ 20 % du nombre total de lits. En Finlande, les prestataires de services privés produisent plus d'un quart de l'ensemble des services sociaux et de soins de santé. 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 88.000 lits répartis sur près de 1.000 sites dans sept pays. Ou encore, l'acquisition d'Armonia 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'immobiliers créant ainsi un engouement pour l'immobilier de santé.

Enquêtes et contrôles à l'égard de certains opérateurs de santé

La publication d'un livre par un journaliste français, portant sur des investigations menées dans des maisons de repos et de soins en France, a suscité des enquêtes et des contrôles par les autorités compétentes auprès d'opérateurs actifs dans la prise en charge des personnes âgées en France et, dans une certaine mesure, en Belgique.

Cofinimmo plaide pour que ces enquêtes et contrôles aboutissent rapidement, d'abord dans l'intérêt des résidents concernés et leur famille, mais aussi pour l'ensemble du secteur dédié aux soins et à l'accompagnement des personnes âgées.

Cofinimmo est confiante que le résultat de ces enquêtes et contrôles devrait aboutir à des mesures équilibrées renforçant la qualité de vie au sein des établissements de soins. Les effets de ces mesures sur les indicateurs financiers et non financiers seront, si nécessaire, reflétés dans la politique d'investissement du groupe, en complément aux procédures d'acquisition actuelles.

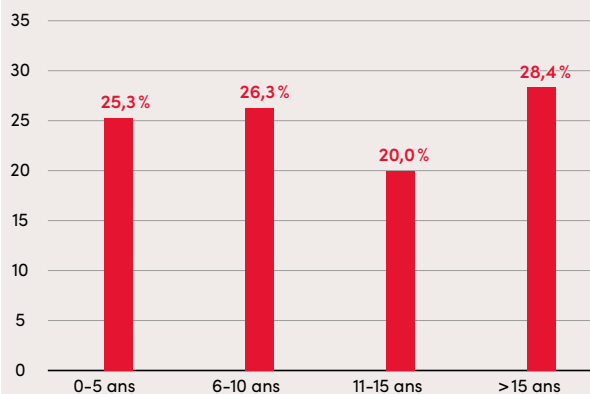
Pour mémoire, en sa qualité de société immobilière réglementée, Cofinimmo n'est aucunement impliquée dans l'exploitation des sites loués à des opérateurs de santé. Le taux d'occupation est géré par l'opérateur des sites et les loyers sont indépendants du taux d'occupation local ou des performances financières dans le cadre de contrats à long terme (voir page 74 de ce document pour plus de détails concernant la diversification en termes de locataire et de géographie).

ENVIRONNEMENT LÉGAL FAVORABLE

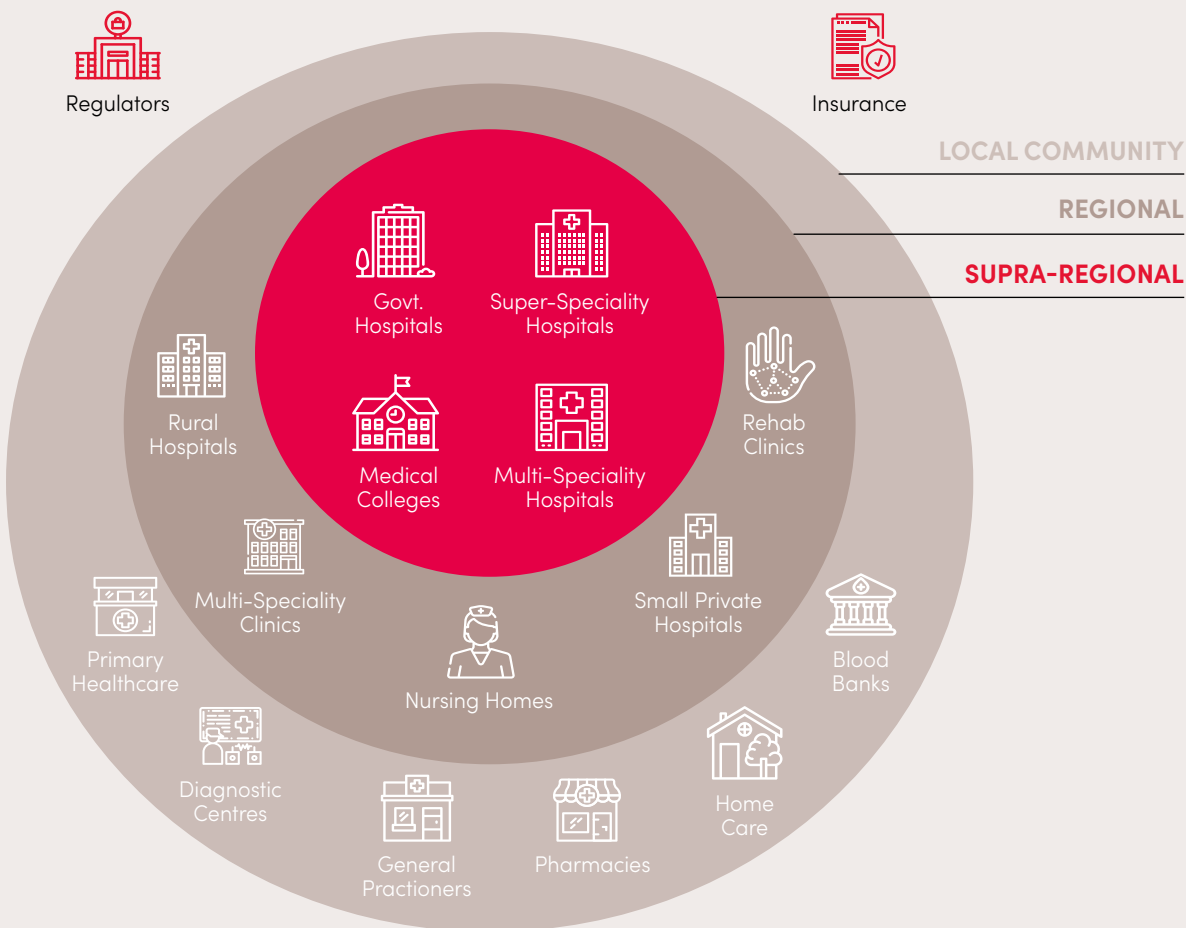
Étant donné que le secteur public intervient dans le financement des soins de santé, ce marché est fortement réglementé. C'est notamment le cas du marché des maisons de repos et de soins. En Belgique et en France par exemple, l'ouverture ou l'extension d'une maison de repos et de soins nécessite l'obtention 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.

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.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR ÂGE DES IMMEUBLES (au 31.12.2021 – en juste valeur)



Healthcare system



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPE D'ACTIF

(au 31.12.2021 – sur base d'une juste valeur de 3.798 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	12 %	Cliniques de soins aigus									
		Cliniques de réadaptation									
		Cliniques psychiatriques									
Soins primaires	3 %	Centres de consultations médicales									
Établissements médico-sociaux	82 %	Maisons de repos et de soins									
		Résidences-services									
		Centres de soins pour personnes handicapées									
Autres	3 %	Centres de sport & de bien-être									

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.



686 millions EUR

D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS EN EUROPE

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 inves- tisements	Total inves- tisements au 31.12.2021	Total inves- tisements en 2022	Total inves- tisements après 2022
(après travaux)				(x 1.000.000 EUR)				
I. Projets de développement en cours								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2023	19	10	6	3
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T3 2023	19	7	7	5
Oudenburg	Construction d'une maison de repos et de soins	68	4.500	T3 2023	11	2	3	5
France								
Villers-sur-Mer	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T4 2022	14	10	4	0
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 ¹	6.500	T3 2023	17	6	9	2
Revin	Construction d'une nouvelle clinique de soins de suite et de réadaptation	91 ²	5.600	T4 2022	17	10	7	0
Pays-Bas								
Rotterdam – Fundis	Démolition/Reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation d'un centre de réadaptation	135	11.000	T1 2022	25	23	1	0
Hilversum	Construction d'une clinique de soins		5.500	2023	30	16	12	2
Allemagne								
Leipzig ³	Construction d'une maison de repos et de soins	132	7.200	T1 2022	19	0	19	0
Espagne								
Carthagène (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	7.000	T1 2022	13	13	0	0
Castellón (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	100	4.000	T3 2022	8	8	0	0
Lérida (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T2 2022	14	14	0	0
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	170	6.800	T4 2022	15	11	4	0
El Puerto de Santa María (Andalousie)	Réaménagement d'une maison de repos et de soins	180	9.800	T2 2022	10	9	1	0
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T2 2023	14	7	2	6
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T1 2024	13	5	2	6
Oviedo (Asturies) ⁴	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T4 2023	11	0	8	3
Elche (Valence) ⁴	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T4 2023	8	0	7	1
Castellón de la Plana (Valence) ⁴	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.600	T2 2024	11	0	8	3
Finlande								
Turku	Construction d'une maison de repos et de soins	43	2.200	T3 2022	12	9	3	0
Ylöjärvi	Construction d'une maison de repos et de soins	35	1.500	T3 2022				
Turku	Construction d'une maison de repos et de soins	68	3.700	T3 2022	15	7	8	0
Helsinki	Construction d'une maison de repos et de soins	83	3.900	T1 2023	19	8	9	2
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	57	2.700	T3 2022	8	4	4	0
Kuopio	Construction d'une maison de repos et de soins	75	4.200	T2 2023	17	6	8	3
II. Total immeubles de placement					358	184	134	41
Belgique								
Louvain ⁵	Construction d'une extension adjacente à une maison de repos et de soins existante avec unités de résidence-services	90	6.500	T1 2022	15	0	15	0
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 9 campus de soins éco-responsables	1.200	100.000	2022-2023	270	21	56	193

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

2. Correspond à 81 lits et 10 places en accueil de jour.

3. Projet livré après le 31.12.2021.

4. Événement intervenu après le 31.12.2021.

5. En principe enregistrée dans les comptes de Cofinimmo comme une location-financement.

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m²)	Date prévue	Total inves- tissem- ents	Total inves- tissem- ents au 31.12.2021	Total inves- tissem- ents en 2022	Total inves- tissem- ents après 2022	
(après travaux)					(x 1.000.000 EUR)				
Espagne									
Sarriguren (Navarre) ¹	Construction d'une maison de repos et de soins		167	8.500	T1 2022	34	14	18	
Vallecas (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins		138	5.900	T2 2022				
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins		132	5.500	T1 2023	9	1	4	
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins		160	6.700	T1 2024				
Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées						686	221	227	238

1. Projet livré après le 31.12.2021.

ARBITRAGE D'ACTIFS

Depuis quelques années, Cofinimmo a initié une politique sélective d'arbitrage d'actifs dans des marchés 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 optimisant la composition du portefeuille.

Les principaux critères pris en compte dans la décision de vente sont la taille de l'actif, son âge, sa localisation, son exploitation opérationnelle 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 près de 60 opérateurs de santé dans sa base de clients-locataires ;

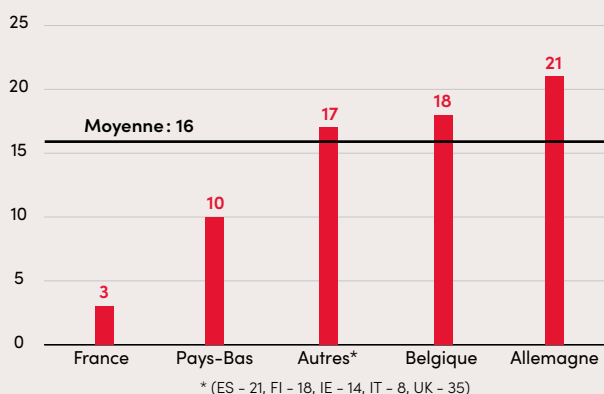
- **par type d'actif** : le portefeuille immobilier de santé du groupe est composé de maisons de repos et de soins, de résidences-services, de cliniques de réadaptation, de cliniques psychiatriques, de centres de consultations médicales, de centres de soins pour personnes âgées ou handicapées, de cliniques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

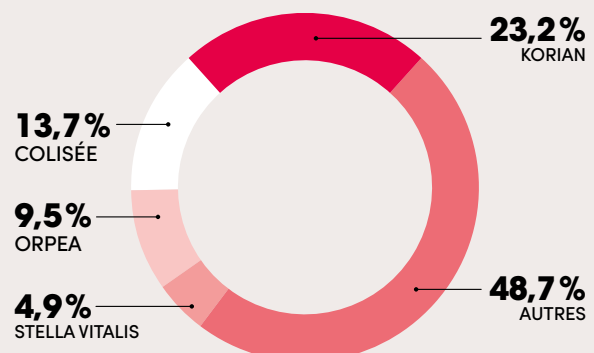
SUIVI DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE DES SITES ACQUIS

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 31.12.2021 - en nombre d'années)



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR OPÉRATEUR-LOCATAIRE (au 31.12.2021 - sur base de loyers contractuels de 199 millions EUR - en %)



L'IMMOBILIER DE SANTÉ DE COFINIMMO EN EUROPE

PAYS-BAS

11 %

DU PORTEFEUILLE

187.000 m²

SUPERFICIE

99,7 %

TAUX D'OCCUPATION

46

ACTIFS

BELGIQUE

42 %

DU PORTEFEUILLE

592.000 m²

SUPERFICIE

100 %

TAUX D'OCCUPATION

88

ACTIFS

FRANCE

12 %

DU PORTEFEUILLE

230.000 m²

SUPERFICIE

99,5 %

TAUX D'OCCUPATION

53

ACTIFS

IRLANDE

2 %

DU PORTEFEUILLE

39.000 m²

SUPERFICIE

100 %

TAUX D'OCCUPATION

7

ACTIFS

ROYAUME-UNI

2 %

DU PORTEFEUILLE

9.500 m²

SUPERFICIE

100 %

TAUX D'OCCUPATION

3

ACTIFS

ESPAGNE

6 %

DU PORTEFEUILLE

104.000 m²

SUPERFICIE

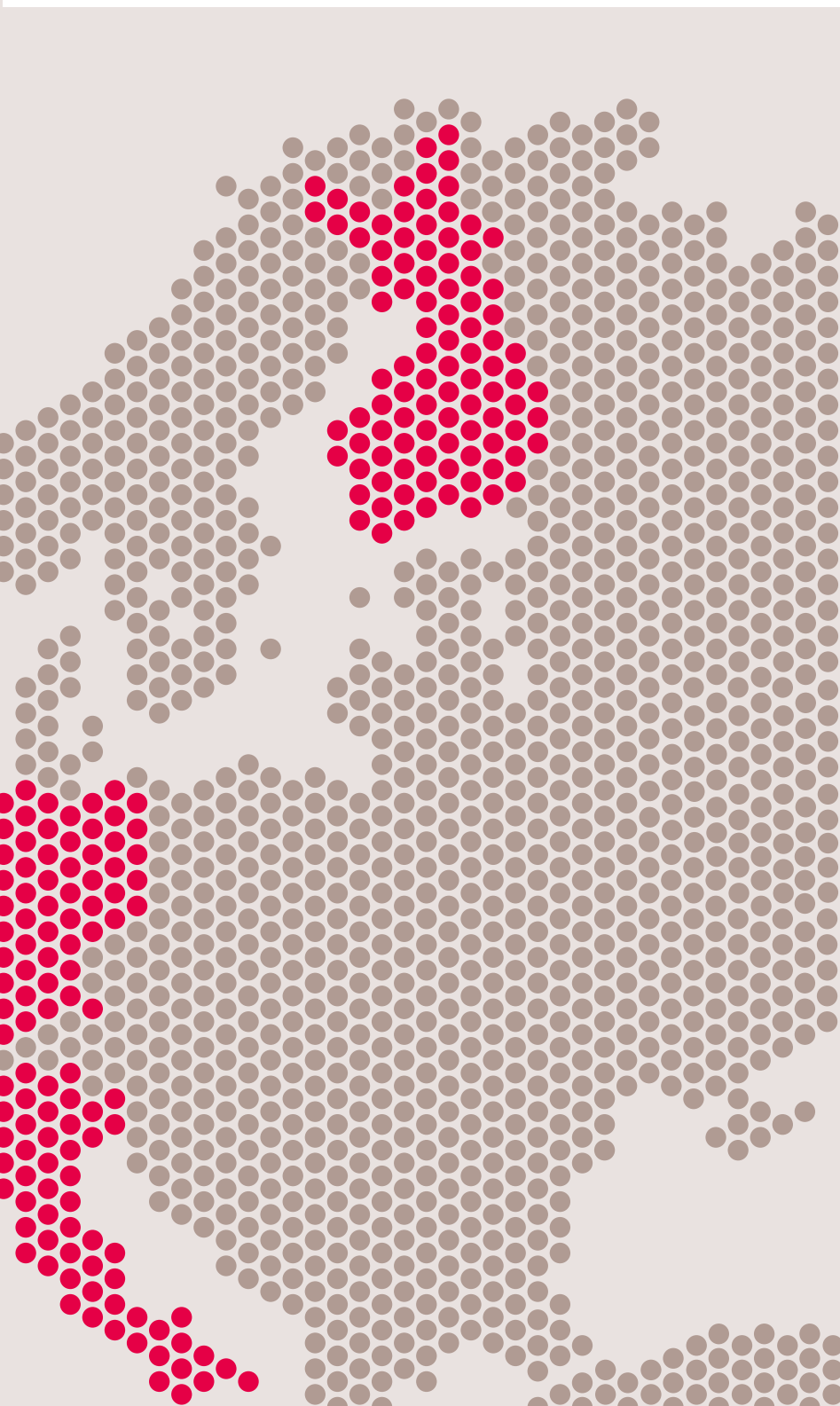
100 %

TAUX D'OCCUPATION

17

ACTIFS



**ITALIE****5 %**

DU PORTEFEUILLE

65.000 m²

SUPERFICIE

100 %

TAUX D'OCCUPATION

6

ACTIFS

FINLANDE**2 %**

DU PORTEFEUILLE

6.800 m²

SUPERFICIE

100 %

TAUX D'OCCUPATION

2

ACTIFS

ALLEMAGNE**17 %**

DU PORTEFEUILLE

294.000 m²

SUPERFICIE

100 %

TAUX D'OCCUPATION

44

ACTIFS

BELGIQUE



Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,6 milliard EUR et 21 millions EUR en participations dans des entreprises associées.

155 millions EUR

INVESTISSEMENTS EN 2021

4

DÉVELOPPEMENTS EN COURS

88

SITES EN EXPLOITATION

11.000

LITS

Maison de repos et de soins – Juprelle

En 2021, Cofinimmo a acquis un terrain à Juprelle (province de Liège) pour la construction d'une maison de repos et de soins d'environ 7.000 m² avec 119 lits dans le cadre d'un projet turnkey.

L'utilisation de matériaux modernes et durables et des dernières innovations techniques permettra de diminuer considérablement l'empreinte carbone de cet immeuble.

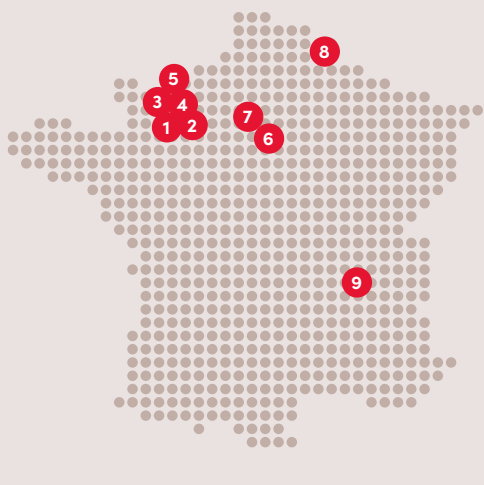
Avec ce projet de développement, la société répond aux besoins croissants en termes de capacité d'accueil moderne pour personnes âgées dépendantes dans la région.

Réalisations en 2021

	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	Louvain	Construction d'une extension adjacente à un complexe de soins existant (turnkey)	en cours	6.500 m ²	90	VZW Home Vogelzang	Triple net	27	15
2	Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins (turnkey)	en cours	> 6.000 m ²	112	Korian Belgium	Triple net	28	19
3	Clos Régina Bruxelles	Maison de repos et de soins	2010	5.800 m ³	100	Care-lon	Triple net	27	103
4	Monterey Bruxelles	Maison de repos et de soins	2020	5.100 m ²	90	Care-lon	Triple net		
5	Chant des oiseaux Bassenge	Maison de repos et de soins	2019	3.300 m ²	82	Care-lon	Triple net		
6	Serenitas Palace Grâce-Hollogne	Maison de repos et de soins	2019	6.900 m ²	129	Care-lon	Triple net		
7	Résidence de Wégimont Soumagne	Maison de repos et de soins	2018	4.300 m ²	83	Care-lon	Triple net		
8	Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins (turnkey)	en cours	7.000 m ²	119	Korian Belgium	Triple net	28	19
9	Oudenburg	Construction d'une maison de repos et de soins (turnkey)	en cours	4.500 m ²	68	Korian Belgium	Triple net	20	11
10	Clos de la Rivelaïne Charleroi	Maison de repos et de soins avec 6 appartements de résidence-services	2021	5.500 m ²	99	Korian Belgium	Triple net	20	18
VENTES									
11	Ten Prins Bruxelles	Maison de repos et de soins	2011	3.300 m ²	99				



FRANCE



Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé d'une juste valeur de 456 millions EUR, des créances de locations-financement pour 21 millions EUR et 51 millions EUR en participations dans des entreprises associées.

74 millions EUR

INVESTISSEMENTS EN 2021

3

DÉVELOPPEMENTS EN COURS

53

SITES EN EXPLOITATION

4.200

LITS

Maison de repos et de soins - Fontainebleau

En 2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins (EHPAD) à Fontainebleau. Le bâtiment existant est en cours de redéveloppement.

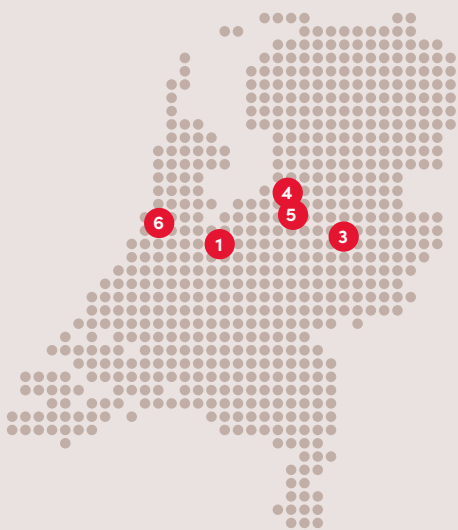
Après travaux, le complexe aura une superficie totale de près de 6.500 m² et comptera 90 lits, ainsi que 10 places en accueil du jour. Il offrira les avantages d'un EHPAD classique couplé à une architecture et un mode de fonctionnement entièrement pensés pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Réalisations en 2021

	Nom / Lieux de l'établissement	Type de réalisation/ Type de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie	Nombre d'unités	Opérateur locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS									
1	Nouvel Azur Saint-Pierre-du-Regard (Orne)	Résidence-autonomie	2013	4.100 m ²	68	DomusVi	Double net	12	44
2	Grand Jardin Sap-en-Auge (Orne)	Maison de repos et de soins	1992/2017	2.100 m ²	50	DomusVi	Double net		
3	Les Ondines Grandcamp-Maisy (Calvados)	Maison de repos et de soins	2004/2018-2019	2.800 m ²	64	DomusVi	Double net		
4	Vallée d'Auge Dozulé (Calvados)	Maison de repos et de soins	2003/2019	3.500 m ²	78	DomusVi	Double net		
5	Villers-sur-Mer (Calvados)	Développement d'une maison de repos	en cours	4.800 m ²	84	DomusVi	Double net	12	17
6	Villa Baucis - Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins (EHPAD)	en cours	6.500 m ²	100	Villa Baucis	Double net		
7	Résidence Le Tilleul Chanteloup-les-Vignes	Maison de repos et de soins	2007/2018	6.300 m ²	98	DomusVi	Double net	12	17
8	Revin	Construction d'une clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR)	en cours	5.600 m ²	91	ORPEA	Double net	12	17
VENTES									
9	Jassans-Riottier Gleteins	Clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR)	1994	2.500 m ²	65				



PAYS-BAS



Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 434 millions EUR.

80 millions EUR

INVESTISSEMENTS EN 2021

2

DÉVELOPPEMENTS EN COURS

46

SITES EN EXPLOITATION

1.400

LITS

Complexe de soins - Hattem

Cofinimmo a fait l'acquisition du complexe de soins Hof van Blom à Hattem, livré en décembre 2021. Ce complexe d'environ 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. Il obtiendra un label énergétique de niveau A au minimum.

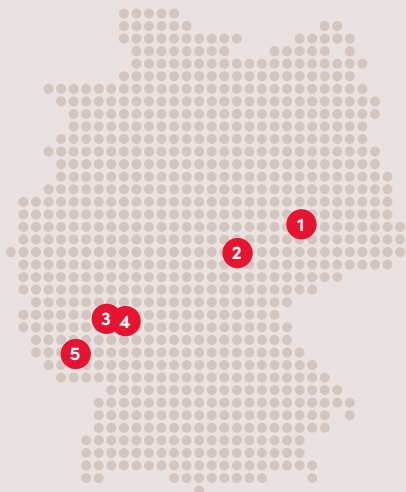
Hof van Blom est composé de trois ailes où des soins spécifiques sont proposés : une maison de repos et de soins de 32 lits, une aile de 22 appartements de résidence-services et un cabinet de médecine générale. En regroupant différentes facettes des soins de santé sur un seul site, ce complexe est un exemple de la façon dont le secteur des soins de santé sera façonné à l'avenir.

Réalisations en 2021

	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	Monnikenberg Hilversum	Construction d'une clinique de soins sur un campus de soins	en cours	>5.500 m ²	s/o	Tergooi	Triple net	20	30
2	Beugen	Centre de consultations médicales	2011	4.250 m ²	s/o	Stichting Pantein	Double net	10	12
3	De Parallel Nijverdal	Maison de repos et de soins	2006	4.000 m ²	45	ZorgAccent	Double net	6	23
4	De Blenke / Duivencate Hellendoorn	Maison de repos et de soins	2010	11.000 m ²	122	ZorgAccent De Twentse Zorgcentra	Double net		
5	Hof van Blom Hattem	Complexe de soins	2021	5.200 m ²	54	Het Baken Maatschap Huisartsen- praktijk Hof van Blom Beter Thuis Wonen	Double net	14	13
RÉCEPTIONS PROVISOIRES									
6	Rivierenbuurt La Haye	Maison de repos et de soins	2021	<5.400 m ²	87	Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg	Double net	15	



ALLEMAGNE



Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 654 millions EUR et 21 millions EUR en entreprises associées (participations et créances).

41 millions EUR

INVESTISSEMENTS EN 2021

9

DÉVELOPPEMENTS EN COURS

44

SITES EN EXPLOITATION

4.500

LITS

Réalisations en 2021

	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	Leipzig	Maison de repos et de soins	2022	<7.200 m ²	132	Azurit Rohr GmbH	Dach und Fach ¹	25	19
2	Celenus Klinik an der Salza Bad Langensalza	Clinique de réadaptation	1998	>11.000 m ²	206	ORPEA	Dach und Fach ¹	15	22
3	Domherrengarten Haus I Essenheim	Maison de repos et de soins	2007	5.900 m ²	152	Alloheim Senioren-Residenzen SE	Dach und Fach ¹	16	39
4	Domherrengarten Haus II Essenheim	Maison de repos et de soins	2014	3.400 m ²	60	Alloheim Senioren-Residenzen SE	Dach und Fach ¹		
5	Senioren-Zentrum Bruchmühlbach Bruchmühlbach-Miesau	Maison de repos et de soins	2010	4.700 m ²	90	ORPEA Deutschland	Dach und Fach ¹		

1. Voir lexique.

Maison de repos et de soins – Leipzig

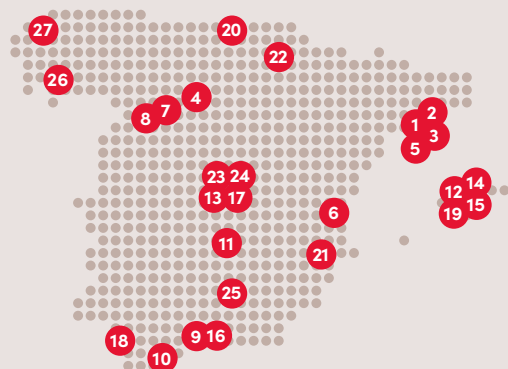
En 2021, Cofinimmo a signé une convention en vue d'acquérir une maison de repos et de soins en cours de construction à Leipzig. L'immeuble offre 132 lits répartis sur une superficie de près de 7.200 m².

La bonne orientation de la nouvelle construction compacte et les pare-soleil extérieurs limiteront au maximum les besoins en énergie de chauffage et de climatisation de l'immeuble. En outre, l'utilisation de la lumière naturelle et de l'éclairage LED permettra d'obtenir une excellente performance énergétique. Le bâtiment sera également relié à un système de chauffage urbain, ce qui évitera la consommation de combustibles fossiles.

Enfin, afin d'encourager la mobilité durable, le bâtiment sera équipé de places de parking pour vélos et de bornes de recharge pour véhicules électriques.



ESPAGNE



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 240 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 46 millions EUR de créances de location-financement et 16 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants.

Maison de repos et de soins - Palma de Majorque

En 2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'un terrain à Palma de Majorque (communauté autonome des Îles Baléares) pour y construire une nouvelle maison de repos et de soins de plus de 7.000 m² et 157 lits.

L'immeuble bénéficiera d'un label énergétique de niveau A et tout est mis en œuvre afin d'obtenir un certificat BREEAM Excellent. L'architecture de l'immeuble a fait l'objet d'un contrôle qualité afin d'évaluer le respect de l'environnement selon la tradition locale et les valeurs patrimoniales de l'architecture des Baléares.

Cofinimmo travaille sur plusieurs projets de développement en Espagne, pour lesquels elle vise l'obtention d'un certificat BREEAM Very Good ou Excellent. En 2021 elle était la première société à obtenir le certificat BREEAM Excellent en Espagne, et ce pour la nouvelle maison de repos et de soins à Oleiros; elle a également obtenu un BREEAM Very Good pour le site à Vigo, tous deux situés dans la communauté autonome de Galice.

223 millions EUR

INVESTISSEMENTS EN 2021

11

DÉVELOPPEMENTS EN COURS

17

SITES EN EXPLOITATION

2.700

LITS



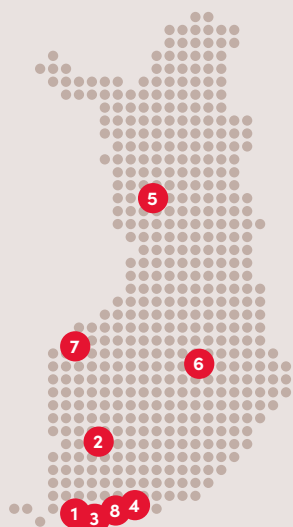
Réalisations en 2021

	Nom / Lieux de l'établissement	Type de réalisation/ Type de bien	Année de construction/ rénovation	Superficie	Nombre d'unités	Opérateur-locataire	Type de bail	Durée du bail (en années)	Prix/Budget d'investissement (en millions EUR)
ACQUISITIONS									
1	Mont Marti Barcelone	Maison de repos et de soins	1995/2008	6.800 m ²	170	DomusVi	Triple net	21	150
2	Regina Barcelone	Maison de repos et de soins	1997	7.300 m ²	177	DomusVi	Triple net		
3	Can Buxeres Barcelone	Maison de repos et de soins	2005	6.000 m ²	178	DomusVi	Triple net		
4	Arroyo Valladolid Valladolid	Maison de repos et de soins	2013	9.200 m ²	235	DomusVi	Triple net		
5	La Salut Josep Barcelone	Maison de repos et de soins	2002	4.400 m ²	144	DomusVi	Triple net		
6	Monte Arse Valence	Maison de repos et de soins	1985/2001	5.500 m ²	149	DomusVi	Triple net		
7	Terraferma Lérida	Maison de repos et de soins	1995/2001	4.000 m ²	137	DomusVi	Triple net		
8	Villaralbo Zamora Villaralbo	Maison de repos et de soins	2007	7.000 m ²	169	DomusVi	Triple net		
9	Fuentesol Malaga	Maison de repos et de soins	1997/2006	6.100 m ²	146	DomusVi	Triple net		
10	Monte Jara Huelva	Maison de repos et de soins	1994/2002	6.100 m ²	160	DomusVi	Triple net		
11	Monte Val Ciudad Real	Maison de repos et de soins	1998	5.700 m ²	146	DomusVi	Triple net		
12	Can Carbonell Majorque	Maison de repos et de soins	2007	5.600 m ²	120	DomusVi	Triple net	25	
13	Ciudad de Mostoles Madrid	Maison de repos et de soins	2005	8.500 m ²	180	DomusVi	Triple net		
14	Costa d'en Blanes Majorque	Maison de repos et de soins	2007	5.400 m ²	120	DomusVi	Triple net		
15	Capdepera Majorque	Maison de repos et de soins	2007	5.500 m ²	120	DomusVi	Triple net		
16	Sierra de las Nieves Malaga	Maison de repos et de soins	2005	4.100 m ²	126	DomusVi	Triple net		
17	Rosario Madrid	Maison de repos et de soins	2000	4.800 m ²	112	DomusVi	Triple net		
18	Monte Alto Cadix	Maison de repos et de soins	1992/2018	5.700 m ²	157	DomusVi	Triple net		
19	Palma de Majorque	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	7.000 m ²	157	Clece	Double net	25	14
20	Bilbao	Maison de repos et de soins	2021	4.500 m ²	104	ORPEA	Double net	15	9
21	Alicante	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	7.300 m ²	150	Solimar	Triple net	25	13
22	Sarriguren Navarre	Maison de repos et de soins	en cours	8.500 m ²	167	Amavir	Double net	25	34
23	Vallecas Madrid	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	5.900 m ²	138	Amavir	Double net		
24	Vicálvaro Madrid	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	5.500 m ²	132	Amavir	Double net		
25	Jaén Andalousie	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	6.700 m ²	160	Amavir	Double net	25	9
RÉCEPTIONS PROVISOIRES									
26	Vigo Galice	Maison de repos et de soins BREEAM Very Good	2021	5.000 m ²	140	Clece	Double net	25	8
27	Oleiros Galice	Maison de repos et de soins BREEAM Excellent	2021	5.700 m ²	140	Clece	Double net	25	11

Acquisition de réserves foncières

En 2021, Cofinimmo a également fait l'acquisition d'une réserve foncière à Murcia, à Maracena et à Valladolid.

FINLANDE


52 millions EUR

INVESTISSEMENTS EN 2021

6

DÉVELOPPEMENTS EN COURS

2

SITES EN EXPLOITATION

70

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 67 millions EUR.

Maison de repos et de soins - Kuopio

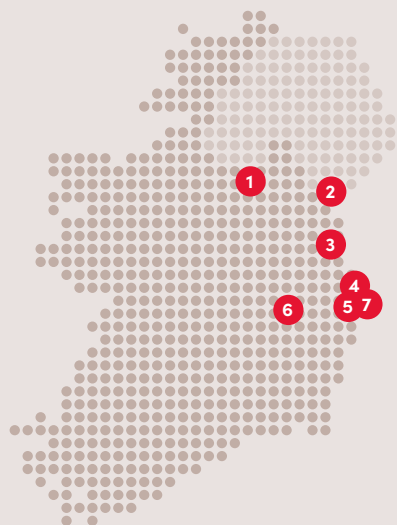
En 2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins de 75 chambres en cours de construction à Kuopio. Le bâtiment sera composé de deux ailes distinctes et aura une superficie totale d'environ 4.200 m². Il augmentera l'offre en maisons de repos et de soins de qualité destinées aux patients nécessitant des soins légers à modérés en Finlande.

Le site se trouve à Maljalahti, une zone résidentielle nouvellement construite dans le cadre exceptionnel des rives du lac Kallavesi. La combinaison de fenêtres en bois et en aluminium équipées de stores, l'isolation thermique des murs extérieurs et le chauffage urbain permettront de réduire l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel une performance énergétique au minimum de niveau B est visée.


Réalisations en 2021

	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	Turku	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	2.200 m ²	43	Ikifit Oy	Double net	15	12
2	Ylöjärvi	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	1.500 m ²	35	Ikifit Oy	Double net		
3	Turku	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	3.700 m ²	68	Nonna Group Oy	Double net	20	15
4	Helsinki	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	3.900 m ²	83	Attendo	Double net	15,5	19
5	Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	2.700 m ²	57	Nonna Group Oy	Double net	20	8
6	Kuopio	Construction d'une maison de repos et de soins	en cours	4.200 m ²	75	Nonna Group Oy	Double net	20	17
RÉCEPTIONS PROVISOIRES									
7	Vaasa	Centre médical	2021	4.200 m ²	s/o	Mehiläinen	Double net	20	
8	Vantaa	Maison de repos et de soins	2021	2.600 m ²	68	Esperi Care Oy	Double net	15	

IRLANDE



94 millions EUR

INVESTISSEMENTS EN 2021

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 89 millions EUR.



Clinique de réadaptation St Doolaghs – Dublin
© DomusVi

Implantation en Irlande

En janvier 2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'un portefeuille de sept sites de soins de santé de haute qualité en Irlande, où le secteur des maisons de repos et de soins est moins bien fourni que ce que l'on observe dans la plupart des autres pays européens. L'offre actuelle ne répond pas à la demande croissante en matière d'établissements de soins de haute qualité spécialisés dans la prise en charge des personnes âgées. La capacité en lits devrait augmenter d'environ un tiers de la capacité actuelle pour pouvoir répondre à la demande à court terme. En outre, une partie substantielle des établissements actuels devra être rénovée pour satisfaire aux normes modernes de confort et de sécurité.

Grâce à sa connaissance approfondie de l'immobilier de santé européen et à près de 40 ans d'expérience dans le développement et l'amélioration d'actifs immobiliers de haute qualité, Cofinimmo pourra activement participer à l'expansion et à l'amélioration du parc immobilier irlandais dédié à la santé.

Réalisations en 2021

	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)
1	Castlemanor Cavan	Maison de repos et de soins	2007	8.500 m ²	71	DomusVi	Triple net	15	89
2	St Peters Louth	Maison de repos et de soins	2002	2.500 m ²	69	DomusVi	Triple net		
3	Gormanston Wood Meath	Maison de repos et de soins	2000	10.500 m ²	89	DomusVi	Triple net		
4	St Doolaghs Dublin	Clinique de réadaptation	2001	7.000 m ²	72	DomusVi	Triple net		
5	Anovocare Dublin	Maison de repos et de soins	2016	5.000 m ²	89	DomusVi	Triple net		
6	Suncroft Lodge Kildare	Maison de repos et de soins	2000	4.000 m ²	60	DomusVi	Triple net		
7	Foxrock Dublin	Maison de repos et de soins	1999	2.000 m ²	41	DomusVi	Triple net		

ITALIE



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 190 millions EUR.

Implantation en Italie

En 2021, Cofinimmo a fait son entrée dans le secteur de l'immobilier de santé en Italie en investissant dans deux fonds détenant six maisons de repos et de soins dans le nord de l'Italie. Elles représentent ensemble 1.127 lits et une superficie totale d'environ 65.000 m². La durée résiduelle moyenne des baux pour ces actifs est de 8 ans.

Au sein de l'Union européenne, le pays occupe la deuxième place en termes d'espérance de vie à la naissance, après l'Espagne. Par contre, la capacité d'accueil en maison de retraite y est l'une des plus faibles d'Europe. Pour atteindre une capacité comparable à celle de la plupart des autres pays d'Europe de l'ouest, l'Italie devra doubler sa capacité actuelle.

Grâce à sa connaissance approfondie de l'immobilier de santé européen et à près de 40 ans d'expérience dans le développement et l'amélioration d'actifs immobilier de haute qualité, Cofinimmo pourra activement participer à l'expansion et l'amélioration du parc immobilier italien dédié à la santé, tout en consolidant sa position de leader dans l'immobilier de santé européen.



Maison de repos et de soins Ippocrate 18 – Milan

191 millions EUR

INVESTISSEMENTS EN 2021

6

SITES EN EXPLOITATION

1.100

LITS

Réalisations en 2021

	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)
1	Bollate	Maison de repos et de soins	2003	7.200 m ²	147	KOS	Double net	9	190
2	Faustino 21 - Milan	Maison de repos et de soins	2002	7.600 m ²	150	KOS	Double net		
3	Faustino 27 - Milan	Maison de repos et de soins + unité de dialyse	2002	12.600 m ²	220	KOS	Triple net		
4	Ippocrate - Milan	Maison de repos et de soins	2005	15.400 m ²	276	Korian	Double net		
5	Monza - Milan	Maison de repos et de soins	1996	9.200 m ²	150	Korian	Double net		
6	Padua - Padoue	Maison de repos et de soins	1999	12.900 m ²	184	Codess Sociale	Triple net		

ROYAUME-UNI



67 millions EUR

INVESTISSEMENTS EN 2021

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 69 millions EUR.

Implantation au Royaume-Uni

En juillet 2021, Cofinimmo a fait l'acquisition de trois maisons de repos et de soins très récentes et de première qualité au Royaume-Uni. Il s'agit de trois bâtiments dont la consommation énergétique est relativement faible.

Le Royaume-Uni possède l'un des plus grands réseaux de maisons de repos et de soins en Europe, mais le secteur reste très fragmenté. Au total, 78 % des lits en maisons de repos et de soins se trouvent dans des propriétés qui n'ont pas été construites à l'origine à des fins de soins de santé ou qui ont plus de 20 ans.

Sur base des taux d'occupation actuels, de l'augmentation des cas de démence et des niveaux élevés de comorbidité chez les personnes âgées, le Royaume-Uni aurait besoin chaque année de 10.000 lits supplémentaires dans les maisons de repos et de soins jusqu'en 2050 pour répondre à la demande. 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 de toute urgence.



Maison de repos et de soins Oakview Lodge – Welwyn Garden City

Réalisations en 2021

	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 GBP)
1	Ferrars Hall Huntingdon	Maison de repos et de soins	2016	3.200 m ²	66	County Court Care	Triple net		
2	Lakeview Lodge Milton Keynes	Maison de repos et de soins	2017	3.200 m ²	66	County Court Care	Triple net	35	57
3	Oakview Lodge Welwyn Garden City	Maison de repos et de soins	2018	3.100 m ²	64	County Court Care	Triple net		

IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION

**9%**

DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

530 millions EUR

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

98,5%

TAUX D'OCCUPATION

12 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDERÉE DES BAUX

362.000 m²

SUPERFICIE



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 2021, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR et désinvesti pour 49 millions EUR¹.

Stratégie concernant l'immobilier de réseaux de distribution

L'immobilier de réseaux de distribution partage 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.

RSE

Dans la phase d'acquisition de ce secteur, un partenariat à long terme avec le locataire est primordial. Un réseau de distribution consiste en un grand volume d'actifs individuels de petite taille. De ce fait, il n'est pas nécessaire lors de cette phase de rassembler en détail les caractéristiques techniques des immeubles. Un échantillon d'immeubles est analysé et visité. L'influence de Cofinimmo sur leur pérennité lors de cette phase est donc relativement faible.

Tout au long de la durée du bail, l'arbitrage des actifs est par contre très important afin de garantir leur durabilité. L'impact de Cofinimmo dépend alors des clauses contractuelles. Cofinimmo s'attache à transformer des zones vides en espaces utiles, par exemple par la reconversion d'espaces libres en appartements, en mettant temporairement les étages non utilisés au-dessus des commerces à disposition en tant que logements.

Cofinimmo contribue aussi à la mise en valeur de certaines zones et à la revalorisation de la cohésion en ville. 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. La gestion quotidienne des actifs n'est, quant à elle, pas sous le contrôle opérationnel de Cofinimmo.

Compte tenu des éléments décrits ci-dessus, Cofinimmo entend assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale.

Caractéristiques du marché

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.

1. En 2021, deux actifs ont été alloués au secteur immobilier de réseaux de distribution 'Autre (Belgique)'. Il s'agit de la réserve foncière Tenreiken 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.

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.

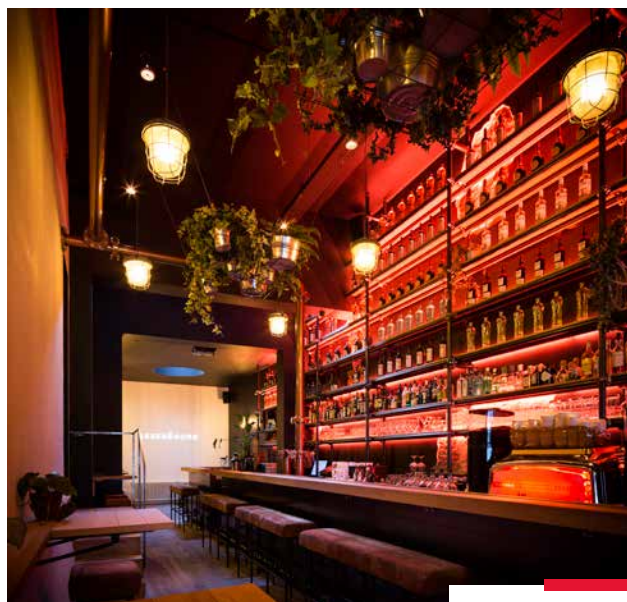
RÉALISATIONS EN 2021

Vente de 21 cafés et restaurants

En 2021, Cofinimmo a vendu, via ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, 21 cafés et restaurants (19 situés en Belgique et 2 situés aux Pays-Bas) qui avaient été libérés par AB InBev, pour un montant total d'environ 5 millions EUR. Ce montant est supérieur à la juste valeur des actifs avant la conclusion des accords.

Interventions techniques et projets de rénovation

En 2021, les équipes opérationnelles de property et de project management ont supervisé 359 interventions techniques sur le portefeuille de cafés et restaurants (327 en Belgique et 32 aux Pays-Bas). Elles ont par ailleurs géré 214 projets de rénovation (186 en Belgique et 28 aux Pays-Bas), pour un montant total d'environ 4,5 millions EUR. Il s'agit principalement de travaux de rénovation de façade et de toiture.



Café Luxembourg –
Bruxelles (BE)

81 %

DU PORTEFEUILLE D'IMMOBILIER DE RÉSEAUX
DE DISTRIBUTION

430 millions EUR

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

99,6 %

TAUX D'OCCUPATION

14 ans

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL

311.000 m²

SUPERFICIE

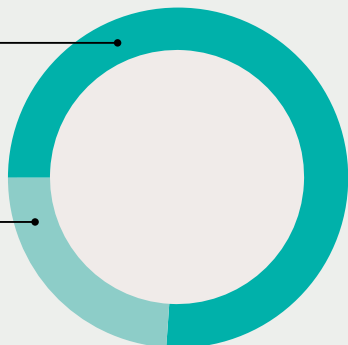
889

ACTIFS

RÉPARTITION DES ACTIFS PAR PAYS (en %)

76 %
BELGIQUE

24 %
PAYS-BAS



PRINCIPAUX PROJETS DE RÉNOVATION EN 2021

Localisation	Type de travaux
Belgique	
Le Grand Café Boulevard Anspach Bruxelles	Rénovation façade et auvent
Le Chandelier d'Or Place Royale 1 Spa	Rénovation façades et toitures & isolation
The Celtic Towers Irish Pub Sint-Michielsdelling 5-6 – Gand	Rénovation toiture & peinture menuiseries
Brasserie Midi Koophandelsplein 34 Gand	Rénovation toitures et façades
Pays-Bas	
Karrenstraat 28 Den Bosch	Rénovation toitures
Molenstraat 43 Veghel	Peinture façade



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.

RÉALISATIONS EN 2021

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'élève à 41 millions EUR. Le prix de cession est conforme à la dernière juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords. La transaction la plus importante a, par exemple, porté sur 31 actifs pour un prix de vente d'environ 26 millions. La situation des cessions est actuellement la suivante :



Localisation	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 du 3 ^e trimestre 2021, après l'annonce du 23.09.2021	2	2	1	0	3
Sous-total au 30.09.2021	66	37	12	6	78
Mouvements nets après le 30.09.2021	-38	-26	39	27	1
Sous-total selon le communiqué trimestriel au 27.10.2021	28	10	51	32	79
Mouvements nets 28.10.2021 - 31.12.2021	-18	-7	25	9	7
Sous-total au 31.12.2021	10	3	76	41	86
Mouvements nets après le 31.12.2021	-3	-1	20	14	17
TOTAL AU 31.01.2022	7	2	96	55	103

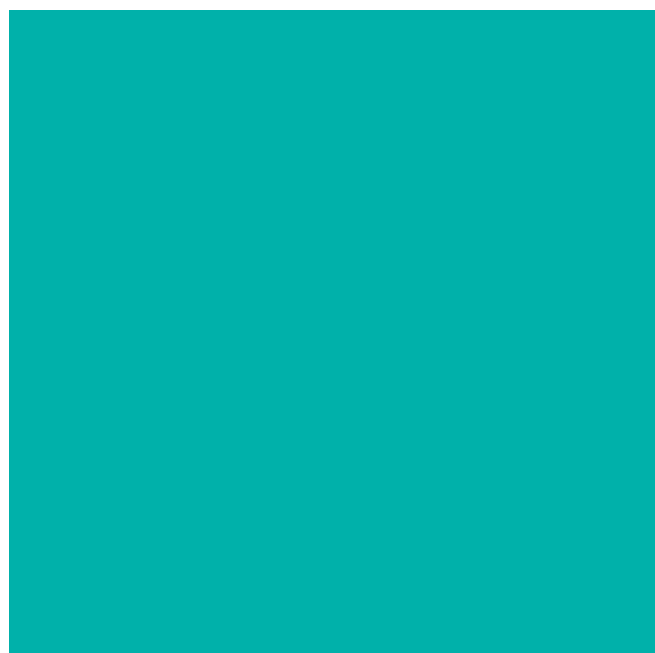
Projets de rénovation et de construction

En 2021, le Groupe MAAF a rénové 18 agences d'assurance selon les obligations contractuelles qui lui incombent.

PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ



Palais de justice – Anvers (BE)



Cofinimmo investit dans des immeubles à usages très spécifiques 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.

Stratégie concernant les PPP

Les partenariats public-privé partagent avec l'immobilier de santé la caractéristique de générer des cash-flows élevés, prévisibles et indexés, dans le cadre de contrats généralement à très long terme.

RSE

Dans la phase d'acquisition concernant des actifs uniques bénéficiant d'une utilisation publique, un partenariat à long terme avec le locataire est essentiel. Les autorités publiques sont en effet prises en exemple en matière de développement durable. Elles sont tenues d'inclure des critères techniques élevés en termes de performance énergétique rendant le cahier des charges contraignant. Cette réalité octroie une faible influence à Cofinimmo sur la pérennité des actifs lors de cette phase.

Pendant l'étude et la construction de l'actif, l'impact de Cofinimmo dépend des clauses contractuelles. Cofinimmo se positionne alors plutôt comme un conseiller dans le domaine de la construction durable. Dans le cadre d'un dialogue compétitif, le groupe recherche en permanence des solutions innovantes afin d'améliorer le cahier des charges. Ce faisant, il contribue au financement d'un besoin public.

La gestion quotidienne des actifs n'est pas sous son contrôle opérationnel. Dans certains cas cependant, Cofinimmo assure la gestion des actifs suivant un contrat de performances défini par les autorités publiques. Les structures et procédures en place pour le secteur des bureaux permettent de répondre aux clauses et conditions strictes du contrat.

Tous ces éléments permettent à Cofinimmo d'assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale.

Caractéristiques du marché

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 85,8 millions EUR au 31.12.2021.

ACTIFS EN EXPLOITATION DANS LE PORTEFEUILLE DE PPP AU 31.12.2021

Immeuble	Superficie	Traitement comptable
Palais de justice - Anvers	72.132 m ²	Location-financement
Prison - Leuze-en-Hainaut	28.316 m ²	Location-financement
Caserne de pompiers - Anvers	23.323 m ²	Location-financement
Commissariat de police - Termonde	9.645 m ²	Location simple (voir page 57)
Résidence Nelson Mandela pour étudiants - Bruxelles (Ixelles)	8.088 m ²	Location-financement
Commissariat de police - Zone HEKLA	3.800 m ²	Location-financement
Résidence Depage pour étudiants - Bruxelles (Ixelles)	3.196 m ²	Location-financement

BUREAUX



24%

DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

1,4 milliard EUR

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

93,7%

TAUX D'OCCUPATION

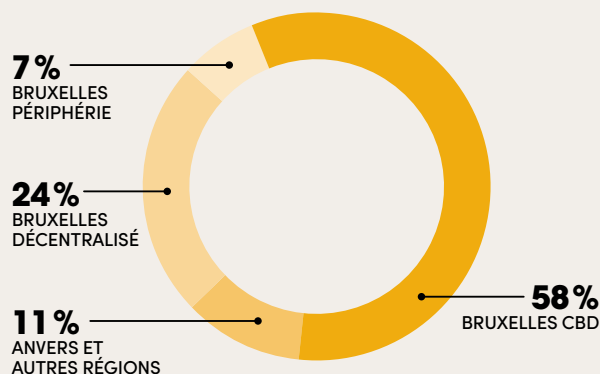
62

ACTIFS

491.000 m²

SUPERFICIE

**RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ
PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE**
(au 31.12.2021 – sur base d'une juste valeur
de 1.381 millions EUR – en %)



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.

Stratégie concernant les bureaux

Depuis sa constitution en 1983, Cofinimmo est un acteur important sur le marché bruxellois des bureaux, qui se compose des différents sous-secteurs décrits ci-après.

C'est sur ce marché que la société a bâti son expertise immobilière depuis près de 40 ans. En effet, le personnel de Cofinimmo est rompu à la gestion de A à Z de projets d'envergure, englobant la conception, la construction, la rénovation, la reconversion et le développement de sites, dans une optique de mise en location, voire de cession. Il maîtrise tous les aspects du cycle de vie des immeubles. Ce know-how a essaimé des bureaux vers l'immobilier de santé, l'immobilier de réseaux de distribution et les PPP, qui bénéficient des synergies ainsi créées.

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, où la vacance locative dans ce secteur est plus faible que la moyenne du marché bruxellois.

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



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

RSE

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 RSE 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.

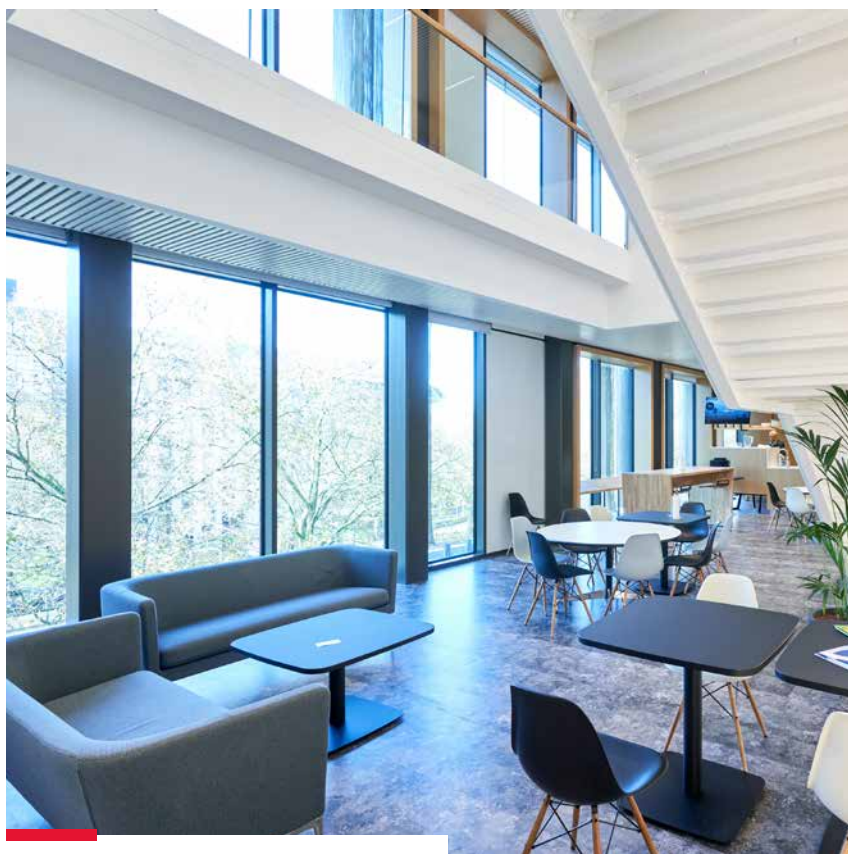
Naturellement, Cofinimmo adopte une approche de cycle de vie pour la gestion technique des bâtiments. Lorsqu'un immeuble de bureaux arrive en fin de vie, la construction est recyclée. Dans les localisations centrales de Bruxelles, où la demande de bureaux est forte, l'immeuble est rénové en profondeur. 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.

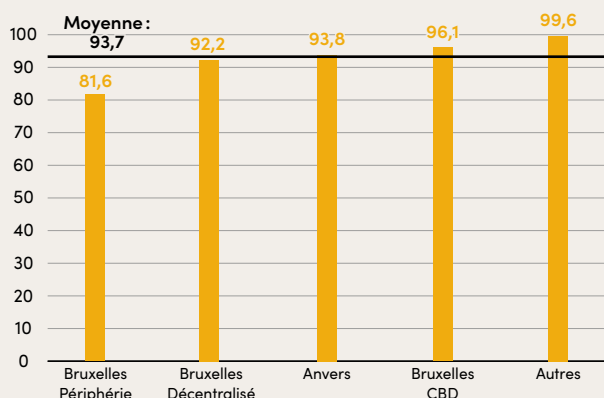
La gestion quotidienne des immeubles de bureaux est aussi un vrai levier dans la stratégie de développement durable. Depuis 1999, l'activité de property management est internalisée et son influence est significative. La sensibilisation des locataires à leur consommation énergétique et la signature d'accords 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.

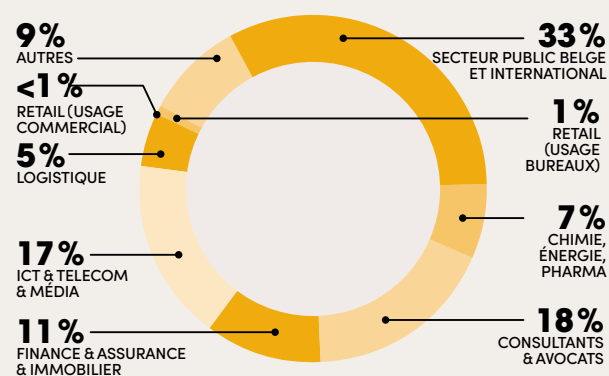


Immeuble de bureaux Quartz – Bruxelles CBD (BE)

TAUX D'OCCUPATION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (au 31.12.2021 - en %)



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE (au 31.12.2021 - sur base de loyers contractuels de 78 millions EUR - en %)



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 pages 158-165) 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 pages 158 à 165) de ce document.

Caractéristiques du marché¹

LES SOUS-SECTEURS DU MARCHÉ BRUXELLOIS DES BUREAUX

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

- **Bruxelles centre :**
 - **cœur historique de la ville**
Occupants : 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.

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. 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. Cofinimmo Offices SA a obtenu le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI). Au 31.12.2021, la filiale avait un bilan d'un total de 1,4 milliard EUR, des capitaux propres de 0,8 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 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 (cuisine, 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 cinq immeubles du portefeuille dans lesquels des surfaces étaient vacantes. Fin 2021, le taux d'occupation des Flex Corners® s'élevait à environ 73 %.

The Lounge® by Cofinimmo

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

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

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo s'élève à 93,7 % au 31.12.2021, à comparer à 92,35 % sur le marché des bureaux bruxellois¹. Dans le courant de 2021, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour 93.939 m² de bureaux au total comparé à 73.623 m² enregistrés au 31.12.2020. Les transactions les plus importantes sont reprises dans le tableau de la page suivante.

1. Source : Cushman & Wakefield

Zone géographique	Nom de l'établissement	Type de transaction	m²
Autres régions	Stationsstraat 110 - Malines	Renégociation	14.700
Bruxelles CBD	Loi 57	Renégociation	10.300
Bruxelles périphérie	Mercuriusstraat 30	Renégociation	6.100
Bruxelles décentralisé	Herrmann Debroux 44-46	Renégociation	5.900
Bruxelles décentralisé	Paepsem	Renégociation & Location	4.400
Bruxelles périphérie	Park Lane	Renégociation	4.400
Autres régions	Stationsstraat 110 - Malines	Renégociation	2.000
Bruxelles décentralisé	Souverain 278-286	Renégociation	1.800
Anvers	Prins Boudewijn 41	Location	1.800
Bruxelles CBD	Guimard 10	Renégociation	1.300
Anvers	Prins Boudewijn 41	Location	1.200
Bruxelles décentralisé	Bourget 50	Location	1.100
Bruxelles décentralisé	Cockx 8-10 (Omega Court)	Location	1.100
Bruxelles CBD	Trône 100	Location	1.100
Bruxelles CBD	Guimard 10	Renégociation	1.000
Bruxelles périphérie	Noordkustlaan 16	Renégociation	1.000
Anvers	Veldkant 35	Renégociation	1.000
Anvers	Veldkant 35	Renégociation	1.000
Bruxelles CBD	Square de Meeüs 23	Location	800
Bruxelles périphérie	Park Lane	Location	700
Bruxelles CBD	Loi 34	Location	600
Bruxelles CBD	Trône 100	Location	600



Immeuble de bureaux Quartz –
Bruxelles CBD (BE)

PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT

Les équipes techniques internes de Cofinimmo, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, sont responsables des projets de redéveloppement : rénovations, reconstructions et reconversions. Ceux-ci s'inscrivent dans un

programme à long terme qui permet d'optimiser la composition du portefeuille, de créer de la valeur et, de façon plus large, de transformer de façon responsable le tissu urbain.



Immeuble de bureaux Montoyer 10 – Bruxelles CBD (BE)

Cet immeuble sera entièrement redéveloppé suivant un design dynamique qui le rendra facilement reconnaissable. La conception architecturale comprendra un noyau et un sous-sol en béton, tandis que toutes les autres superstructures (planchers, colonnes, éléments de façade structurels) seront en bois provenant de forêts durables. L'utilisation de matériaux et de technologies renouvelables s'inscrit dans le cadre d'une économie circulaire, d'une réduction de l'empreinte carbone et d'un label énergétique de niveau A. Cofinimmo vise une certification BREEAM Outstanding pour cet immeuble.

Le bâtiment disposera d'un jardin privé, d'une toiture végétalisée, de terrasses accessibles aux 6^e et 7^e étages, de triple vitrage, de panneaux photovoltaïques, d'un éclairage LED et de pompes à chaleur.

Le rez-de-chaussée et le premier étage disposeront de façades entièrement vitrées à haute transparence, améliorant la sensation d'espace et augmentant l'interaction entre les activités du bâtiment et son environnement.



Immeuble de bureaux Stationsstraat 110 – Malines (BE)

Cet immeuble de bureaux de près de 15.000 m² fera l'objet d'une rénovation complète et sera loué au Vlaams Administratief Centrum de Malines ('VAC Mechelen'). Après travaux, sa performance énergétique sera bien au-delà des exigences légales actuelles. Raison pour laquelle, Cofinimmo vise une certification BREEAM Excellent pour ce bâtiment.

Un de ses atouts supplémentaires est son excellente accessibilité en transports publics, à vélo, à pied et en voiture. Grâce à son emplacement, il s'inscrit parfaitement dans les nouveaux plans de mobilité de la ville de Malines.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS DANS LES BUREAUX

Projet	Type (de travaux)	Date prévue	Total inves- tis- sements	Total inves- tis- sements au 31.12.2021	Total inves- tis- sements en 2022	Total inves- tis- sements après 2022
(x 1.000.000 EUR)						
Projets de développement en cours						
Belgique						
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement	T4 2023	15	0	6	9
Stationstraat 110 (Malines)	Rénovation	T4 2024	27	0	3	24
Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées			42	0	9	33

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 localisés dans le CBD de Bruxelles.

Cession en cours de 17 immeubles de bureaux

Le 31.05.2021, Cofinimmo a signé une convention sous seing privé relative à la cession d'immeubles de bureaux situés dans la périphérie d'Anvers ainsi que dans la périphérie et la zone décentralisée de Bruxelles. Le prix de vente s'élevait à plus de 80 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (disponible avant l'annonce, c'est-à-dire celle au 31.03.2021) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo.

La vente des immeubles de bureaux, dont la superficie totale s'élève à plus de 66.800 m², s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.

L'acheteur des immeubles de bureaux est Brody Project ontwik- keling & Investeren.

Le 10.12.2021, 13 des 17 actifs repris ci-dessous ont été cédés pour une juste valeur d'environ 60 millions EUR. Par conséquent, seul le site Park Hill figure encore parmi les actifs non courants détenus en vue de la vente au 31.12.2021.

Immeuble	Localisation	Superficie de la vente prévue	Nombre d'actifs	Conclusion de la vente prévue
Paepsem Business Park	Anderlecht (Bruxelles décentralisée)	26.520 m ²	6	T4 2021
Veldkant 35	Kontich (Anvers périphérie)	4.157 m ²	4	T4 2021
Garden Square	Wilrijk (Anvers périphérie)	7.464 m ²	1	T4 2021
Prins Boudewijnlaan 41	Edegem (Anvers périphérie)	6.014 m ²	1	T4 2021
Prins Boudewijnlaan 43	Edegem (Anvers périphérie)	6.007 m ²	1	T4 2021
Park Hill	Machelen (Bruxelles périphérie)	16.676 m ²	4	T2 2022
Total		66.838 m²	17	

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

Au 31.12.2021, le portefeuille immobilier consolidé du groupe Cofinimmo compte 1.408 immeubles, représentant une superficie totale de 2.379.000 m². Sa juste valeur s'élève à 5.709 millions EUR.

L'immobilier de santé représente 67% du portefeuille 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. Un quart du portefeuille consolidé est investi dans les bureaux. 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).

Centre de consultations médicales
sur campus de soins Maasziekenhuis Pantein – Beugen (NL)



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 2021

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 31.12.2021, elle dépasse les 5,9 milliards EUR.

Du 31.12.1995 au 31.12.2021, le groupe a effectué :

- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 7.212 millions EUR ;
- des ventes pour un montant total de 2.422 millions EUR.

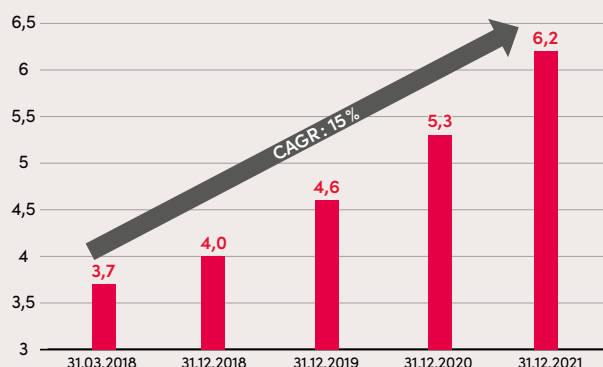
Lors des cessions, Cofinimmo a réalisé en moyenne une plus-value nette en valeur d'investissement de 8% par rapport aux dernières évaluations annuelles précédant ces cessions, et ce, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers. Ces chiffres n'incluent pas les plus-values 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 sur la page suivante reprend la répartition par secteur immobilier des investissements de 7.212 millions EUR réalisés entre 1996 et 2021.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENTS DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE 1996 À 2021 (x 1.000.000 EUR)

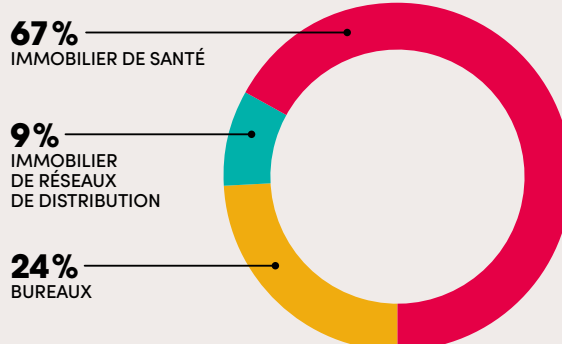
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.1995	609
Acquisitions	6.157
Constructions et rénovations	1.055
Valeur nette de réalisation	-2.626
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	204
Reprises de loyers cédés	225
Variation de la valeur d'investissement	342
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2021	5.966

CROISSANCE ACCÉLÉRÉE DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ (du 31.03.2018 au 31.12.2021 - en milliards EUR)



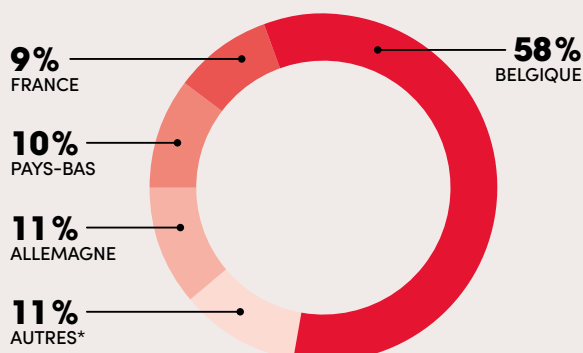
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR IMMOBILIER

(au 31.12.2021 – sur base d'une juste valeur de 5.709 millions EUR – en %)



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR PAYS

(au 31.12.2021 – sur base d'une juste valeur de 5.709 millions EUR – en %)



* ES 4% - FI: 1% - IE 2% - IT 3% - UK 1%

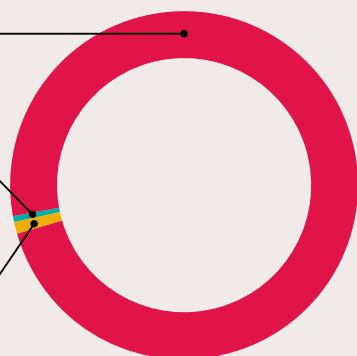
Maison de repos et de soins – Padoue (IT)



RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR SECTEUR IMMOBILIER EN 2021 (en valeur d'investissement – x 1.000.000 EUR)

897IMMOBILIER DE SANTÉ¹**5**IMMOBILIER
DE RÉSEAUX
DE DISTRIBUTION**10**

BUREAUX



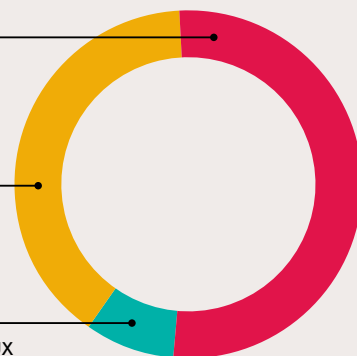
RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR SECTEUR IMMOBILIER DE 1996 À 2021 (en valeur d'investissement – x 1.000.000 EUR)

3.772

IMMOBILIER DE SANTÉ

2.840

BUREAUX

600IMMOBILIER DE RÉSEAUX
DE DISTRIBUTION

ÉVOLUTION EN 2021

La valeur d'investissement du portefeuille consolidé est passée de 5.082 millions EUR au 31.12.2020 à 5.966 millions EUR au 31.12.2021. En juste valeur, ces chiffres correspondent à 4.869 millions EUR au 31.12.2020 et à 5.709 millions EUR au 31.12.2021.

En 2021, le groupe Cofinimmo a effectué :

- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 911 millions EUR¹ ;
- des désinvestissements pour un montant total de 120 millions EUR.

Les ventes intervenues en 2021 concernent principalement 21 cafés et restaurants du réseau de distribution Pubstone, 76 agences d'assurance du réseau de distribution Cofinimur I et 13 immeubles de bureaux.

Le graphique ci-contre reprend la répartition par secteur immobilier des 911 millions EUR d'investissements réalisés en 2021 en immeubles de placement, auquel les autres types d'investissement ont été ajoutés pour arriver à un total de 992 millions EUR.

La variation de la juste valeur du portefeuille consolidé s'est élevée à 841 millions EUR en 2021 (884 millions EUR en valeur d'investissement), soit une augmentation de 17 %. Le tableau à la page suivante reprend la variation de la juste valeur du portefeuille en 2021 par secteur immobilier et par zone géographique.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ EN 2021 (x 1.000.000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2020	5.082
Acquisitions ¹	844
Constructions et rénovations	67
Valeur nette de réalisation	-127
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	8
Reprises de loyers cédés	7
Variation de la valeur d'investissement	85
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2021	5.966

1. Ainsi que 81 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 2021

Secteur immobilier et zone géographique	Variation de juste valeur ¹	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	1,5 %	66,5 %
Belgique	0,4 %	28,0 %
France	-1,8 %	8,0 %
Pays-Bas	2,9 %	7,6 %
Allemagne	5,5 %	11,4 %
Espagne	2,2 %	4,2 %
Finlande	3,7 %	1,2 %
Irlande	0,6 %	1,6 %
Italie	0,8 %	3,3 %
Royaume-Uni	2,3 %	1,2 %
Bureaux	0,9 %	24,2 %
Bruxelles CBD	3,5 %	14,0 %
Bruxelles Décentralisé	-1,3 %	5,8 %
Bruxelles Périphérie	-5,0 %	1,8 %
Anvers	4,7 %	0,6 %
Autres régions	-4,9 %	2,1 %
Immobilier de réseaux de distribution	-1,2 %	9,3 %
Pubstone Belgique	-1,0 %	5,1 %
Autre Belgique	-0,2 %	0,5 %
Pubstone Pays-Bas	-0,7 %	2,4 %
Cofinimur I France	-3,3 %	1,2 %
PORTEFEUILLE TOTAL	1,1 %	100 %

1. Hors effet initial des variations de périmètre.

Clinique de réadaptation Celenus Klinik an der Salza – Bad Langensalza (DE)



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 98,1% au 31.12.2021. Il se présente comme suit pour chaque secteur immobilier :

Secteur immobilier et zone géographique	Taux d'occupation	Commentaire
Immobilier de santé	99,9 %	
Belgique	100 %	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, généralement avec lesquels Cofinimmo conclut des baux d'une durée initiale entre 20 et 27 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
France	99,5 %	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, généralement sous des baux d'une durée initiale de 12 ans. Au 31.12.2021, la durée résiduelle moyenne des baux est de 2,9 ans dont un seul actif vide, un actif qui a été vendu à la valeur de marché et, pour le reste, les baux ont été prolongés. Les actifs développés sont tous pré-loués.
Pays-Bas	99,7 %	Cofinimmo détient 17 centres de consultations médicales qui sont loués directement à des professionnels de soins de santé, qui y reçoivent leurs patients. Au 31.12.2021, le taux d'occupation de ces établissements s'élevait à 98,9 %. Tous les autres actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale entre 10 et 20 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
Allemagne	100 %	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 15 à 30 ans.
Autres ¹	100 %	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 15 à 35 ans.
Bureaux	93,7 %	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. A titre de comparaison, le taux de vacance moyen sur le marché des bureaux bruxellois s'élève à 7,65 % au 31.12.2021 (source : Cushman & Wakefield).
Immobilier de réseaux de distribution	98,5 %	
Pubstone Belgique	99,4 %	Depuis la septième année du bail (2014), AB InBev a la possibilité de renoncer chaque année à des cafés/restaurants représentant jusqu'à 1,75 % des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe brassicole a ainsi libéré 145 actifs depuis 2014 : au 31.12.2021, 13 d'entre eux ont été reloués, 128 ont été vendus et 7 sont vides.
Autre Belgique	100 %	Deux actifs ont été alloués à ce secteur. Il s'agit de la réserve foncière Tenreuken située à Bruxelles et du commissariat de la police fédérale situé à Kroonveldlaan 30 à Termonde.
Pubstone Pays-Bas	100 %	Depuis la septième année du bail et à chaque quinquennat du bail de sous-location conclu entre AB InBev et l'exploitant d'un café/restaurant, AB InBev a la possibilité de renoncer à cet établissement, sachant que les baux résiliés au cours d'une même année ne peuvent représenter plus de 1,75 % des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe brassicole a ainsi libéré 32 actifs depuis 2014 : au 31.12.2021, 32 ont été vendus et 0 sont vides.
Cofinimur I France	92,0 %	Au moment de l'acquisition du portefeuille d'agences d'assurances loué à la MAAF (2011), dix agences étaient soit vides, soit louées sous un bail d'une durée résiduelle de moins d'un an. Au 31.12.2021, de ces dix actifs, neuf ont été vendus et un est loué. Depuis lors, Cofinimmo a annoncé la cession partielle du portefeuille ; 118 agences ont ainsi été libérées par la MAAF depuis l'acquisition du portefeuille : au 31.12.2021, 87 ont été vendues, 23 sont vides, 8 d'entre eux ont été reloués.
TOTAL	98,1 %	

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 12 ans au 31.12.2021, 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 31.12.2021.

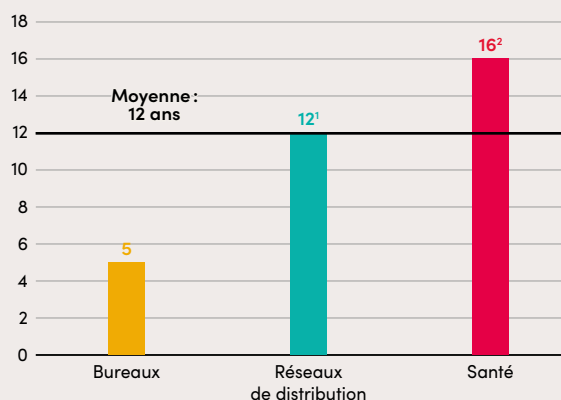
La durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 13 ans si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires continuaient d'occuper leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Par ailleurs, au 31.12.2021, plus de 64 % des baux conclus par le groupe ont une durée résiduelle supérieure à 9 ans (voir tableau ci-dessous).

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ EN FONCTION DE LA MATURITÉ DES BAUX (au 31.12.2021 – en loyers contractuels)

Maturité des baux	Part du portefeuille
Baux > 9 ans	64,6 %
Immobilier de santé	49,7 %
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,6 %
Bureaux - secteur public	3,2 %
Bureaux - secteur privé	2,1 %
Baux 6-9 ans	8,4 %
Immobilier de santé	5,2 %
Bureaux	2,6 %
Immobilier de réseaux de distribution - Autre Belgique	0,4 %
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	0,2 %
Baux < 6 ans	27,0 %
Bureaux	16,9 %
Immobilier de santé	8,7 %
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	1,4 %
TOTAL	100 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDERÉE DES BAUX PAR SECTEUR IMMOBILIER (au 31.12.2021 – en nombre d'années)



1. Pour les réseaux de distribution, la durée résiduelle moyenne des baux par sous-secteur est la suivante en années : Pubstone (14), Autres Belgique (8) et Cofinimur I (3).
2. Pour l'immobilier de santé, elle est la suivante : Belgique (18), France (3), Pays-Bas (10), Allemagne (21), Espagne (21), Finlande (18), Irlande (14), Italie (8) et Royaume-Uni (35).

12 ans
DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE
PONDÉRÉE DES BAUX

98,1 %
TAUX D'OCCUPATION



Maison de repos et de soins – Vigo (ES)

LOCATAIRES

Le portefeuille consolidé du groupe compte plus de 340 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.

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

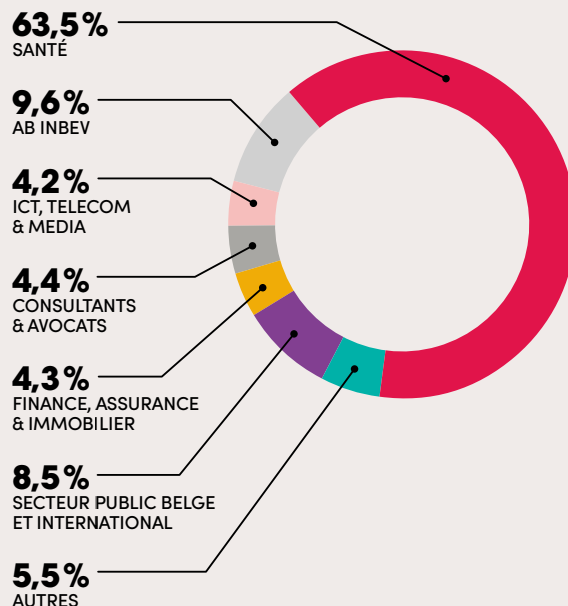
Les revenus locatifs bruts ont augmenté de 258 millions EUR en 2020 à 299 millions EUR en 2021, soit une hausse de 16%. À périmètre constant (like-for-like), la hausse des revenus locatifs bruts s'élève à 0,9%. Le tableau à la page suivante reprend la variation à périmètre constant des revenus locatifs bruts par secteur immobilier et par pays en 2021.

L'effet positif des nouvelles locations (+1,6%) et de l'indexation (+0,9%) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-1,2%) et des renégociations (-0,3%).

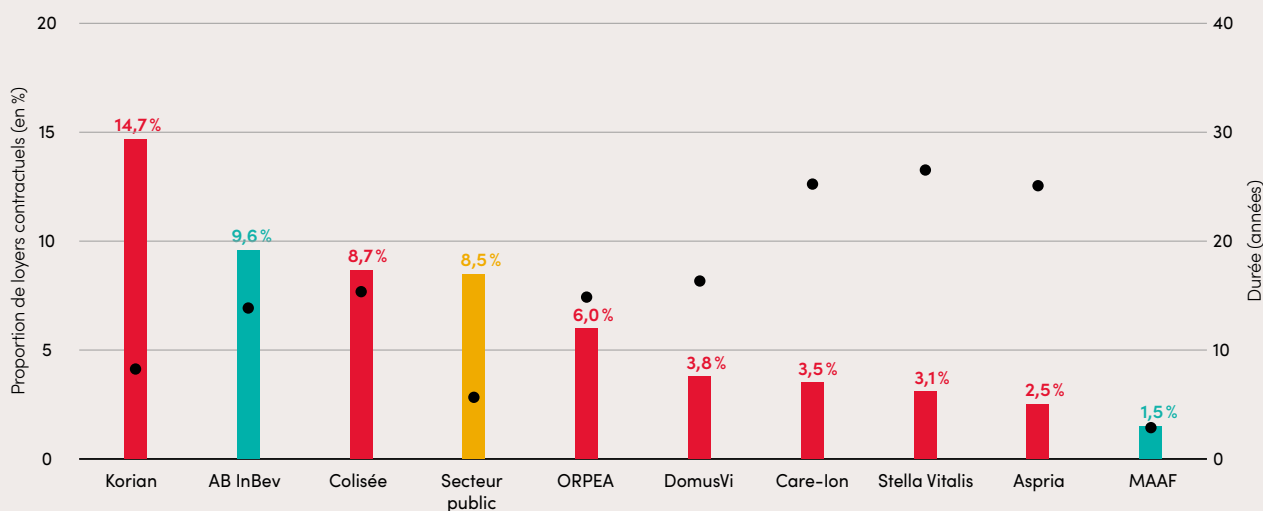
REVENUS LOCATIFS

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 77% de ses revenus locatifs sont contractuellement assurés jusqu'en 2025. Ce pourcentage atteint 81% 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 31.12.2021 – sur base de loyers contractuels de 313 millions EUR – en %)



TOP 10 DES PRINCIPAUX LOCATAIRES (au 31.12.2021 – sur base de loyers contractuels de 313 millions EUR – en %) ET DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE RÉSILIATION POSSIBLE (au 31.12.2021 – en nombre d'années)



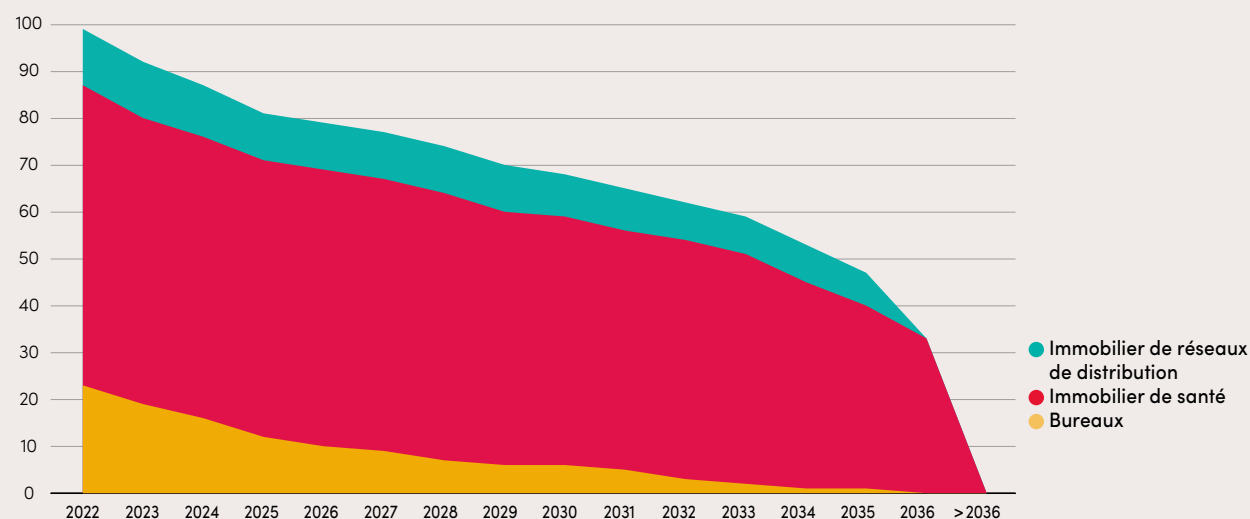


Maison de repos et de soins Monterey House –
Bruxelles (BE)

VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT DES REVENUS LOCATIFS BRUTS PAR SECTEUR IMMOBILIER EN 2021

Secteur immobilier	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Part dans le portefeuille consolidé en juste valeur
Immobilier de santé	0,7%	66,5%
Bureaux	1,7%	24,2%
Immobilier de réseaux de distribution	0,2%	9,3%
TOTAL	0,9%	100%

REVENUS LOCATIFS (au 31.12.2021 - en loyers contractuels - en %)





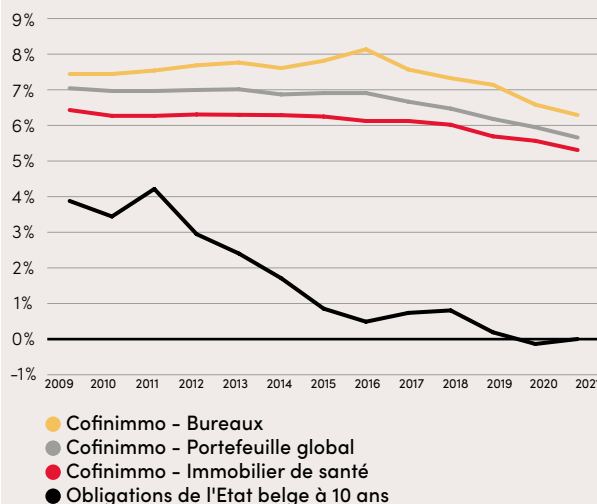
Café Palmerès – Spa (BE)

Rendement locatif

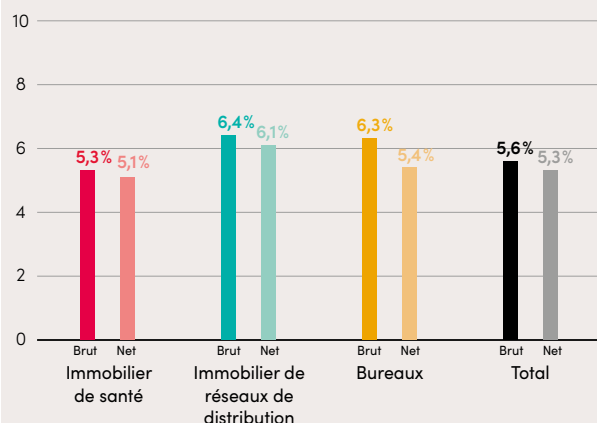
Le rendement locatif est défini comme les loyers pour les surfaces louées et les valeurs locatives estimées pour les surfaces vides, divisés par les valeurs d'investissement des immeubles (hors actifs détenus en vue de la vente) à dire d'expert. Ce rendement locatif est aussi le taux de capitalisation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

TAUX DE CAPITALISATION APPLIQUÉS AU PORTEFEUILLE DE COFINIMMO ET RENDEMENT DES OBLIGATIONS DE L'ÉTAT BELGE À 10 ANS (au 31.12.2021 - en %)



RENDEMENTS BRUTS/NETS PAR SECTEUR IMMOBILIER (au 31.12.2021)



Secteur immobilier et pays	Nombre d'immeubles	Superficie (en m ²)	Âge moyen (en années)	Juste valeur (x 1.000.000 EUR)	Part du portefeuille consolidé en juste valeur (en %)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Part du portefeuille consolidé en loyers contractuels (en %)
Immobilier de santé	266	1.526.977	12	3.799	66,5%	198.681	63,6%
Belgique	88	591.973	10	1.601	28,0%	82.883	26,5%
France	53	230.110	>15	456	8,0%	27.599	8,8%
Pays-Bas	46	187.013	10	434	7,6%	24.337	7,8%
Allemagne	44	293.629	13	654	11,4%	36.466	11,7%
Espagne	17	103.861	13	240	4,2%	8.130	2,6%
Finlande	2	6.823	<1	67	1,2%	1.597	0,5%
Irlande	7	39.244	>15	89	1,6%	4.637	1,5%
Italie	6	64.913	>15	190	3,3%	9.612	3,1%
Royaume-Uni	3	9.411	4	69	1,2%	3.420	1,1%
Bureaux	62	490.759	13	1.381	24,2%	77.572	24,8%
Immobilier de réseaux de distribution	1.080	361.671	>15	530	9,3%	36.330	11,6%
Pubstone Belgique	677	270.060	>15	292	5,1%	19.710	6,3%
Autre Belgique	1	9.043	9	30	0,5%	1.390	0,4%
Pubstone Pays-Bas	212	41.319	>15	138	2,4%	10.281	3,3%
Cofinimur I France	190	41.250	>15	70	1,2%	4.949	1,6%
TOTAL	1.408	2.379.407	13	5.710	100%	312.584	100%

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 RSE (voir chapitre 'Stratégie' de ce document). Après avoir émis des obligations durables et contracté des crédits durables, l'année 2021 a été marquée par la transformation du programme de billet de trésorerie en un programme durable pour 1,25 milliard EUR mais également par le premier crédit 'sustainability-linked' dont les conditions sont liées à la réalisation du projet 30³ qui est détaillé dans le chapitre 'Environnement' de ce document. Enfin, l'année 2022 a débuté avec l'émission de la seconde obligation publique durable pour un montant de 500 millions EUR.

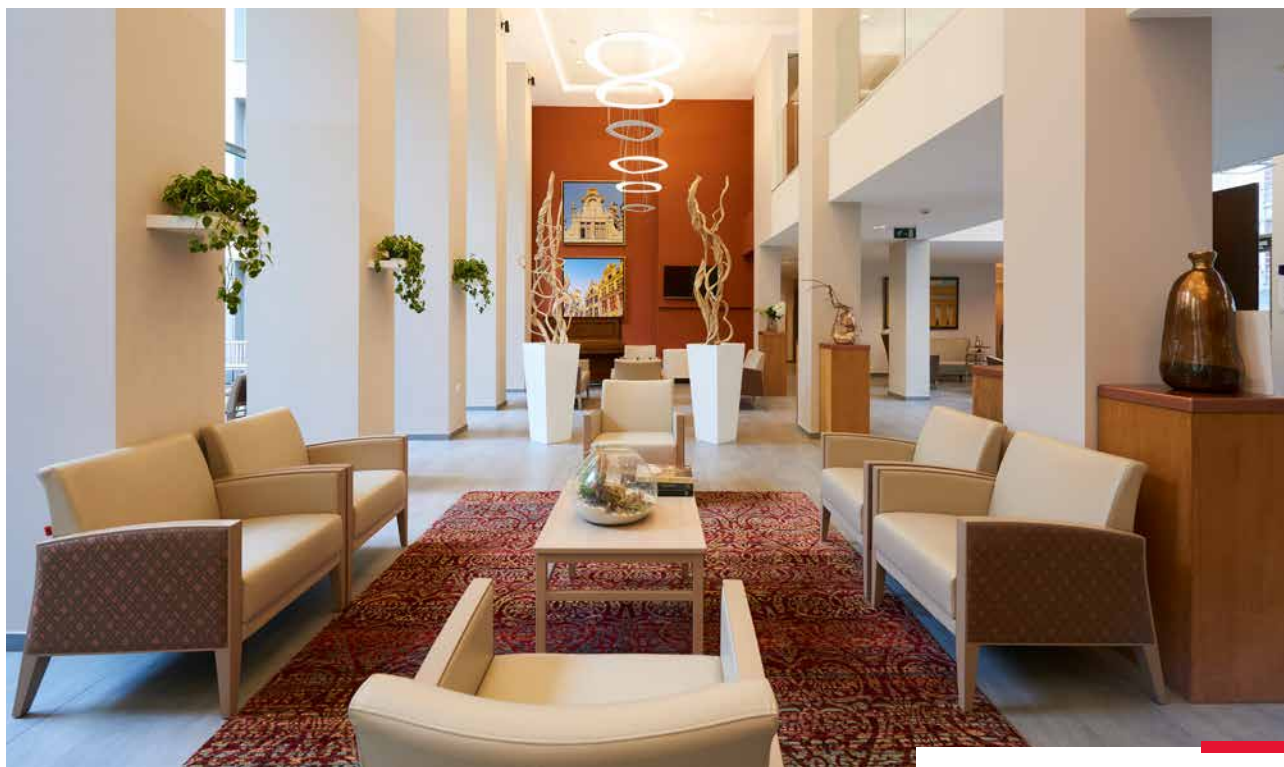
La dette et les lignes de crédit confirmées du groupe ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé ou de variation de marge liée à sa notation financière. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

- 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 31.12.2021 et tout au long de l'année 2021, 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 De Parallel –
Nijverdal (NL)





Maison de repos et de soins Prince Royal –
Bruxelles (BE)

Opérations de financement en 2021

En 2021, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues durant cet exercice ont permis au groupe d'augmenter les financements bancaires, de maintenir un échéancier stable des dettes financières et de maintenir un coût moyen de sa dette à des niveaux particulièrement faibles. En outre, dans le cadre des premières acquisitions au Royaume-Uni, Cofinimmo s'est financée en partie en GBP grâce à différents financements bilatéraux multidevises. Ces financements multidevises ont des maturités allant de quatre à six ans et démontrent l'accès à différentes sources de financement pour des acquisitions hors de la zone euro. Les différentes opérations réalisées sont décrites ci-dessous.

AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Au cours de l'exercice 2021, Cofinimmo a procédé à quatre augmentations de capital (apport en nature, en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres, dividende optionnel et conversion des obligations convertibles en actions) totalisant près de 565 millions EUR.

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

Le 03.03.2021, Cofinimmo SA a lancé une augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres (l'ABB') auprès d'investisseurs institutionnels internationaux, dans les limites du capital autorisé, avec annulation du droit de souscription préférentielle des actionnaires existants et sans offrir de droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants (l' 'augmentation de capital').

La société a clôturé avec succès l'ABB. 1.487.603 nouvelles actions, correspondant à environ 5,5% du capital existant avant l'augmentation de capital, ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels à un prix d'émission de 121,00 EUR par action. Le prix d'émission représente une décote de 4,3% par rapport au dernier cours de bourse le 03.03.2021 de 126,40 EUR par action. Le produit brut de l'augmentation de capital s'élève à environ 180 millions EUR.

L'émission, la livraison et l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels des nouvelles actions ont eu lieu le 08.03.2021.

Augmentation de capital par apport en nature

Le 08.04.2021, Cofinimmo a acquis 5 sites de santé en Belgique via apport en nature. La valeur conventionnelle des actifs s'élevait à 103 millions EUR (montant arrondi). À cette fin, 937.432 nouvelles actions ont été émises dans le cadre du capital autorisé, et ont été transmises aux apporteurs.

Les apporteurs sont des sociétés contrôlées par le groupe Care-lon, qui est un actionnaire à long terme de Cofinimmo détenant déjà plus de 3% du capital de la société depuis 2019.

Grâce à cette opération, Cofinimmo a renforcé ses capitaux propres de 103.295.632,08 EUR.

Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 avait décidé de distribuer pour l'exercice 2020 un dividende brut de 5,80 EUR par action (soit un dividende net de 4,06 EUR par action).

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2020 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 117,74 EUR. Les actions nouvelles ont jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2021 (premier dividende payable en 2022).

Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 19.05.2021 et le 02.06.2021. Un total de 54% des coupons de dividende 2020 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 550.658 actions nouvelles pour un montant total de 64.834.472,92 EUR. Le prix de souscription de 117,74 EUR par action nouvelle se situait 8,2% en-deçà de la moyenne pondérée du cours de l'action durant la période de souscription (128,29 EUR).

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 54,8 millions EUR (montant dont a été déduit le pré-compte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis). La date effective de la cotation des actions nouvelles était le 08.06.2021.

Échéance des obligations convertibles

Les obligations convertibles sont arrivées à échéance le 15.09.2021. À la fin de la période de conversion des obligations convertibles, Cofinimmo a reçu de nouvelles demandes de conversion de la part de détenteurs d'obligations convertibles portant sur 1.483.774 obligations convertibles sur les 1.502.087 obligations convertibles en circulation (soit 99 %), résultant en 1.657.750 nouvelles actions de Cofinimmo (soit 5,5 % des actions précédemment en circulation) à livrer aux détenteurs d'obligations convertibles concernés. Ces nouvelles actions de Cofinimmo ont été émises le 30.09.2021 et leur valeur comptable s'est élevée à environ 217 millions EUR.

À l'issue de cette opération, le capital social de Cofinimmo était représenté par 31.695.481 actions.

TRANSFORMATION ET EXTENSION DU PROGRAMME DE BILLETS DE TRÉSORERIE

Afin d'aligner davantage ses financements à sa politique RSE, le programme de billets de trésorerie de Cofinimmo a été transformé en un programme durable de billets de trésorerie. Certains actifs éligibles (principalement des actifs sociaux) ont été sélectionnés pour que l'encours du programme soit toujours couvert par des investissements suffisants dans des actifs éligibles (conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo).

De plus, pour répondre à la demande importante de billets de trésorerie, Cofinimmo a décidé de relever le montant maximum du programme de 950 millions EUR à 1.250 millions EUR. L'augmentation du programme, effective depuis le 07.12.2021, permettra des émissions à court et à long termes.

Les émissions de billets de trésorerie à long terme se font à partir de 'reverse inquiries' que les investisseurs intéressés adressent aux banques qui gèrent le programme de billets de trésorerie. Belfius Bank, ING Bank, ABN AMRO et Barclays Bank Ireland coordonnent pour Cofinimmo les émissions de billets de trésorerie à long terme tandis que Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, BRED Banque Populaire, ING Bank, KBC Bank, ABN AMRO, Barclays Bank Ireland et la Société Générale facilitent les émissions de billets de trésorerie à court terme.

ÉMISSION D'UNE NOUVELLE OBLIGATION DURABLE DÉBUT 2022

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 rapport RSE (voir pages 137 à 145). 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.

OPÉRATIONS DE FINANCEMENT DEPUIS LE 01.01.2021

Évolution de l'ensemble des financements

- 02.02.2021: Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 40 millions EUR pour une durée de 7 ans ;
- 11.02.2021: Prolongation d'une ligne de crédit de 20 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2025 ;
- 12.02.2021: Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 5 ans ;

- 15.02.2021: Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 5 ans ;
- 15.02.2021: Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2026 ;
- 05.05.2021: Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 8 ans ;
- 05.05.2021: Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 500 millions EUR à 2 ans ;
- 11.05.2021: Extension (5 millions EUR) et modification d'une ligne de crédit classique en une ligne de crédit 'Sustainability-linked' de 25 millions EUR pour laquelle les conditions financières seront ajustées en fonction de la réalisation de l'objectif de réduction de l'intensité énergétique du patrimoine de Cofinimmo (Projet 30³) ;
- 29.06.2021: Réduction d'une ligne de crédit de 21 millions EUR à 14 millions EUR et prolongation de sa maturité pour trois ans supplémentaires pour porter son échéance à 2027 ;
- 30.06.2021: Signature de la prolongation de 378 millions EUR du crédit syndiqué pour un an supplémentaire pour porter son échéance au 01.07.2026 ;
- 28.09.2021: Conclusion d'une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 100 millions EUR pour une durée de deux ans et demi ;
- 30.09.2021: Conclusion d'une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 5 ans ;
- 19.10.2021: Refinancement anticipé d'une ligne de crédit de 30 millions EUR échéant en mars 2022 pour porter son échéance à 2025 ;
- 18.11.2021: Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2032 ;
- 23.11.2021: Prolongation de 50 millions EUR au sein d'un crédit syndiqué de 428 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance au 01.07.2026 ;
- 03.12.2021: Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027 ;
- 07.12.2021: transformation et extension du programme de billets de trésorerie à long terme (détaillée ci-dessus) ;
- 14.12.2021: Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027.
- 10.01.2022: Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour 1 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 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027.

Couverture de taux d'intérêt

Au cours de l'année 2021, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de trois à neuf ans. Des IRS portant sur les années 2023 (50 millions EUR), 2024-2025 (200 millions EUR), 2026-2027 (250 millions EUR), 2028 (200 millions EUR) et 2029 (50 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années.

À la suite des investissements réalisés au Royaume-Uni, un IRS a été souscrit pour un montant de 20 millions GBP (2021-2026).

En 2021, Cofinimmo a également augmenté sa couverture sur les prochaines années avec la souscription de caps portant sur les années 2021-2022 (600 millions EUR), 2023 (400 millions EUR), 2024-2025 (200 millions EUR).

Structure de la dette

DETTE FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Au 31.12.2021, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.568 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	C	-	190,0	100,000	-	1,9290	25.03.2015	25.03.2022
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

Au 31.12.2021, les **dettes financières non courantes** s'élevaient à 1.468 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 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 ;
- -6 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 ;
- 59 millions EUR de billets de trésorerie à long terme ;
- 1 million EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

Facilités bancaires

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

Au 31.12.2021, les **dettes financières courantes** de Cofinimmo s'élevaient à 1.100 millions EUR, dont :

Marchés financiers

- 193 millions EUR d'un emprunt obligataire non convertible incluant les intérêts courus non échus ;
- 770 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 100 millions EUR d'une durée supérieure à six mois. 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 ;

- 10 millions EUR de billets de trésorerie initialement conclus à long terme dont la durée résiduelle est inférieure à un an.

Facilités bancaires

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

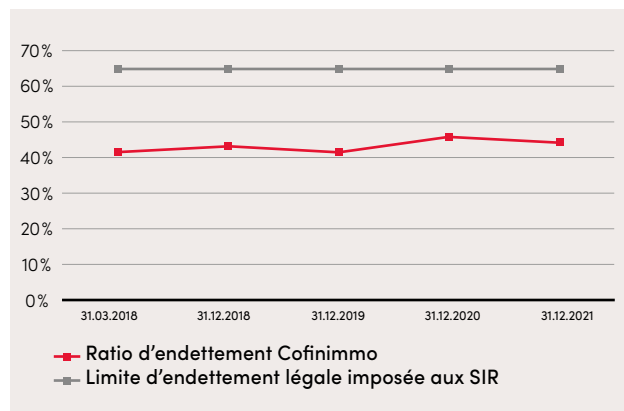
DISPONIBILITÉS

Au 31.12.2021, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.636 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 866 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

RATIO D'ENDETTEMENT CONSOLIDÉ

Au 31.12.2021, 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 44,2% (contre 46,1% au 31.12.2020). 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 DES DETTES FINANCIÈRES

La durée résiduelle moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable à cinq ans entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021. Ce calcul tient compte de la nouvelle obligation de 500 millions EUR à 6 ans émise début 2022 et de l'annulation concomitante d'une ligne de crédit du même montant échéant en 2023. Il 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.

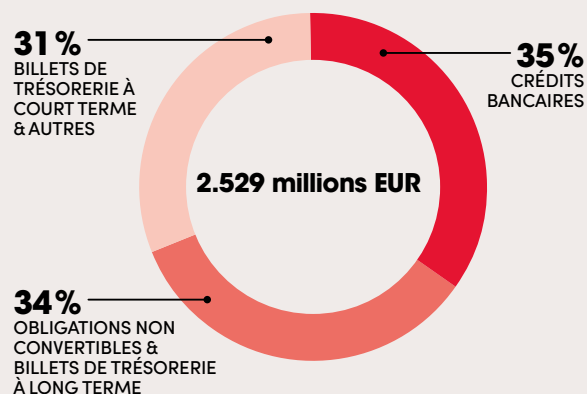
Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 3.413 millions EUR au 31.12.2021, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2031. Depuis le 01.01.2022, de nouvelles obligations ont été conclues pour un montant de 500 millions EUR. L'échéancier par année est illustré ci-dessous.

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 1,1% pour l'exercice 2021, contre 1,3% pour l'exercice 2020.

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,

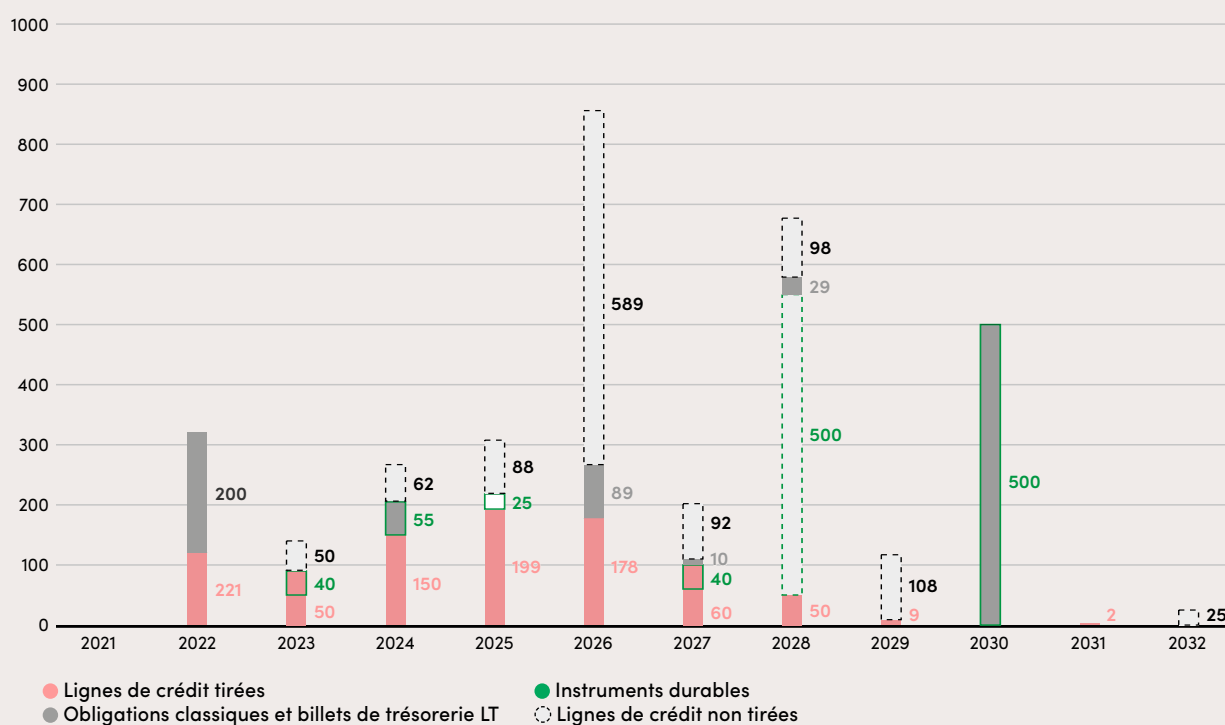
COMPOSITION DE LA DETTE (au 31.12.2021)



il ne couvre pas individuellement chacune des multiples lignes de crédit à taux variable.

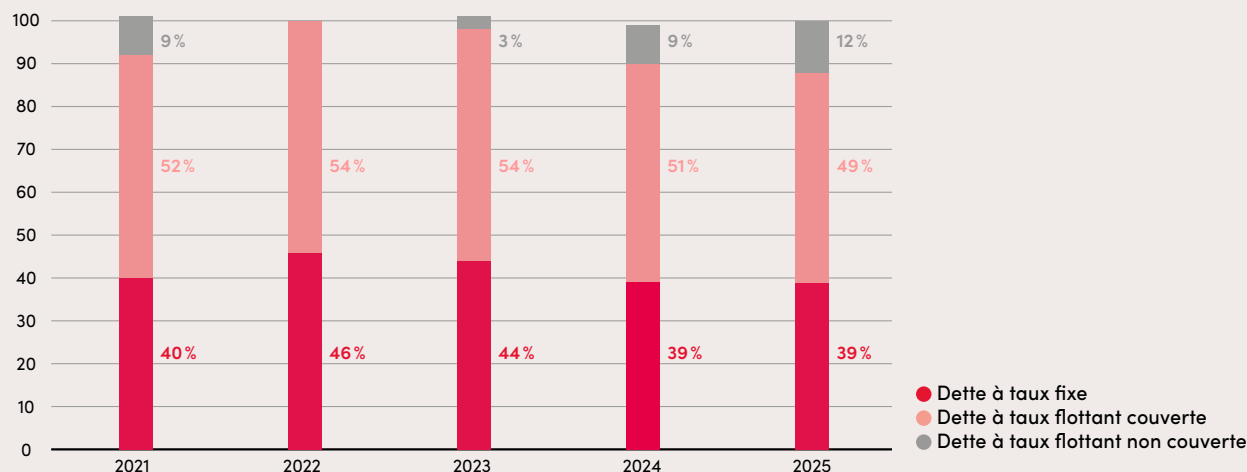
En tenant compte des opérations de couverture de 2021 et de la nouvelle obligation émise en 2022 pour 500 millions EUR, la répartition de la dette à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présentait comme dans le graphique de la page suivante.

ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME AU 24.02.2022¹ (x 1.000.000 EUR)



1. En tenant compte de l'utilisation des lignes de crédits au 31.12.2021.

RÉPARTITION DE LA DETTE À TAUX FIXE, DE LA DETTE À TAUX FLOTTANT COUVERTE ET DE LA DETTE À TAUX FLOTTANT NON COUVERTE (en %)



À ce jour, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché est couvert à près de 90 % (ou plus) jusque fin 2025. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations des taux d'intérêt de marché.

Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et à court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 18.03.2021, Standard & Poor's a confirmé la note 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.

Aliénation d'actions propres

L'article 8:6 de l'Arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du Code des sociétés et associations stipule que toute aliénation d'actions propres doit être rendue publique.

En vertu de cet article, Cofinimmo déclare qu'à la suite de l'exercice d'options 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 personnes concernées.

APERÇU DES TRANSACTIONS EFFECTUÉES ENTRE LE 01.01.2021 ET LE 31.12.2021 DANS LE CADRE DU STOCK OPTION PLAN

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
18.11.2021	2008	1.300	122,92
18.11.2021	2007	1.350	143,66
09.06.2021	2016	150	108,44
03.06.2021	2007	1.000	143,66
02.06.2021	2011	1.600	97,45
01.06.2021	2014	100	88,75
01.06.2021	2008	150	122,92
01.06.2021	2007	200	143,66
09.03.2021	2006	200	129,27
01.03.2021	2016	100	129,27

En vertu de cet article, Cofinimmo déclare également qu'elle a aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse (OTC) en vue des livraisons de ces actions aux membres du comité exécutif. Cette opération fait partie de la rémunération variable à long terme (plan LTI) qui a été approuvé 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.

Détail de la transaction

Date de la transaction	Plan LTI	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
22.06.2021	2020	2.111	111,52

Un aperçu reprenant toutes les aliénations d'actions propres par Cofinimmo depuis le 01.01.2020 est disponible sur le site internet de Cofinimmo.

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Compte de résultats consolidé - schéma analytique

(x 1.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	292.345	249.491
Reprises des loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	7.262	9.444
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-3.210	-2.483
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-936	-739
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1.575	243
Résultat immobilier	293.885	255.956
Frais techniques	-6.628	-6.051
Frais commerciaux	-2.967	-2.344
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.188	-2.765
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	281.102	244.796
Frais généraux de la société	-39.784	-33.684
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	241.318	211.112
Revenus financiers	11.692	8.186
Charges d'intérêts nettes	-27.343	-24.541
Autres charges financières	-1.005	-744
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	2.725	215
Impôts	-10.546	-7.907
Résultat net des activités clés	216.842	186.320
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4.711	-4.863
Résultat net des activités clés - part du groupe	212.131	181.457
Variation de la juste valeur des instruments financiers	40.968	-22.756
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	40.968	-22.756
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-220	850
Résultat sur instruments financiers - part du groupe	40.748	-21.906
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	7.768	4.583
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	34.506	-13.696
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-421	-2.688
Autre résultat sur portefeuille	-36.660	-36.130
Résultat sur portefeuille	5.193	-47.931
Intérêts minoritaires relatifs au résultat du portefeuille	2.265	7.601
Résultat sur portefeuille - part du groupe	7.458	-40.330
Résultat net	263.002	115.633
Intérêts minoritaires	-2.666	3.588
Résultat net - part du groupe	260.337	119.222

NOMBRE D'ACTIONS

	31.12.2021	31.12.2020
Nombre d'actions émises	31.695.481	27.061.917
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	31.658.358	27.016.833
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	29.655.292	26.478.781

RÉSULTAT PAR ACTION – PART DU GROUPE

(en EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net des activités clés – part du groupe	7,15	6,85
Résultat sur instruments financiers – part du groupe	1,37	-0,83
Résultat sur portefeuille – part du groupe	0,25	-1,52
Résultat net – part du groupe	8,78	4,50



Maison de repos et de soins – Turku (FI)

Commentaires sur le compte de résultats consolidé – schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 299 millions EUR, à comparer à 258 millions EUR au 31.12.2020, en hausse de 16,2%, grâce aux acquisitions réalisées entre ces deux dates. À composition constante, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 0,9% entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021. Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 292 millions EUR, à comparer à 252 millions EUR au 31.12.2020, en hausse de 16,2% par rapport à 2020. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances, les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, atteignent 292 millions EUR, à comparer à 249 millions EUR au 31.12.2020, en hausse de 17,2%, conformes aux prévisions¹ annoncées en octobre 2021.

Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont en augmentation d'environ 2 millions EUR, et sont conformes aux projections; ces frais sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre. Le montant créancier constaté en 2020 provenait de la récupération d'indemnités pour dégâts locatifs.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021 sont conformes aux prévisions.

La variation des frais généraux sur la même période est également conforme aux prévisions. La marge d'exploitation s'inscrit à 82,1%.

Les revenus financiers sont en hausse de 4 millions EUR entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021. Le montant de l'année passée comprenait des produits non récurrents d'un million EUR, tandis que les revenus financiers de 2021 comprennent des produits non récurrents de moins de 2 millions EUR comptabilisés au 1^{er} semestre, et liés aux apports en nature du 08.04.2021. Les revenus générés par les créances de location-financement sont en augmentation (+1 million EUR), de même que les intérêts intercalaires activés relatifs aux projets de développement en cours (+2 millions EUR). Les charges d'intérêts nettes (27 millions EUR) sont en augmentation de 3 millions EUR. Cette augmentation a été tempérée par l'extourne au troisième trimestre des intérêts provisionnés relatifs aux obligations convertibles qui ont été converties en capital le 30.09.2021. Le coût moyen de la dette s'inscrit en baisse à 1,1%, contre 1,3% au 31.12.2020. Le résultat financier est conforme aux prévisions.

La quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises s'élève à 3 millions EUR (conforme aux prévisions), principalement grâce à l'investissement réalisé par Cofinimmo fin 2020 dans SCI Foncière CRF, créée par la Croix-Rouge française.

Les impôts sont en augmentation et conformes aux prévisions.

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 212 millions EUR au 31.12.2021, conforme aux prévisions (à comparer aux 181 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2020, soit une croissance de 17%),

principalement grâce aux investissements réalisés. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 7,15 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 6,85 EUR au 31.12.2020, soit une croissance de 4%) et tient compte des émissions d'actions de 2020 et de 2021. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 26.478.781 à 29.655.292 entre ces deux dates.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à +41 millions EUR au 31.12.2021, contre -23 millions EUR au 31.12.2020. 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 financiers s'établit à 8 millions EUR au 31.12.2021, contre 5 millions EUR au 31.12.2020. La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' est positive au 31.12.2021 (+35 millions EUR contre -14 millions EUR au 31.12.2020): l'appréciation de valeur des portefeuilles d'immobilier de santé (notamment en Allemagne et aux Pays-Bas) ainsi que celle des immeubles de bureaux situés dans le Central Business District de Bruxelles (CBD) ont plus que compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles. Ces variations sont aussi tempérées par 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) et par l'augmentation du taux des droits d'enregistrement en Flandre relatifs au portefeuille Pubstone (passant de 10 à 12% à partir du 01.01.2022, ce qui a représenté une charge de 3 millions EUR). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est en croissance (+1,1%) sur l'exercice 2021. La rubrique Autre résultat sur portefeuille, quant à elle, s'élève à -37 millions EUR au 31.12.2021 (contre -36 millions EUR au 31.12.2020) et comprend notamment l'effet d'entrées de périmètre, des impôts différés² et de la perte de valeur sur goodwill.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 260 millions EUR (soit 8,78 EUR par action) au 31.12.2021, contre 119 millions EUR (soit 4,50 EUR par action) au 31.12.2020. Cette fluctuation est principalement due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe et à la variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021, ces deux éléments étant des éléments non monétaires.

1. C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées en section 11.3 du communiqué de presse du 27.10.2021.

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

BILAN CONSOLIDÉ

(x 1.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
ACTIF		
Actifs non courants	5.985.532	5.093.589
Goodwill	41.627	46.827
Immobilisations incorporelles	2.487	2.172
Immeubles de placement	5.669.990	4.865.581
Autres immobilisations corporelles	2.019	1.434
Actifs financiers non courants	36.145	2.883
Créances de location-financement	147.999	104.889
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.687	386
Impôts différés	3.918	1.390
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	79.661	68.026
Actifs courants	191.421	160.026
Actifs détenus en vue de la vente	39.846	3.320
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	3.667	2.367
Créances commerciales	34.835	26.023
Créances fiscales et autres actifs courants	50.568	46.605
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19.857	48.642
Comptes de régularisation	42.648	33.069
TOTAL DE L'ACTIF	6.176.953	5.253.614
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	3.287.533	2.649.362
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.233.274	2.574.775
Capital	1.698.517	1.450.210
Primes d'émission	916.019	804.557
Réserves	358.402	200.786
Résultat net de l'exercice	260.337	119.222
Intérêts minoritaires	54.259	74.587
Passif	2.889.420	2.604.252
Passifs non courants	1.616.425	1.417.964
Provisions	27.220	25.359
Dettes financières non courantes	1.467.877	1.246.850
Autres passifs financiers non courants	66.305	100.690
Impôts différés	55.022	45.064
Passifs courants	1.272.995	1.186.289
Dettes financières courantes	1.100.189	1.036.612
Autres passifs financiers courants	310	206
Dettes commerciales et autres dettes courantes	148.911	126.637
Comptes de régularisation	23.585	22.834
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.176.953	5.253.614

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 5.966 millions EUR au 31.12.2021, à comparer à 5.082 millions EUR au 31.12.2020. 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 31.12.2021, la juste valeur atteint 5.710 millions EUR, à comparer à 4.869 millions EUR au 31.12.2020, soit une croissance de 17%.

La proportion de loyers dus relatifs au 4^e trimestre effectivement encaissée au 23.02.2022 est quant à elle comparable à la proportion encaissée au 23.02.2021.

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 9 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 obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France), ainsi que les intérêts minoritaires de quatre filiales.

Valeur intrinsèque de l'action

(en EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Valeur intrinsèque de l'action		
Actif net réévalué par action en juste valeur ² après répartition du dividende de l'exercice 2020	102,13	89,50
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ³ après répartition du dividende de l'exercice 2020	108,57	95,38
Valeur intrinsèque diluée de l'action		
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ² après répartition du dividende de l'exercice 2020	101,51	89,42
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ³ après répartition du dividende de l'exercice 2020	107,84	95,30

Commentaires sur la valeur intrinsèque de l'action

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.

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 (échues le 15.09.2021) n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2020, car elles auraient eu un impact relatif. À l'inverse, 22.875 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné car elles avaient un impact dilutif.

Maison de repos et de soins
Centro residencial Reifs Utrera – Utrera (ES)



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 frais de transaction.

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS TRIMESTRIELS¹

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

(x 1.000 EUR)	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	2021
Revenus locatifs	69.255	72.519	75.192	75.382	292.349
Reprises de loyers cédés et escomptés	1.815	1.815	1.815	1.815	7.262
Charges relatives à la location	-46	44	-2	0	-3
Résultat locatif net	71.025	74.379	77.006	77.198	299.607
Récupération de charges immobilières	148	120	140	4	411
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26.911	4.868	9.409	-401	40.788
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-395	-130	-198	-1.264	-1.987
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29.078	-5.278	-10.240	-338	-44.934
Résultat immobilier	68.610	73.959	76.116	75.199	293.885
Frais techniques	-841	-1.235	-1.470	-3.083	-6.628
Frais commerciaux	-535	-680	-932	-820	-2.967
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.176	-552	-56	-404	-3.188
Frais de gestion immobilière	-7.789	-6.684	-6.259	-7.117	-27.849
Charges immobilières	-11.340	-9.151	-8.717	-11.424	-40.632
Résultat d'exploitation des immeubles	57.270	64.809	67.399	63.776	253.253
Frais généraux de la société	-3.338	-2.865	-2.683	-3.050	-11.935
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	53.932	61.944	64.717	60.726	241.318
Résultat sur vente d'immeubles de placement	545	1.287	411	5.525	7.768
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.158	-4.322	12.898	33.088	34.506
Autre résultat sur portefeuille	-4.949	-9.226	-3.835	-16.705	-34.715
Résultat d'exploitation	42.371	49.682	74.191	82.634	248.877
Revenus financiers	2.286	4.141	2.615	2.650	11.692
Charges d'intérêt nettes	-6.443	-6.199	-6.265	-8.436	-27.343
Autres charges financières	-202	-265	-290	-248	-1.005
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.415	5.522	4.857	18.175	40.968
Résultat financier	8.056	3.198	917	12.141	24.312
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-1.652	504	1.096	2.357	2.305
Résultat avant impôt	48.774	53.384	76.203	97.132	275.493
Impôts des sociétés	-3.236	-1.960	-2.127	-3.224	-10.546
Exit tax	-200	-63	4	-1.687	-1.945
Impôt	-3.436	-2.022	-2.123	-4.910	-12.491
Résultat net	45.338	51.362	74.080	92.222	263.002
Intérêts minoritaires	-259	-984	-967	-456	-2.666
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	45.079	50.378	73.114	91.766	260.337

1. Le groupe n'a pas publié d'informations trimestrielles entre le 31.12.2021 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.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	2021
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	-706	-541	3.120	0	1.873
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0	424	424
Autres éléments du résultat global	-706	-541	3.120	424	2.298
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE	-706	-541	3.120	424	2.298
RÉSULTAT GLOBAL					
Résultat global	44.632	50.821	77.200	92.646	265.300
Intérêts minoritaires	-259	-984	-967	-456	-2.666
RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE	44.373	49.838	76.233	92.190	262.634

État de la situation financière consolidée (bilan)

(x 1.000 EUR)	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021
ACTIF				
Actifs non courants	5.266.714	5.694.568	5.800.003	5.985.532
Goodwill	46.827	46.827	46.827	41.627
Immobilisations incorporelles	2.571	2.685	2.589	2.487
Immeubles de placement	5.030.705	5.412.279	5.506.996	5.669.990
Autres immobilisations corporelles	1.784	1.784	1.834	2.019
Actifs financiers non courants	10.100	10.292	13.698	36.145
Créances de location-financement	104.805	148.964	148.622	147.999
Créances commerciales et autres actifs non courants	386	1.685	1.682	1.687
Impôts différés	1.658	1.602	3.806	3.918
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	67.878	68.451	73.950	79.661
Actifs courants	165.066	263.875	298.255	191.421
Actifs détenus en vue de la vente	3.320	93.335	130.850	39.846
Actifs financiers courants	0	0	0	0
Créances de location-financement	2.397	3.605	3.636	3.667
Créances commerciales	35.421	36.219	33.847	34.835
Créances fiscales et autres actifs courants	39.601	41.175	39.904	50.568
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37.793	45.935	48.037	19.857
Comptes de régularisation	46.534	43.606	41.982	42.648
TOTAL DE L'ACTIF	5.431.780	5.958.444	6.098.258	6.176.953
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF				
Capitaux propres	2.871.769	2.919.839	3.216.017	3.287.533
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>2.796.999</i>	<i>2.846.930</i>	<i>3.139.385</i>	<i>3.233.274</i>
Capital	1.529.929	1.609.674	1.698.517	1.698.517
Primes d'émission	902.688	990.674	1.118.230	916.019
Réserves	319.302	151.126	154.068	358.402
Résultat net de l'exercice	45.079	95.458	168.571	260.337
<i>Intérêts minoritaires</i>	<i>74.771</i>	<i>72.909</i>	<i>76.632</i>	<i>54.259</i>
Passif	2.560.011	3.038.604	2.882.241	2.889.420
<i>Passifs non courants</i>	<i>1.168.802</i>	<i>1.645.551</i>	<i>1.612.079</i>	<i>1.616.425</i>
Provisions	25.505	24.810	25.048	27.220
Dettes financières non courantes	1.013.045	1.491.099	1.460.082	1.467.877
Autres passifs financiers non courants	85.041	83.560	79.672	66.305
Impôts différés	45.210	46.082	47.277	55.022
<i>Passifs courants</i>	<i>1.391.209</i>	<i>1.393.053</i>	<i>1.270.162</i>	<i>1.272.995</i>
Dettes financières courantes	1.210.509	1.220.543	1.096.015	1.100.189
Autres passifs financiers courants	5.249	3.592	1.950	310
Dettes commerciales et autres dettes courantes	147.552	148.780	145.538	148.911
Comptes de régularisation	27.899	20.138	26.660	23.585
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	5.431.780	5.958.444	6.098.258	6.176.953

AFFECTATION DES RÉSULTATS STATUTAIRES

Le conseil d'administration du groupe Cofinimmo proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 11.05.2022 d'approuver les comptes annuels au 31.12.2021, d'affecter le résultat tel que dans le tableau ci-contre et de distribuer un dividende de 6,00 EUR brut, soit 4,20 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 175).

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 2022' du présent document).

Au 31.12.2021, le groupe Cofinimmo détenait 37.123 actions en auto-contrôle. Pour l'exercice 2021, le conseil d'administration propose un dividende de 6,00 EUR par action pour les 15.875 actions propres détenues par la filiale Gestone III SA et d'annuler le droit aux dividendes des 21.248 actions propres restantes.

La rémunération du capital est basée sur le nombre d'actions en circulation à la date d'arrêté des comptes 2021 (31.12.2021). 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 190 millions EUR proposée au titre de l'exercice 2021, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA ressortira à 163 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 800 millions EUR (voir également le chapitre 'Comptes statutaires' du présent document).

En 2021, le résultat net consolidé des activités clés - part du groupe s'est élevé à 212 millions EUR et le résultat net consolidé - part du groupe à 260 millions EUR. Le pay-out ratio s'élève à 90,0%, à comparer à 84,7% en 2020.

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



6,00 EUR

DIVIDENDE BRUT PAR ACTION
PROPOSÉ AU TITRE
DE L'EXERCICE 2021

90 %

PAY-OUT RATIO
PROPOSÉ AU TITRE
DE L'EXERCICE 2021

Affectations et prélèvements

(x 1.000 EUR)	2021	2020
A. Résultat net	261.635	122.774
B. Transfert de/aux réserves	-71.258	48.493
Transfert à la réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-74.456	-5.283
Exercice comptable	-74.456	-5.283
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de la juste valeur des biens immobiliers	0	9.738
Exercice comptable	0	9.738
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 la 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 la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-38.630	20.448
Exercice comptable	-38.630	20.448
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	-51	19
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	41.879	23.572
C. Rémunération du capital	0	-80.571
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	0	-80.571
D. Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	-190.377	-90.696
Dividendes	-190.045	-90.286
Plan de participation	-332	-410
E. Résultat à reporter	162.540	13.788

ÉVÉNEMENTS INTERVENUS APRÈS LE 31.12.2021

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2021 n'est survenu après la date de clôture.

Émission d'une obligation durable benchmark de 500 millions EUR

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 rapport RSE (voir pages 137 à 145). 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.

Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Oviedo (ES)

Le 25.01.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain à Oviedo, dans la communauté autonome des Asturies. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins d'une superficie totale d'environ 6.500 m², qui offrira 144 lits. Le montant de l'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 11 millions EUR.

Les travaux devraient débuter au premier trimestre 2022, dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le quatrième trimestre 2023.

Le site sera situé dans une zone mixte nouvellement construite et regroupant des quartiers résidentiels et des rues commerçantes, non loin du parc Camino Montecerrao. Il sera facilement accessible grâce à plusieurs connexions routières ainsi qu'à la proximité de plusieurs arrêts de bus et d'une gare ferroviaire. En outre, plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques seront installées dans le parking du site.

Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques seront utilisés lors de la construction. Des compteurs relevables à distance permettront de réduire l'intensité énergétique du site, pour lequel Cofinimmo vise un label énergétique de niveau A ainsi qu'une certification BREEAM Excellent.

Le site est pré-loué à Amavir, l'un des principaux opérateurs d'Espagne. Un bail de type double net a été conclu pour une durée de 25 ans. Il prendra effet à la livraison du bâtiment. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.



Maison de repos et de soins – Oviedo (ES)



Immeuble de bureaux Everegreen –
Bruxelles décentralisé (BE)

Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Elche (ES)

Le 17.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome de Valence. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins d'environ 6.000 m² avec 150 lits, répartis sur une rez-de-chaussée et 4 étages. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 8 millions EUR.

Le complexe sera situé à proximité du centre de Elche et du parc municipal El Palmeral. Il sera facilement accessible par les transports en commun. La nouvelle maison de repos et de soins jouera également un rôle important dans la région puisqu'elle permettra de répondre aux besoins croissants en matière de structures d'accueil pour les personnes âgées dépendantes dans la province d'Alicante.

Les travaux de construction débuteront prochainement dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison de la nouvelle maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 4^e trimestre de 2023. La maison de repos et de soins comptera plus de 80 % de chambres individuelles qui seront réparties en unités de co-habitation. L'ensemble du bâtiment est quant à lui conçu pour le bien-être des résidents. Pour cet immeuble, Cofinimmo vise une performance énergétique de niveau A.

Future cession de l'immeuble de bureaux Everegreen (BE)

Le 25.01.2022, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100 % de Cofinimmo a signé une convention sous seing privé relative à la cession de la pleine propriété (au 4^e trimestre 2023, à l'échéance de l'usufruit en cours) de l'immeuble de bureaux Everegreen, situé Rue de Genève 12 à 1140 Evere, dans la zone décentralisée de Bruxelles. Le prix de cession s'élève à environ 23 millions EUR. Ce montant est conforme à la dernière juste valeur (au 30.09.2021) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de ladite convention. La cession de l'immeuble Everegreen s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux. Le bâtiment compte plus de 16.000 m² de bureaux et plus de 300 places de parking. L'immeuble construit au début des années 90, est actuellement entièrement loué.



Maison de repos et de soins –
Elche (ES)

Le site est pré-loué à Grupo Casaverde, l'un des principaux opérateurs spécialisés en réadaptation neurologique ainsi que dans la prise en charge et le bien-être des personnes âgées dépendantes en Espagne. Un bail de type triple net a été conclu avec l'opérateur Grupo Casaverde pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Castellón de la Plana (ES)

Le 18.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome de Valence. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins de 5.600 m² offrant 136 lits. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 11 millions EUR.

Le complexe sera situé dans une zone résidentielle, non loin d'un hôpital et du centre-ville, le site sera facilement accessible grâce à plusieurs lignes de bus et la proximité de la gare ferroviaire de Castellón de la Plana. Le parking offrira également deux bornes de recharge pour les véhicules électriques et deux places de parking réservées aux véhicules partagés.

Des matériaux durables présentant un long cycle de vie et une haute performance thermique seront utilisés afin d'améliorer l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel Cofinimmo vise un certificat de performance énergétique de niveau A et une certification BREEAM Excellent.

Les travaux de construction ont débuté en mars 2022 dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison de la nouvelle maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le deuxième trimestre 2024.



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

Le site est pré-loué à Solimar, un opérateur qui fait partie du groupe Vivalto, avec qui Cofinimmo a conclu un bail de type triple net pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

Acquisition d'une maison de repos et de soins au Havre (FR)

Le 21.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via sa succursale française, d'une maison de repos et de soins en Normandie. Il s'agit de la deuxième phase de l'acquisition de sites d'immobilier de santé en Normandie annoncée le 01.02.2021. Le montant de l'investissement s'élève à près de 27 millions EUR.

La maison de repos et de soins est située au Havre, dans le département de la Seine-Maritime, en région normande qui compte près de 3,5 millions d'habitants.

Construit en 2010, le site est actuellement en exploitation. 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. 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 transport en commun. Le site bénéficie en outre de la proximité immédiate du centre hospitalier privé de l'Estuaire. Enfin, les consommations énergétiques du bâtiment seront surveillées pour répondre aux normes environnementales.

Le site est déjà loué à DomusVi, avec qui Cofinimmo a signé un bail de type double net pour une durée fixe de 12 ans. Le loyer sera indexé annuellement et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.



Maison de repos et de soins – Le Havre (FR)

Acquisition d'un complexe de repos et de soins à Velp (NL)

Le 01.03.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un site de repos et de soins dans la province néerlandaise de Gueldre pour environ 8 millions EUR.

Le site de repos et de soins est situé non loin du centre de Velp, une commune d'environ 18.000 habitants dans l'agglomération verte d'Arnhem. Il bénéficie d'une bonne connexion multimodale grâce à la proximité d'une gare routière à 150 m et d'une gare ferroviaire à 1 km.

Le complexe date de 2015 et se compose de deux bâtiments de soins résidentiels interconnectés, offrant ensemble une superficie d'environ 2.600 m². Le complexe compte 48 unités de soins et de repos (34 chambres simples et 14 chambres doubles, offrant ensemble 62 lits) pour les personnes souffrant d'un handicap mental et/ou somatique, ainsi qu'un bâtiment de bureaux séparé, qui offre un parking à vélos sécurisé avec des bornes de recharge pour les vélos électriques. Le niveau de performance énergétique des bâtiments de repos et de soins est A+++ et celui de l'immeuble de bureaux est A.

Le site est loué à Stichting Siza, un établissement de soins renommé et spécialisé dans l'accompagnement de personnes en situation de handicap, avec qui Cofinimmo a signé un bail de type double net pour une durée de 15 ans. Le loyer sera indexé annuellement. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5 %, tenant compte de la performance énergétique A+++ de ce complexe.



Maison de repos et de soins – Velp (NL)

PRÉVISIONS 2022



Immeuble de bureaux Woluwe 58 –
Siège de Cofinimmo – Bruxelles (BE)

Hypothèses – facteurs internes

VALORISATION DU PATRIMOINE

La juste valeur du portefeuille immobilier reprise dans le bilan consolidé prévisionnel du 31.12.2022 correspond à la juste valeur du portefeuille global au 31.12.2021, majorée des dépenses de rénovation lourde et des investissements prévus en 2022.

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 2022, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissement, qui devraient représenter pour l'exercice 2022 un montant brut total de l'ordre de 600 millions EUR, ventilé comme suit :

- investissements en immobilier de santé pour un montant de 576 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé (240 millions EUR), mais aussi de nouveaux investissements (déjà réalisés en début d'année 2022 pour 80 millions EUR, sous due diligence pour 55 millions EUR, et hypothétiques pour 200 millions EUR) ;
- investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 20 millions EUR, correspondant principalement aux dépenses de rénovation lourde en cours ou prévue ;
- 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.

Par ailleurs, des cessions sont prévues, pour un montant total de l'ordre de 140 millions EUR, principalement en immeubles de bureaux mais aussi en immobilier de santé et en immobilier de réseaux de distribution.

Ces hypothèses ne tiennent pas compte de l'entrée potentielle d'un ou plusieurs partenaires dans le capital de Cofinimmo Offices.

Les chantiers futurs sont détaillés en page 38 pour l'immobilier de santé et en page 69 pour les bureaux.

LOYERS

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

La prévision inclut également des frais de remise en état, une période de vide locatif, des charges locatives et des taxes sur les 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 2,6% et 4,6% (données externes) selon les pays pour les baux à indexer en 2022.

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 31.12.2021, augmentées de l'obligation durable de 500 millions EUR émise en janvier 2022 ainsi que de 320 millions EUR. Compte tenu des instruments de couverture prévus, le taux d'intérêt moyen (marges incluses) devrait s'inscrire en augmentation par rapport à celui de 2021.

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.

CAVEAT

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

Toutefois, le commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représenté par Monsieur Rik Neckebroek, 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 278).



Café Tulipant – Bruxelles (BE)

Prévisions consolidées

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 600 millions EUR ou 460 millions EUR nets en 2022), et notamment les cessions réalisées en 2021 et budgétées en 2022, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location de 310 millions EUR, menant à un résultat net des activités clés – part du groupe de 219 millions EUR (contre 212 millions EUR au 31.12.2021), soit 6,90 EUR par action pour l'exercice 2022, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2021 (environ 0,50 EUR par action) et des cessions réalisées en 2021 et budgétées en 2022 (environ 0,35 EUR par action).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait inférieur à 49 % au 31.12.2022. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles augmentations de juste valeur (qui seront le cas échéant 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.

Dividende par action

Le conseil d'administration prévoit dès lors de proposer aux actionnaires un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2022 (soit un pay-out ratio consolidé de 90 %), en hausse par rapport à 2021. 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 4,7 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action sur l'exercice 2021, et à un rendement brut de 6,1 % par rapport à la valeur d'actif net de l'action au 31.12.2021 (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 2022. 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 70 % en fin d'exercice 2022 (par rapport à 67 % à fin 2021). 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 31.12.2021 est de l'ordre de 59 %. 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.

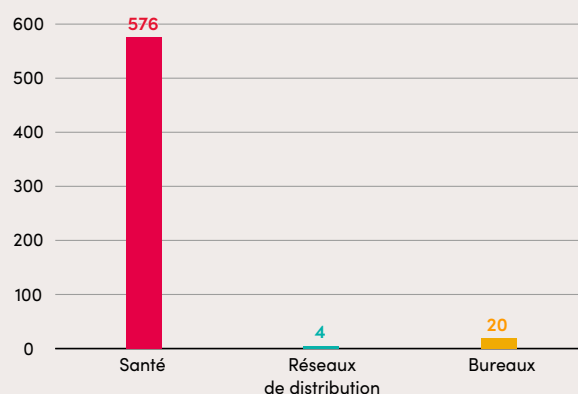
6,90 EUR/action

PRÉVISION DE RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS -
PART DU GROUPE DE 2022

6,20 EUR/action

PRÉVISION DE DIVIDENDE BRUT DE 2022,
PAYABLE EN 2023

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS EN 2022 (x 1.000.000 EUR – par secteur)



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 2022 ("La Prévision"). La Prévision, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées pages 98 à 101 du rapport annuel 2021 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 consentons 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 98 à 101 du Rapport Annuel 2021. Elle est basée sur les prévisions pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2022. 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 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

A notre avis, la Prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses de 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 15 mars 2022.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroeck

RAPPORT RSE



SOMMAIRE

Message aux parties prenantes	105
Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie RSE	106
Chaîne de valeur	112
Dialogue avec les parties prenantes	116
Environnement	120
Intensité énergétique et émissions de GES	121
Gestion de l'eau	124
Social	126
Sécurité et bien-être des occupants	127
Relation avec les sous-traitants	129
Capital humain	131
Respect des différences et de la diversité culturelle	131
Formation des collaborateurs	133
Valeurs d'entreprise	134
Sécurité et bien-être des collaborateurs	134
Gouvernance	136
Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux	137

MESSAGE AUX PARTIES PRENANTES

Cofinimmo est l'entreprise cotée sur Euronext Brussels qui affiche la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie.

Son projet d'entreprise 30³ confirme son engagement RSE et son alignement à l'objectif mondial de limiter le réchauffement climatique.

CHÈRES PARTIES PRENANTES,

Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'engage depuis près de 15 ans dans une stratégie RSE globale et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21 et reconfirmé par la COP26. 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. Le projet, qui vise une diminution de l'intensité énergétique du patrimoine de 30 % d'ici à 2030 pour atteindre 130 kWh/m², reste le point central de 2021 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 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 165 kWh/m² en 2021 (178 kWh/m² en 2019 et 163 kWh/m² en 2020), soit une diminution totale de 13 % par rapport à 2017, en bonne voie pour atteindre la réduction 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 l'initiative science-based targets.

Pour atteindre les objectifs fixés par la COP21 et ceux inhérents au scénario des 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 Disclosure (TCFD).

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 ses parties prenantes, le groupe a également agi de manière proactive en matière de RSE, 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 2021, Cofinimmo a dès lors obtenu des certifications et notations décernées par de nombreux organismes et institutions (CDP, GRESB, ISS ESG, EPRA, etc.). Bien que l'obtention de ces

notations ne constitue pas une fin en soi, elle confirme la solidité des engagements RSE de Cofinimmo et l'encourage à poursuivre dans cette voie.

Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE. En janvier 2022, elle a émis avec succès une nouvelle obligation publique durable de taille benchmark pour un montant nominal global de 500 millions EUR, identique à celle de novembre 2020. L'utilisation des fonds ainsi levés sera entièrement affectés 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.

En janvier 2022, Cofinimmo s'est vu attribuer le Sustainable Growth Award 2021, décerné par Euronext Brussels. Cette distinction est une reconnaissance claire de l'engagement historique continu de la société en matière de RSE, un domaine dans lequel Cofinimmo a été un pionnier depuis 2008 et qui fait partie intégrante de son ADN.

Cofinimmo remercie tous ses collaborateurs d'avoir contribué à sa démarche de gestion People, Planet and Profit. Ce prix constitue 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.

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

TENDANCES MAJEURES ET LEURS INFLUENCES SUR LA STRATÉGIE RSE

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.

Plus de deux ans se sont écoulés depuis l'apparition de la pandémie de coronavirus COVID-19, et on a pu constater que la coopération entre les entreprises, les organisations et les gouvernements a contribué à traverser la crise. Pour la première fois, l'UE a pu récolter les fruits de cette coopération sous la forme du plan de relance européen 'Next Generation EU', qui encourage les pays à investir, entre autres, dans la rénovation des bâtiments, le développement de technologies propres et d'énergies renouvelables. Les entreprises sont appelées à prendre des mesures pour une transition adéquate vers des économies et des sociétés durables et résilientes.

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 les habitudes de travail.

La crise sanitaire a mis en exergue de nouvelles opportunités nées des nouvelles tendances en matière de développement durable. 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 RSE en 2020, en validant l'objectif du projet 30³ par le biais de l'initiative Science Based Targets (SBTi) et en devenant membre du Belgian Alliance for Climate Action (BACA).

Depuis décembre 2021, les engagements de Cofinimmo sont disponibles sur le site du Pacte européen pour le climat, ceux-ci 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 1,5 degré dans la stratégie globale de l'entreprise.

Mais l'engagement de Cofinimmo en matière de RSE 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 de RSE sur la plupart des activités dans le secteur des soins de santé.

En 2021, 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 RSE 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 RSE, sources de données primaires et objectives pour les investisseurs. Pour plus de transparence, tel que stipuler dans les recommandations du TCFD, Cofinimmo a aussi renouvelé sa participation au Carbon Disclosure Project en 2021. 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 de définir les risques physiques et transitionnels de son portefeuille, en se basant sur une analyse de scénario conforme aux recommandations fournies par la TCFD.

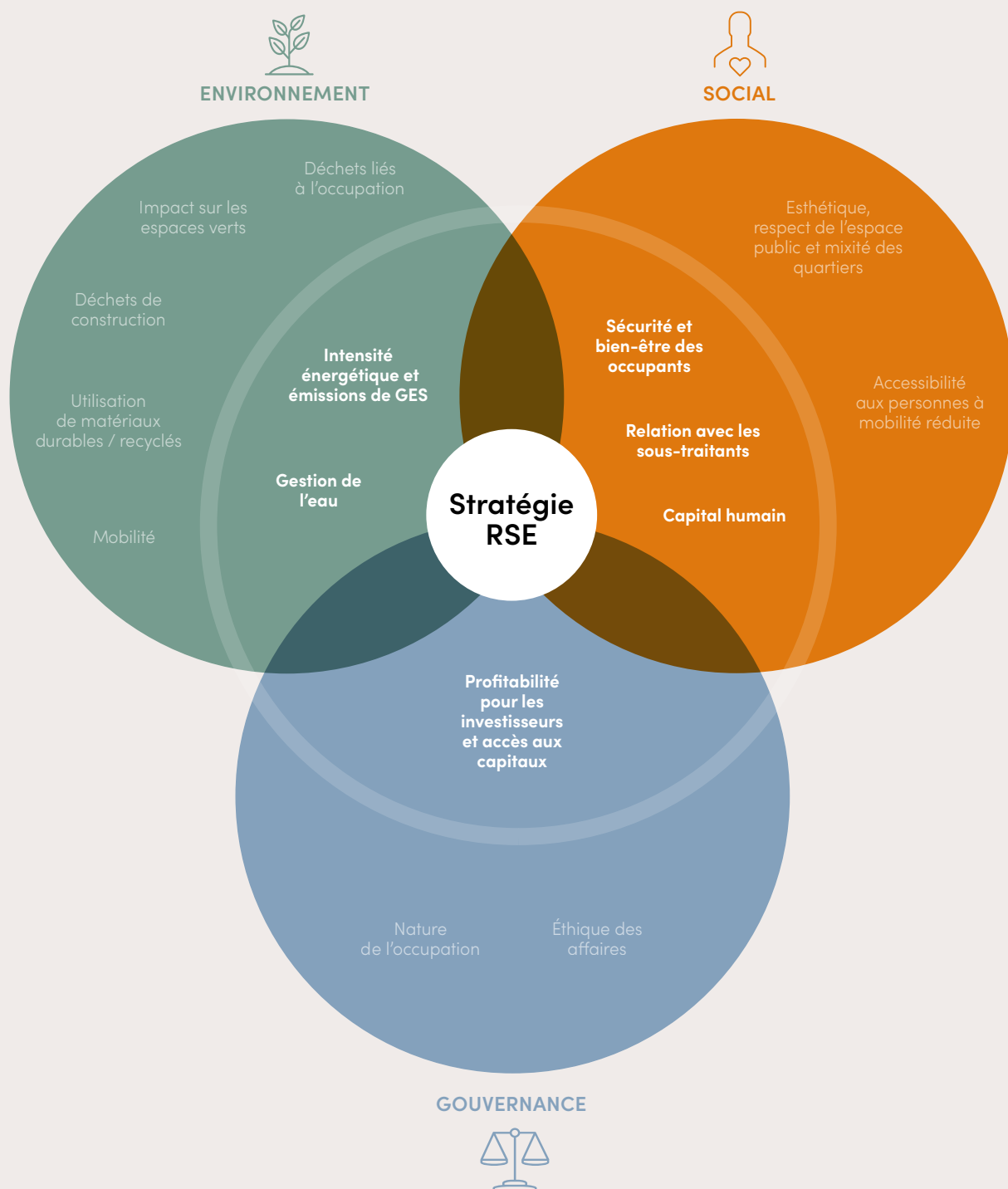
L'analyse de matérialité, reprise dans l'infographie de la page suivante, se compose de trois cercles qui représentent chacun un pilier. Les thèmes repris dans les trois cercles représentent les enjeux de développement durable pour la société. Leur positionnement dans le cercle reflète leur importance 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 RSE les plus significatifs sont décrits dans les facteurs de risque (voir page 7). 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 2021 et les objectifs futurs sont repris dans un tableau de bord (voir pages 337-341). Le lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD est repris dans un tableau de concordance (voir pages 342-343).

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.



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). Le secteur de l'immobilier croit fermement que le changement climatique aura un impact plus important sur l'immobilier dans les 30 prochaines années. Dans ce secteur, 79 % des chefs d'entreprise considèrent que la réduction du carbone incorporé a gagné en importance au cours de l'année écoulée, ce qui est légèrement supérieur aux 73 % de ceux qui pensent que la réduction des émissions de carbone opérationnel est de plus en plus importante (Source : Emerging Trends in Real Estate®, Climate of change, Europe 2022, PWC & Urban Land Institute). Dans le prolongement des objectifs fixés par l'accord de Paris lors de la COP21, le premier objectif de la COP26 est de maintenir le seuil de 1,5 degré à portée de main et de garantir un taux net de zéro au niveau mondial d'ici au milieu du siècle (Source : <https://ukcop26.org/cop26-goals/>), ce qui est considéré comme un défi majeur mais aussi comme une opportunité par le secteur immobilier.

Le changement climatique a actuellement et aura à l'avenir un impact sur le niveau du capital à investir, les coûts opérationnels et la vitesse d'obsolescence des actifs.

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

- les entreprises doivent dès à présent prendre des mesures climatiques plus ambitieuses ;
- ce n'est qu'en travaillant ensemble avec toutes les parties prenantes que nous pourrions conduire la transition vers une économie zéro émission nette ;
- 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



Maison de repos et de soins - Valladolid (ES)

voûte pour atteindre l'objectif validé par l'initiative Science Based Targets (SBTi).

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.

Par l'intermédiaire de ses agences et de ses projets, tels que la FAO et le Pacte mondial des Nations unies (CEO Water Mandate), les Nations unies encouragent la diffusion d'informations précises sur la pénurie d'eau et la gestion de l'eau afin de garantir la sécurité de l'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 l'un des outils qui ont 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 représentaient 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 de 55,5% en 2020 à 80,8% à l'horizon 2080 (Source : Eurostat, données de juillet 2021).

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 du 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

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.

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.

La mobilité et l'accessibilité

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 venant de plus en plus de zones de recharge pour des véhicules électriques sont installées. Le nombre de racks à vélo augmente. Les surfaces de parking sont conçues afin de pouvoir, à terme, les réaffecter à un autre usage d'un point de vue circulaire.

Des espaces de dépôt plus grands sont prévus à l'usage des services de taxi ou des camionnettes de livraison de colis.

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

L'économie 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. En 2021, la plupart des entreprises ont appliqué le système de télétravail pour se conformer aux directives gouvernementales visant à prévenir la propagation du COVID-19, mais aussi pour suivre une tendance vers des modes de travail agiles. Outre une organisation plus flexible du temps de travail, certaines entreprises réduiront également leur empreinte afin de réduire les coûts. Cependant, les locataires de bureaux chercheront à élargir les espaces pour de nouvelles formes de collaboration et d'interaction, tout en respectant les mesures de distanciation sociale.

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 subventionnées, par la Commission européenne, par certains États, régions et villes en Europe pour limiter les déchets et augmenter le taux de réutilisation des matériaux. En 2019, les déchets annuels produits au sein de l'UE-27 ont été d'environ 500 kilogrammes par habitant, ce

qui est plus élevé que l'année précédente (Source : Eurostat data, mise à jour mai 2021).

Consciente de son impact lors de travaux de (re)développement, Cofinimmo est attentive 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 ne 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.

Le bien-être

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 deviendront des facteurs plus importants dans tous les secteurs de l'immobilier. L'industrie devra répondre à des normes plus strictes de propreté et de sécurité afin que les locataires et les clients se sentent en sécurité et qu'ils reviennent en particulier dans les immeubles de bureaux, les cafés/restaurants. Le nouvel accent mis sur la sécurité personnelle mènera à de nouveaux services et à 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.



Immeuble de bureau Quartz – Bruxelles CBD (BE)
Nazli Batur – Treasury officer Cofinimmo,
Charlotte De Meester – Junior commercial account manager Cofinimmo,
Marie-Louise Diarra – Development assistant Cofinimmo
& Michiel De Muynck – Senior transaction manager Cofinimmo

CHAÎNE DE VALEUR

Financement, compétences, analyse du cycle de vie et gestion des matériaux créant 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. Vigeo Eiris a ainsi 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). L'utilisation des moyens ainsi récoltés est entièrement affectée à divers actifs green & social. La liste des actifs sélectionnés pour chacun des financements est disponible dans le chapitre 'Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux' (voir pages 137-145).

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 2021. 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 34, 57, 61 et 64).

Analyse du cycle de vie et gestion des matériaux

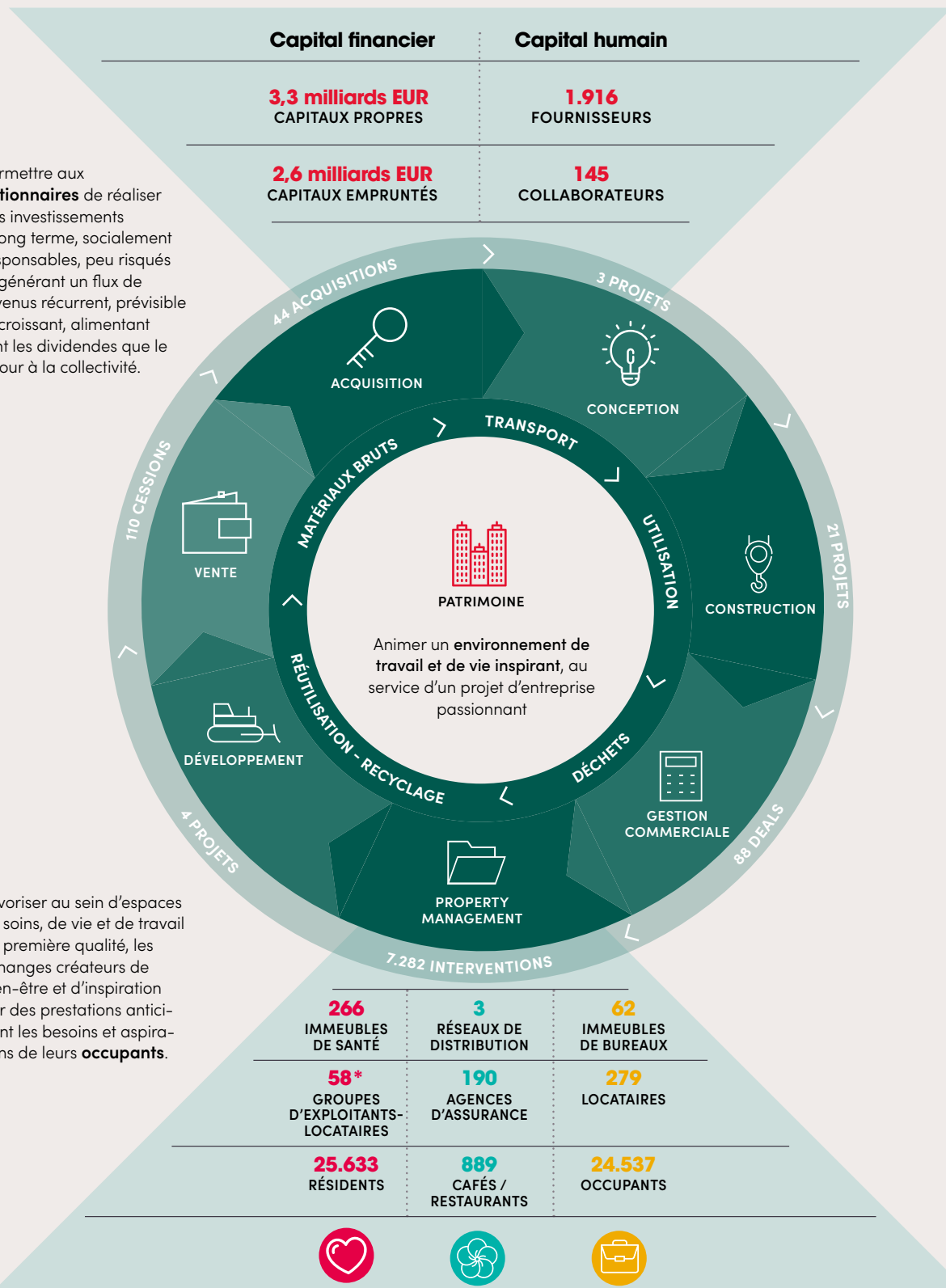
En 2021, Cofinimmo a intensifié ses efforts et mis en œuvre une procédure structurée d'analyse du cycle de vie (ACV). Cette analyse, tant qualitative que quantitative, porte sur l'ensemble du portefeuille de développement (rénovations et nouvelles constructions). Une comparaison des rapports ACV précédents a été effectuée afin de définir une procédure standardisée et structurée pour les projets existants et futurs, dans le but de se conformer à la législation dans les zones géographiques où Cofinimmo est active. Cette procédure 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 Modelling (BIM) permet de cartographier, d'évaluer et de budgétiser toutes les composantes d'un immeuble avant la mise en œuvre du chantier.

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**.



* Cela concerne uniquement les opérateurs de soins de santé.

Quoi?

UNE ANALYSE DU CYCLE DE VIE (ACV)

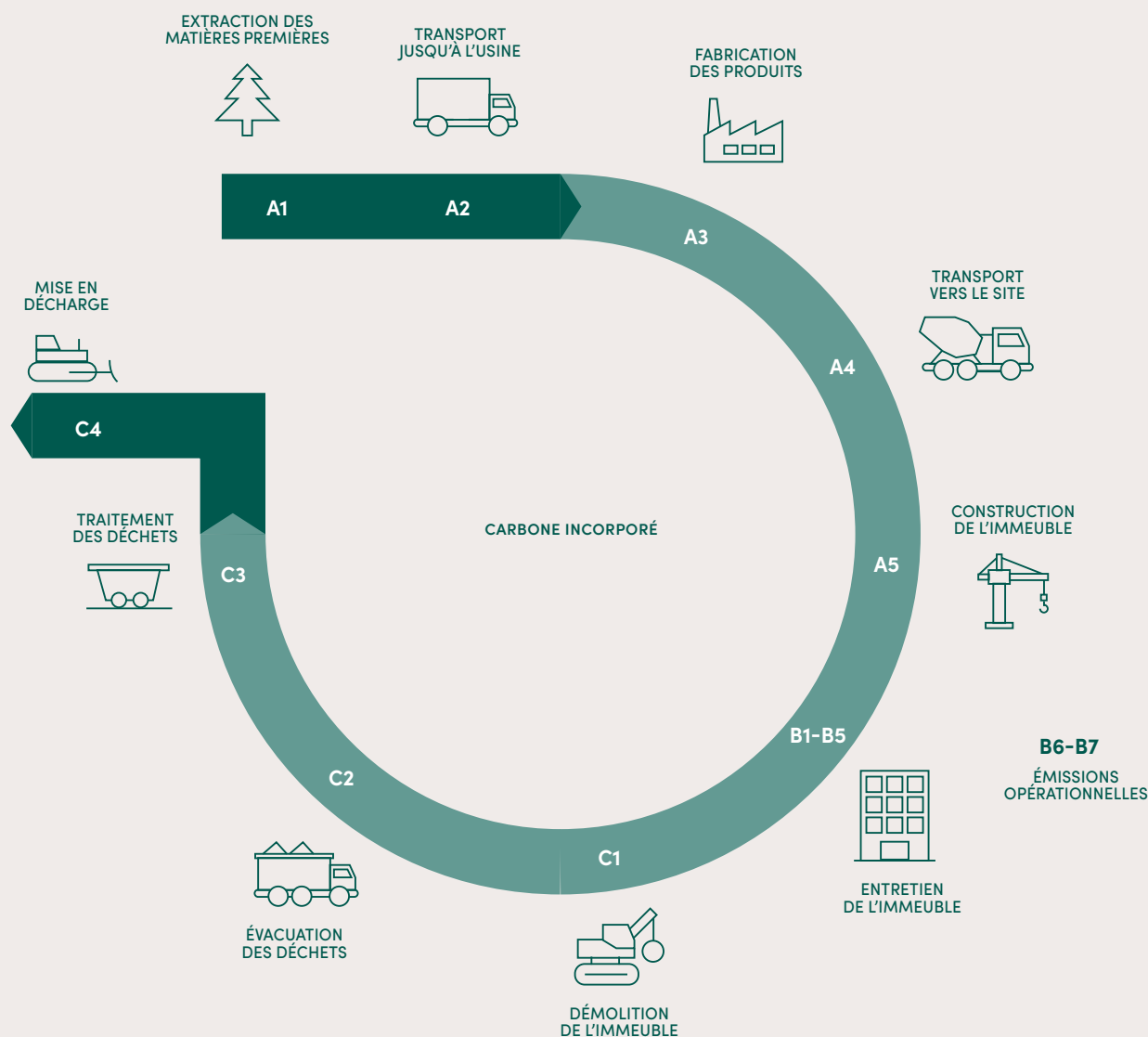
est une méthodologie qui évalue les impacts environnementaux liés aux différentes étapes du cycle de vie d'un immeuble. Dans le cadre d'un nouveau développement, une telle analyse permet de comprendre quelle étape et quel matériau sont les plus dommageables pour l'environnement. En outre, une ACV reprend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



Pourquoi?

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

À l'heure actuelle, le plus grand défi réside dans l'urgence liée à la lutte contre les réchauffement et changement climatiques. Pourtant, on n'accorde pas assez d'importance à la face cachée des émissions. Dans le secteur de la construction, des quantités impressionnantes de matériaux sont nécessaires et, par conséquent, des quantités impressionnantes d'émissions sont produites. Si l'on veut réellement lutter contre le réchauffement climatique, il est donc essentiel de tenir compte du Carbone Incorporé.



FUTURE LÉGISLATION

Les pays et les villes se penchent sur le développement d'une législation visant à limiter le Carbone Incorporé dans les nouveaux immeubles. Cette nouvelle législation existe déjà en France et est prévue au Royaume-Uni. Des pays comme la Belgique, les Pays-Bas et l'Allemagne sont également en passe de mettre en place une nouvelle législation sur le Carbone Incorporé. Si l'on veut être prêt pour les législations futures, il est donc essentiel de tenir compte du Carbone Incorporé.



ÊTRE PROACTIF, ET NON RÉACTIF

Le Carbone Incorporé est un problème complexe qui comporte plusieurs aspects à prendre en compte. Effectuer une ACV et développer des procédures pour calculer et réduire le Carbone Incorporé prend du temps. Sans compter qu'une fois qu'un immeuble est construit, il est trop tard pour agir. Si l'on veut qu'il fasse partie de la solution et non du problème, il est donc essentiel de tenir compte du Carbone Incorporé.



Comment?

1

COMPRENDRE LE CARBONE INCORPORÉ

La première étape, mais également l'étape la plus importante, pour aborder le problème du Carbone Incorporé consiste à avoir une connaissance approfondie de l'ACV, à savoir : qu'est-ce qu'une ACV, comment est-elle générée et comment peut-elle être utilisée ?

ACTIONS CLÉS

- Examiner les ACV actuelles ainsi que leurs avantages et inconvénients.
- Prévoir des formations pour les property managers et les project managers.

2

IMPOSER L'ACV

Ensuite, et afin d'avoir une idée précise de l'état actuel des immeubles, la réalisation d'une ACV devrait dorénavant être exigée pour toute nouvelle construction.

ACTIONS CLÉS

- Exiger qu'une ACV soit réalisée pour les biens considérés.

3

AMÉLIORER L'ACV

Lorsqu'une ACV est exigée, celle-ci doit alors être réalisée et présentée dans le respect des bonnes pratiques. Ceci afin de permettre une comparaison et ainsi permettre d'identifier les domaines offrant le plus grand potentiel d'amélioration.

ACTIONS CLÉS

- Inclure les lignes directrices des bonnes pratiques en matière d'ACV dans les procédures d'appel d'offres.
- Surveiller et comparer les données de l'ACV.

4

FIXER DES OBJECTIFS

C'est le moment où l'on peut aborder le véritable nœud du problème et définir les bonnes pratiques dans le domaine des stratégies de réduction du Carbone Incorporé. Et, étant donné le temps nécessaire pour y arriver, plus on s'y mettra tôt, mieux ce sera.

ACTIONS CLÉS

- Se tenir au courant des législations.
- Définir des objectifs internes, des budgets et exiger que des rapports ayant trait au Carbone Incorporé soient fournis pour toute nouvelle construction.

DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES

En tant que 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 ? 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.

Elle attache aussi beaucoup d'importance à la motivation et à l'engagement de chacun de ses 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 la politique en matière de bonne conduite, incluse dans la charte de gouvernance d'entreprise de la société, 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 ?

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 RSE.

En 2021, Cofinimmo a participé tout au long de l'année à un vingtain de roadshows, conférences et autres événements rassemblant la société et des investisseurs. Lors de ces roadshows/conférences, elle a pu rencontrer environ 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 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 locataires 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 RSE. Les résultats feront partie d'un plan d'action ciblé pour s'assurer que le retour des locataires soit inclus dans la stratégie globale.

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 2021, le service desk a répondu à 7.282 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 environ 145 collaborateurs fixes, les contacts avec le responsable des ressources humaines et avec l'un des 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.

En 2021, une enquête sur la communication interne et les interactions entre employés a été réalisée et analysée. Au total, 76 % des collaborateurs ont répondu à l'enquête, ce qui indique un taux de participation élevé. Sur base des retours reçus, un plan de communication et d'interactions a été élaboré et est actuellement mis en place.

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.



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 ce qui précède, Cofinimmo s'engage bien évidemment à gérer les réorganisations de manière responsable. Pour les modifications opérationnelles qui touchent plusieurs personnes, la législation prévoit 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 1.900 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. Et 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 58 communiqués de presse et des rapports financiers semestriel et annuel qu'elle a publiés en 2021, 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 11.479 followers. En 2021, Cofinimmo a publié 77 posts sur LinkedIn et 56 posts sur Twitter.

Enfin, Cofinimmo a renouvelé sa participation à plusieurs notations et benchmarks RSE, 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 530 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	• Un dividende récurrent, prévisible et croissant ; • 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 le bien-être 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.	• Une politique en matière de bonne conduite ; • Des conditions salariales garantissant un niveau de vie équitable, approprié et confortable et 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 ; • Un traitement équitable.
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.	• 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 ; • Une politique en matière 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 RSE.
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®	2021 Green Star Un score de 70 % (la moyenne des pairs étant de 65 %)	45 %	70 %	67 %	70 %	
		2014	2019	2020	2021	
 CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	2021 B (sur une échelle allant de A à D-)	C	B	B		
		2013	2019	2020	2021	
 BREEAM® HQE®	2021 BREEAM ou HQE - Good à Excellent (8 sites)* BREEAM In-Use - Good à Very Good (7 sites)*	1 site	12 sites	7 sites	15 sites	
		2010	2019	2020	2021	

* 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 30.



Immeuble de bureaux Belliard 40 –
Bruxelles CBD (BE) – BREEAM Excellent

156 tonnes de CO₂e par million EUR¹

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GES RAMENÉE
AU RÉSULTAT IMMOBILIER

+1,6%

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GES

-5,7%

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ

+9,5%

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DE COMBUSTIBLES

165 kWh/m²

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE



Immeuble de bureaux Quartz –
Bruxelles CBD (BE) – BREEAM Excellent

1. Dans le cadre d'une taxe carbone à 44,60 EUR/tonne CO₂ (Source: ADEME), ceci correspond à une taxe de 2,0 millions EUR.

Intensité énergétique et émissions de GES

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 RSE 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.

Seules 1.000 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.

RÉDUIRE

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.

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.

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 31.12.2021, 57 locataires ont accepté un accord de collaboration durable permettant ainsi à ce que la consommation énergétique soit connue pour 59% 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 317-336).

Cofinimmo a adopté les indicateurs de performance prônés par le European Public Real Estate Association (EPRA). Au nombre de 28, elles correspondent à 21 normes GRI tirées du Global Reporting Initiative et donnent une image très claire des performances des différents immeubles d'année en année.

5,5%

RÉNOVATION DU PORTEFEUILLE (HORS NOUVELLES CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS ET ACQUISITIONS) POUR 2026.

130 kWh/m²

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE TOUS SECTEURS CONFONDUS POUR 2030.

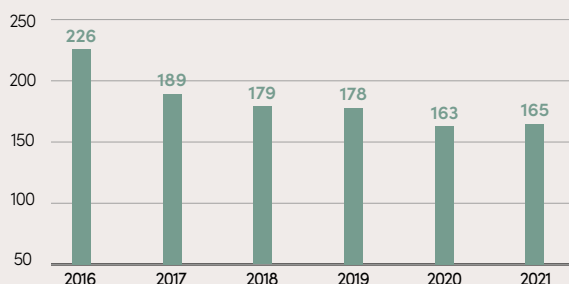
85%

SURFACES COUVERTES PAR UN ACCORD DE COLLABORATION DURABLE ENTRE COFINIMMO ET LE LOCATAIRE (SECTEURS IMMOBILIER DE SANTÉ ET DES BUREAUX) POUR 2022.

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 27%, tous secteurs confondus, sur les six dernières années.

(kWh/m²)



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 (2,2% du patrimoine total en 2021). 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. Un plan quinquennal assure que les travaux de maintenance pour réduire l'intensité énergétique du portefeuille soient planifiés. 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 18 immeubles du portefeuille produisent ensemble 1.926 MWh par an. Toute l'énergie produite sur site est

autoconsommée. Cependant, les contraintes légales ne facilitent pas l'extension de la production. Les projets photovoltaïques, réalisés sous la formule 'tiers investisseur', déchargent Cofinimmo de la responsabilité de fournisseur d'énergie, et lui permettent de valoriser des surfaces inexploitées pour d'autres activités mais réduisent la liquidité du portefeuille. Cette formule n'est donc appliquée qu'exceptionnellement. Dans le secteur de l'immobilier de santé, les opérateurs sont également amenés à participer à des projets en 'tiers investisseur' pour l'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres équipements ayant un impact positif sur le besoin net en énergie.

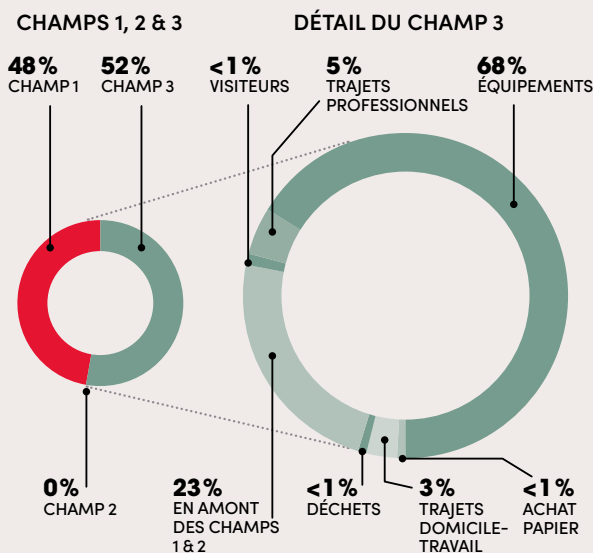
BILAN CARBONE DU SIÈGE DE COFINIMMO

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 2021, l'empreinte totale s'élevait à 537 tonnes CO₂e (-23% par rapport à 2009 et +4% par rapport à 2020, mais -26% 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 -42% par rapport à 2009 et s'élève à 4,0 tonnes CO₂e/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 317-329).

SIÈGE DE COFINIMMO - EMPREINTE PAR CHAMP EN 2021 (% d'émissions en tonnes CO₂e)



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, plus de 90 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.

Cofinimmo a relevé ses ambitions en matière de RSE 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 RSE 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, et confirmé en 2021 par la COP26 afin d'accélérer l'action climatique.

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 RSE.

À la suite du renouvellement de la Non Financial Reporting Directive (EU Directive 2014/95), Cofinimmo dispose jusqu'au 01.01.2024 pour rapporter ses activités suivant la taxonomie européenne. Cependant, Cofinimmo se prépare pour une communication transparente dès 2023 (rapport d'éligibilité portant sur l'exercice 2022).



Maison de repos et de soins – Lérida (ES)

Gestion de l'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.

600 litres/m²

CONSOMMATION D'EAU PAR SUPERFICIE

19%

IMMEUBLES ÉQUIPÉS DE COMPTEURS D'EAU RELEVABLES À DISTANCE

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



Maison de repos et de soins –
Alcala (ES)

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.

La crise sanitaire a clairement mis en évidence que la consommation d'eau variait nettement plus en fonction du taux d'occupation d'un immeuble que la consommation d'énergies. Dans le secteur de l'immobilier de santé, on voit ainsi que les mesures de précaution prises en matière d'hygiène ont fait augmenter la consommation d'eau. A contrario, dans le secteur des bureaux, on voit descendre la consommation à zéro dès que le télétravail devient obligatoire.

Une autre façon de limiter la consommation d'eau est d'utiliser de l'eau de pluie pour certains usages. Ceci n'est pas encore économiquement réalisable dans tous les cas de figure, mais fait partie des critères de faisabilité pour les nouvelles constructions. Par contre, l'installation d'équipements sanitaires à faible débit est avantageux pour toutes les parties et est donc prévue dans la plupart des projets.

ENVIRONNEMENT EXTERNE

Une gestion responsable des ressources d'eau ne se limite pas à l'environnement interne des immeubles. L'aménagement externe peut avoir une double fonction : créer des réserves d'eau captée et sous-terrainne, et retarder l'évacuation de l'eau de pluie.

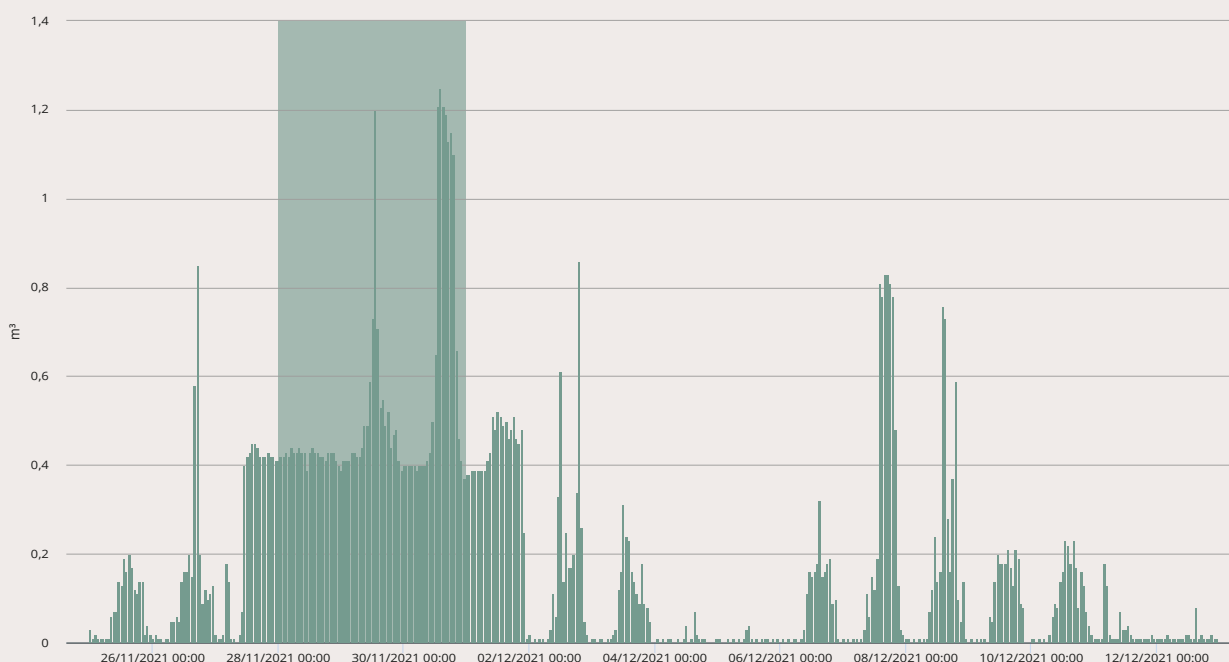
L'installation de toitures végétales permet de retarder l'évacuation en créant des toitures actives. Limiter les surfaces durcies permet une meilleure perméabilité du terrain et l'eau de pluie peut ainsi alimenter la nappe phréatique. En cas de forte pluie, ce qui est de plus en plus fréquent, cela permet d'avoir un impact positif sur la diminution du risque d'inondation. Sans oublier l'impact sur la biodiversité, possible par la végétation que ce soit en toiture ou au sol.

Enfin, on note l'impact positif de la présence de l'eau sur le bien-être des occupants et la productivité des collaborateurs.

Dans les années à venir, la gestion de l'eau à l'intérieur et à l'extérieur des immeubles sera amenée à changer drastiquement afin de pallier les risques physiques liés au changement climatique. Il est donc primordial que les sociétés, en général, et le secteur de l'immobilier, en particulier, se préparent. Les sociétés, comme Cofinimmo, qui réfléchissent d'ores et déjà aux nouvelles tendances sociétales et les intègrent dans leur stratégie auront dès lors une longueur d'avance sur les sociétés qui adoptent une attitude plus attentiste.

Chaque quart d'heure, un compteur intelligent mesure la consommation d'eau. L'eau étant une ressource étroitement liée à l'activité humaine, la consommation est censée descendre à zéro pendant la nuit. Si on constate dès lors que la consommation n'est pas redescendue à zéro pendant 24 heures, cela signifie qu'il y a une fuite et un talon de consommation est alors visible

(voir zone avec fond vert dans le graphique). Après détection de la cause de la fuite, la consommation revient à la normale et le graphique montre une consommation d'une semaine normale avec cinq pics, un pour chaque jour de la semaine. Ceci fait épargner des milliers de litres d'eau qui seraient autrement perdus.



SOCIAL

Organisme / Institution	Dernières notations / certifications	Notation initiale	Évolution			
	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	
	2021 0,75 score GDI (3 ^e place en Belgique)	18* 2018 ¹	0,86 2019	0,81 2020	0,75 2021	
	2021 Equileap 53%	58% 2021	58% 2019	58% 2020	53% 2021	
	2021 Gold (sur une échelle allant de Standard à Gold)	Stand. 2019	Gold 2019	Gold 2020	Gold 2021	

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



Sécurité et bien-être 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 n'est plus suffisant. Les attentes ont évolué et les bâtiments doivent répondre aux besoins de fonctionnalité et de bien-être des communautés pour lesquelles l'hospitalité occupe une place centrale. 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.

Depuis le début de la pandémie, l'équipe de gérance des bureaux a pris différentes initiatives afin d'éviter au maximum la propagation du virus et améliorer l'environnement de travail.

En 2021, Cofinimmo Offices a obtenu une certification officielle COVID Safe pour les zones communes de ses bâtiments de bureaux multi-locataires. Ensuite, des audits sur les débits de ventilation ont été réalisés par le bureau Deplasse dans tous ses immeubles.

En 2022, des filtres virucides de la société belge Deltrian sont installés dans les systèmes de recyclage d'air des bâtiments de bureaux multi-locataires concernés. Ces filtres neutralisent à 99% les virus, y compris le COVID-19. De plus, ces filtres sont de classe énergétique A+ et répondent à la norme EN 14476.

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE

Les choix en matière de construction ainsi que la qualité de la maintenance ont un impact sur la sécurité et le bien-être 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 bien-être et leur santé.

Cofinimmo analyse systématiquement l'ensemble des éléments susceptibles d'avoir un impact sur la santé publique et le bien-être. 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

Cofinimmo veille à ce que les occupants puissent profiter des zones extérieures. La promotion de la santé par la présence d'espaces naturels ou par l'aménagement paysager est ainsi confirmé.

Le jardin de la maison de repos Orelia Keiheuvel a été réaménagé en un jardin naturel qui fait découvrir le paysage de la lande aux résidents atteints de démence, suivi de la construction d'un parcours pour fauteuils roulants d'un km qui permet aux résidents et aux visiteurs à mobilité réduite de se reconnecter à la nature.

Au Belliard 40, dans le quartier européen au cœur de Bruxelles, Cofinimmo a réalisé une cour-jardin plein de charme. Des espaces ouverts accessibles, ayant chacun leur propre ambiance, ont été créés. Des tremplins conduisent les visiteurs vers les différentes zones, pour faire une pause ou participer à une réunion. Les plantes et les haies ondulées forment une séparation naturelle entre les espaces ouverts.

De plus en plus d'études mettent en évidence les effets positifs de la nature sur la santé physique et mentale. Ces effets positifs ne sont pas seulement liés à la qualité de l'air que l'on respire mais également à celle de l'environnement dans lequel on évolue. Dans chaque projet, la biodiversité est également soutenue.

Parmi les critères de choix d'un immeuble de bureaux, apparaît désormais aussi la présence d'espaces de détente et de bien-être. En collaboration avec la société Easy Day, des sessions de yoga, de bums & tums et de relaxation sont organisées dans les Lounges® et occasionnellement complétées par une boisson ou un lunch sain et plein de vitamines. Le rôle du community manager, responsable des Lounges®, est de favoriser des actions qui ont un impact positif sur le bien-être des occupants des immeubles.

88 %

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.

MAÎTRISE DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES LOUÉS (en %)

Immobilier de santé 1.526.977 m ²	56	44
Réseaux de distribution 361.671 m ²	56	44
PPP 187.726 m ²		100
Bureaux 490.759 m ²	66	34
Portefeuille global 2.567.133 m ²	61	39

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



Relation avec les sous-traitants

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.

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 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.

Chaque project manager et property manager est responsable pour l'application de la politique RSE dans le cadre de la relation avec les fournisseurs. La politique RSE inclut l'engagement par rapport au Pacte mondial des Nations Unies dont les dix principes sont issus de la Déclaration universelle des droits de l'homme, la Déclaration de l'organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement, et la Convention des Nations Unies contre la corruption. Cofinimmo, à travers ses valeurs et son fonctionnement, entend assumer ses responsabilités fondamentales dans les domaines des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.

SÉCURITÉ ET BIEN-ÊTRE

Dans le cadre de rénovations lourdes, Cofinimmo dispose de col-laborateurs formés à la coordination de la sécurité qui établissent

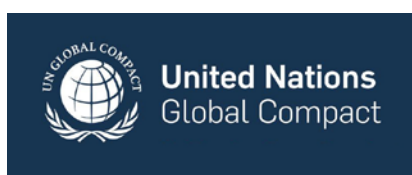
et vérifient, chantier après chantier, les risques et les mesures de prévention à appliquer. Cofinimmo fait également appel à des coordinateurs de sécurité externes en fonction de la charge de travail. La coordination de sécurité prévoit une initiation à la sécurité sur chantier pour chaque ouvrier, 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.

Le suivi et la déclaration des accidents éventuels sur chantier est de la responsabilité de chaque sous-traitant en tant qu'employeur. Il n'y a eu aucun accident avec conséquence fatale sur les chantiers de Cofinimmo en 2021.

En 2020, l'analyse des risques s'est accentuée sur les mesures de distanciation en lien avec la crise sanitaire, afin de garantir la continuité des chantiers en toute sécurité.

Un protocole COVID a été mis en place pour tous les chantiers depuis le début de la crise sanitaire. Les éléments suivants font partie de ce protocole d'exécution :

- se laver les mains (savons à disposition des travailleurs);
- respecter la distance de sécurité de 1,5 m;
- réunions ou regroupements de travailleurs interdits;
- pas de pause à midi ou alors des pauses réparties suivant cré-neaux horaires;
- accès contingenté dans la cabane de chantier;
- gants obligatoires pour tous les travailleurs;
- nettoyage des outils en fin de journée;
- interdiction de partager les équipements de protection individuels (EPI);
- obligation de se laver les mains avant de quitter le chantier;
- assurer la ventilation à l'intérieur;
- obligation d'appliquer le protocole sanitaire en cas de symptômes;
- arrêter le chantier dès qu'un cas positif est détecté et informer les autres travailleurs ayant pu être en contact avec le(s) travailleur(s) concerné(s) dans les 15 derniers jours.



L'obligation de respecter ce protocole est clairement précisée dans le procès-verbal du coordinateur de sécurité et santé. « Toute visite sera accompagnée à tout moment par le personnel de l'entreprise sous-traitante et vous devrez utiliser les EPI correspondant au risque qui sera exposé ».

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.



Maison de repos et de soins – Bilbao (ES)

Capital humain

Le succès de toute organisation repose non seulement sur une vision capable de susciter l'inspiration mais aussi sur les personnes qui la composent. 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 193 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 :

- politique en matière de bonne conduite ;
- valeurs partagées et soutenues : Connectivity, Accountability et Customer experience ;
- 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.

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.

83 %

FEMMES/HOMMES

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION
ENTRE LES GENRES AU NIVEAU
DES COLLABORATEURS

Cofinimmo a à cœur la réussite et le bien-être de ses collaborateurs et se garde d'engager des personnes qui pourraient ne pas atteindre les niveaux de réussite ou de bien-être voulus. Afin d'éviter les erreurs de casting lors du recrutement de nouveaux collaborateurs, Cofinimmo peut objectiver la procédure de sélection en recourant à des épreuves d'évaluation non discriminatoires qui mesurent les capacités, les caractéristiques comportementales, les préférences et les motivations personnelles, afin d'assurer la meilleure adéquation possible entre le salarié et les exigences de la

Cofinimmo est convaincue que la puissance de 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 188-193).

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 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 une politique d'accueil pour que chaque nouveau collaborateur puisse s'intégrer rapidement et harmonieusement dans l'entreprise.

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

INFORMATION ET OUTILS DE TRAVAIL

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

Le règlement de travail de l'entreprise est mis à disposition de tous les collaborateurs sur l'intranet, et la société organise régulièrement des réunions d'information où tous les collaborateurs ou une partie de ceux-ci sont conviés et ont la possibilité d'intervenir en fonction des thèmes abordés.

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, y compris des canaux confidentiels comme la personne de confiance est disponible. Les procédures sont communiquées à tous les employés sur une base régulière et lors de l'intégration. Les rapports de progrès concernant les cas individuels sont communiqués au comité exécutif. En 2021, 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 télétravail. Elle fournit une infrastructure informatique appropriée et a ajouté un abonnement internet dans l'enveloppe salariale.

Ceci s'ajoute aux autres avantages extra-légaux dont les employés bénéficient déjà (voiture de société, assurance groupe, assurance hospitalisation et frais ambulatoires, titres-repas et éco-chèques, smartphone, ordinateur portable, plan d'options, etc.).

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 pouvoir fidéliser les talents de la nouvelle génération.

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 types de formations plus traditionnelles en classe (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.

3,8 jours

DE FORMATION PAR EMPLOYÉ PAR AN.

4.289 heures

CUMULÉES DE FORMATION PAYANTE.

46 %

COLLABORATEURS AYANT SUIVI UNE OU PLUSIEURS FORMATIONS.

62 %

UNIVERSITAIRES.

100 %

COLLABORATEURS BÉNÉFICIAIRES D'UN ENTRETIEN PÉRIODIQUE DE FONCTIONNEMENT.

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 pour trois ans. En 2021, le niveau Gold de ce label a été reconfirmé.

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 elle 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 2021, 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.

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.

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.

VALEURS D'ENTREPRISE

Se remettre en question. Une attitude que Cofinimmo adopte depuis toujours afin de s'intégrer parfaitement au monde dynamique qui est le nôtre. C'est dans cet état d'esprit que Cofinimmo a décidé, en 2018, de mettre certaines valeurs en avant pour les années à venir: Connectivity, Accountability et Customer experience. Au-delà des concepts qu'ils représentent, ces mots ont été choisis pour adhérer au mieux aux ambitions sociétales de l'entreprise.

Dans le cadre des compétences attendues de chacun des collaborateurs, les concepts de Reliability et Pioneer ont été instaurés. Bien qu'ils soient à la mode, ces termes visent essentiellement à permettre de définir les attitudes et les comportements liés à ces valeurs essentielles. L'objectif est en effet de répondre aux évolutions de la société, et ce, en mettant à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité ('Caring, Living and Working - Together in real estate').



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 oeuvre.





Informers 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.

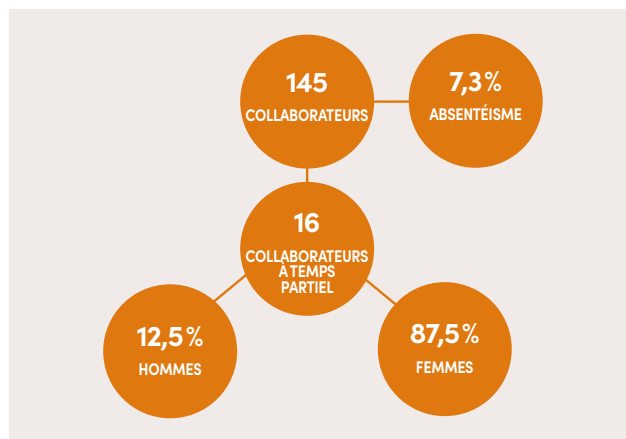
RÉSILIENCE

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 2021, le taux d'absentéisme total était de 7,3 %, ce qui est conforme aux années précédentes.

Le service de garde à domicile d'enfants malades est un service offert par Cofinimmo à tous les collaborateurs en fonction. Il a comme objectif 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 habituel. Les frais de garde d'enfants sont entièrement pris en charge par Cofinimmo.

Cofinimmo a mis en place différentes mesures en réponse à la pandémie du coronavirus COVID-19 afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de ses collaborateurs sa priorité. À côté des mesures prises en matière de télétravail (sans recours au chômage temporaire), Cofinimmo a notamment mis à disposition de ses collaborateurs un service de garde d'enfants non malades pour faciliter le télétravail.

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 neuf, 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 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 2021, 19 % des employés avaient un horaire flexible suivant 19 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		
	2021 AA' (sur une échelle allant de CCC à AAA)				
		2013	2019	2020	2021
	2021 avec un score de C (sur une échelle allant de D- à A+)				
		2013	2019	2020	2021
	2021 49 (contre 30, moyenne du secteur immobilier)				
		2019	2019	2020	2021
	2021 58% (Robust) Environnement : 67%, Social : 51%, Gouvernance : 61% (c.-à-d. au-dessus de la moyenne sectorielle)				
		2019	2019	2020	2021
	2020 Excellence Europe Ethibel Sustainability Index (ESI) basée sur Vigeo Eiris				
		2018	2018	2019	2020

1. Déclaration de non-responsabilité : l'utilisation par Cofinimmo de toutes les données MSCI ESG Research LLC ou ses filiales (MSCI) et l'utilisation des logos, des marques commerciales, des marques de service de MSCI ou des noms d'index, ne constituent aucunement le sponsoring, l'approbation, la recommandation ou la promotion de Cofinimmo par MSCI. Les services et données MSCI sont la propriété de MSCI ou de ses fournisseurs d'information et sont fournis 'tels quels' et sans garantie. Les noms et logos MSCI sont des images de marque ou des marques de service de MSCI.



VALEUR ÉCONOMIQUE GÉNÉRÉE ET DISTRIBUÉE EN 2021 (x 1.000 EUR)

Valeur économique générée	Valeur économique distribuée
+ 314.530	- 24.183
CLIENTS	PERSONNEL
- 22.785	- 110.938
FOURNISSEURS DE BIENS ET DE SERVICES	ACTIONNAIRES
+ 280.745	- 28.348
VALEUR GÉNÉRÉE	DÉPENSES FINANCIÈRES
	- 12.899
	SECTEUR PUBLIC
	- 176.368
	VALEUR DISTRIBUÉE
+ 104.376	
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. Cette dernière lui permet de mesurer tant son efficacité que la valeur que les clients reconnaissent à ses produits et services. Elle est déterminante pour l'affectation des ressources et pour la préservation des investissements qui conditionnent son développement et la production de ses services. Si les bénéfices étaient insuffisants ou l'assise financière fragile, Cofinimmo ne pourrait pas assumer pleinement ses rôles économique et sociétal.

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, Cofinimmo a renforcé davantage son bilan avec l'émission d'une première obligation publique durable de taille benchmark de 500 millions EUR sur une durée de dix ans, assortie d'un coupon de 0,875 %. Finalement, en janvier 2022, Cofinimmo a encore renforcé son bilan avec l'émission d'une deuxième obligation publique durable de taille benchmark de 500 millions EUR sur une durée de six ans, assortie d'un coupon de 1 %. 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.

En mars 2019, Cofinimmo a procédé au refinancement anticipé d'une ligne de crédit bilatérale qui devait arriver à échéance en août 2019, pour un montant de 40 millions EUR. En février 2020, elle a procédé au refinancement anticipé d'une ligne de crédit bilatérale qui devait arriver à échéance en août 2020, pour un montant de 40 millions EUR. Il s'agissait initialement de lignes de crédit classiques, qui ont été refinancées sous forme de prêts green & social. Conformément à sa stratégie RSE et à son tableau des performances, les prêts green & social seront utilisés par Cofinimmo pour refinancer des actifs avec des objectifs à la fois environnementaux et sociaux.

Immeuble de bureaux The Gradient –
Bruxelles décentralisé (BE)



SUSTAINABILITY-LINKED CREDIT LINE

La 'sustainability-linked credit line' est un nouveau type de prêt qui incite Cofinimmo à atteindre des objectifs de performance ambitieux et prédéterminés en matière de durabilité, tels que définis dans le projet 30³.

Chaque année, une évaluation de l'évolution du projet 30³ est réalisée, entraînant une diminution ou une augmentation des conditions de la ligne de crédit en fonction de la réalisation ou non d'un objectif annuel en termes d'intensité énergétique.

CADRE DE FINANCEMENT DURABLE

Cofinimmo porte une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE. 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 RSE. 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).

À la suite du renouvellement de la Non Financial Reporting Directive (EU Directive 2014/95), Cofinimmo dispose jusqu'au 01.01.2024 pour rapporter ses activités suivant la taxonomie européenne. Cependant, Cofinimmo se prépare pour une communication transparente dès 2023 (rapport d'éligibilité portant sur l'exercice 2022).

Procédure de sélection conforme à la stratégie RSE

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 141-144 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 RSE. 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. 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'objectif de l'obligation benchmark émise en janvier 2022 est d'allouer au moins 50% aux actifs verts.

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. Le rapport de vérification est consultable dans le rapport du commissaire (voir pages 348-349). Les indicateurs vérifiés dans la section ESG management (voir pages 144-145 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 RSE, elle fait partie de la communauté 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 13 émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée.

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 RSE (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.



Maison de repos et de soins – Sarriguren (ES)

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 RSE.
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 et le bien-être 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

GREEN
50%

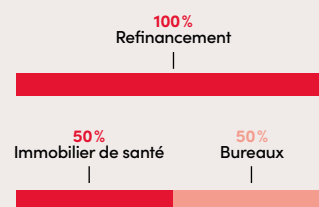
SOCIAL
50%

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



RÉSIDENCE TILLENS - UCCLE (BE)

Cette maison de repos et de soins, qui se spécialise en psychogériatrie, a été acquise en juillet 2011 et a été rénovée en 2015, avec une attention particulière à la sécurité des patients. L'objectif de cette rénovation était de créer un environnement favorisant l'espérance de vie de personnes souffrant de démence. La présence d'espaces verts, par une végétation adaptée, est une réelle plus-value pour ce type d'actif.



Amélioration des services de santé :
311 des **25.633** 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 **23%** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m².



PORTFEUILLES GREEN & SOCIAL LOANS 2019 et 2020 ✓

80 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
Cofinimmo SA	40	14.08.2020	14.02.2023

GREEN
100 %



100 %
Refinancement

100 %
Bureaux

Atténuation du changement climatique :
intensité énergétique **29 %** 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 non seulement 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



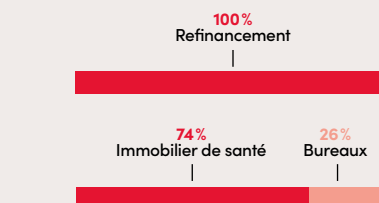
500 millions EUR

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



BRILLELAAN 10 - RIJSWIJK (NL)

Cofinimmo a construit cette nouvelle clinique de près de 4.000 m² dans le cadre d'une politique d'extension d'une clinique existante qui se trouvait de l'autre côté de la rue. Cette dernière était le résultat d'une reconversion d'un ancien immeuble de bureaux par Cofinimmo en 2013. Les deux bâtiments ont été reliés par un pont piétonnier. L'ensemble forme une clinique orthopédique spécialisée qui dispose de chambres, de salles de consultation et d'une nouvelle salle d'opération et répond aux besoins actuels et futurs dans le domaine des soins aigus pour toute une région.



Amélioration des services de santé : 1.733 des 25.633 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.

GREEN
100%
SOCIAL
74%



PORTEFEUILLE SUSTAINABLE BONDS 2022



500 millions EUR

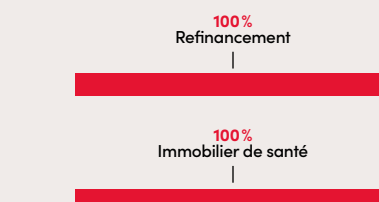
Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	500	99,826%	1%	24.01.2022	24.01.2028



MAISON DE REPOS ET DE SOINS - VIGO (ES)

Cette nouvelle maison de repos et de soins, d'une superficie d'environ 5.000 m², offre 140 lits et possède un jardin. Elle est située dans un quartier qui ne disposait pas encore de maison de repos et de soins. La consommation énergétique est limitée, entre autres, par un éclairage LED, un pompe à chaleur, des chaudières à condensation ainsi que des unités de ventilation avec récupération de chaleur en hiver et free-cooling en été. Une partie de l'électricité est produite par des panneaux photovoltaïques. L'immeuble est facilement accessible en transport en commun (arrêt de bus et station d'autocars à quelques minutes à pied).

Grâce à sa très haute performance énergétique, de niveau A, et à ses performances en matière de mobilité, d'énergie et d'écologie, ce site a obtenu une certification BREEAM Very Good.



Amélioration des services de santé : 3.862 des 25.633 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 22% en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWh/m².

GREEN
53%
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



HENRI DUNANT – BRUXELLES PÉRIPHÉRIE (BE)

En avril 2012, Cofinimmo a acquis dans le cadre du redéveloppement de l'ancien site industriel Vishay en un complexe multifonctionnel, deux parcelles du lotissement pour y construire une maison de repos et de soins. Ce projet a participé à la réalisation d'un tout nouveau quartier urbain d'excellente cohérence architecturale et urbanistique. Résidence Dunant a une superficie d'environ 8.700 m² qui héberge au total 162 résidents. Cofinimmo a construit ce bâtiment selon des critères de qualité et de durabilité. Elle a opté pour un niveau global d'isolation thermique K27, qui est nettement meilleur par rapport au niveau K réglementaire (K40). Le bâtiment compte également 1.300 m² de toitures végétales et est doté d'un système de ventilation à double flux.

SOCIAL
100 %

100 %
Refinancement

100 %
Immobilier de santé

Amélioration des services de santé :
11.037 des **25.633** 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.

ESG MANAGEMENT

ENVIRONNEMENT			
	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
Stratégie environnementale			
Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans ✓	6,5 %	6,4 %	5,5 %
Efficacité énergétique des immeubles			
Intensité énergétique par an (normalisée à surface) ✓	161 kWh/m ²	198 kWh/m ²	165 kWh/m ²
Émissions de GES par an, basées sur la localisation ✓	32 kg CO ₂ e/m ²	40 kg CO ₂ e/m ²	33 kg CO ₂ e/m ²
MWh estimé (production d'énergie solaire) ✓	931 MWh	766 MWh	1.926 MWh
Coopération avec les locataires en vue de réduire l'impact environnemental des bâtiments			
Bâtiments équipés de compteurs relevables à distance (en % des surfaces)	14 %	58 %	19 %
Nombre d'accords de collaboration durable (en % des surfaces)	63 %	72 %	59 %
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects liés à l'environnement ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	56 %	100 %	53 %
Intégration de facteurs environnementaux dans la chaîne logistique			
Matériel réutilisé après rénovation d'immeubles	En 2021, 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 RSE 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 2021, 5 contrats ont été signés dans les Flex Corners pour des surfaces brutes comprises entre 33 m² et 113 m² et des durées de 1 à 3 ans.	s/o
Nombre de demandes	s/o	En 2021, le service desk a traité 7.282 demandes.	s/o
Avancement de la détection et de l'enlèvement de l'amiante	56% du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	66% du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	Pour le portefeuille consolidé, voir chapitre 'Sécurité et bien-être des occupants'.
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects sociaux ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	56%	100%	53%
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'agrément pour l'exploitation des actifs.	25% 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

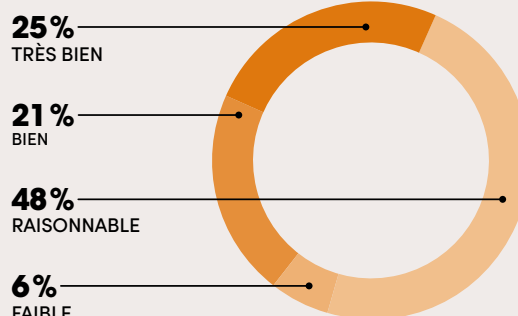
Prévention de la corruption et du blanchiment d'argent

Nombre d'audits externes et de controverses ✓	En 2021, 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 2021, une mission de suivi a été effectuée par l'auditeur interne sur le GDPR et les contrats-cadre de maintenance. Par ailleurs, au 31.12.2021, 40 recommandations sont ouvertes provenant des missions d'audit interne et externe de 2021 et des années précédentes et 17 recommandations ont été clôturées en 2021.

ACCESSIBILITÉ DES IMMEUBLES DE BUREAUX (en transport public/vélo)



RAPPORT IMMOBILIER

PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ

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

Aperçu du portefeuille immobilier consolidé par secteur au 31.12.2021

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	3.347	885	3.799	5,3%	199.718
Bureaux	1.361	1.243	1.381	6,3%	77.499
Immobilier de réseaux de distribution	483	32	530	6,4%	33.903
TOTAL	5.192	2.160	5.710	5,6%	311.119

Aperçu du top 10 des immeubles de placement au 31.12.2021

Immeuble	Adresse	Année de construction (dernière rénovation)	Année d'acquisition	Superficie (en m ²)	Loyers perçus contractuellement (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	20.322	5.218	99%	2,3%
 Port 86C Bruxelles	Avenue du Port 86C 1000 Bruxelles	2014	2020	16.725	3.976	100%	1,8%
Quartz Bruxelles	Avenue des Arts 19 H 1000 Bruxelles	2020	1996	9.186	2.114	100%	1,1%
The Gradient Bruxelles	Av. de Tervuren, 270-272 1150 Bruxelles	1976 (2013)	1997	19.580	3.549	90%	1,0%
 Guimard 10-12 Bruxelles	Rue Guimard 10-12 1000 Bruxelles	1980 (2015)	2004	10.410	2.609	100%	1,0%
Ippocrate 18 Milan	Via Ippocrate 18 20161 Milan	2005	2021	15.444	2.469	100%	0,9%
Bourget 42 Bruxelles	Av. du Bourget, 42 1130 Bruxelles	2001	2002	14.262	1.976	100%	0,8%
 Damiaan Tremelo	Pater Damiaanstraat, 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20.274	2.706	100%	0,8%
Albert 1 ^{er} 4 Charleroi	Rue Albert 1 ^{er} , 4 6000 Charleroi	1967 (2005)	2005	19.189	2.954	100%	0,8%
Trône 100 Bruxelles	Rue du Trône, 100 1050 Bruxelles	2020	2020	7.258	1.202	64%	0,8%
Autres				2.226.757	283.841	97%	88,7%
TOTAL				2.379.407	312.614	98%	100%

1. Ce montant ne reprend que les actifs pour lesquels le groupe paie directement la prime. Cela n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles qui sont à charge des occupants.

2. La détermination de la Valeur Locative Estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble, des données financières (EBITDAR) du locataire (si disponibles) et, pour les actifs de santé, du nombre de lits.

3. Le taux d'occupation est calculé comme suit : loyers contractuels / (loyers contractuels + valeur locative estimée sur les espaces inoccupés).

La situation locative des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement pour lesquels les locataires bénéficient d'une option d'achat à la fin du contrat de location et des immeubles détenus par des entreprises associées et co-entreprises est décrite ci-dessous :

Inventaire des immeubles hors immeubles de placement

Immeuble	Superficie (en m ²)	Loyers contractuels ¹ (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation ²	Locataire
Actifs financiers en location-financement				
Palais de Justice – Anvers	72.132	1.441	100 %	Régie des Bâtiments
Caserne de pompiers – Anvers	23.323	208	100 %	Ville d'Anvers
Commissariat de police – Zone HEKLA	3.800	699	100 %	Police Fédérale
Résidence Depage pour étudiants – Bruxelles	3.196	86	100 %	Université Libre de Bruxelles
Résidence Nelson Mandela pour étudiants – Bruxelles	8.088	1.265	100 %	Université Libre de Bruxelles
Prison – Leuze-en-Hainaut	28.316	755	100 %	Régie des Bâtiments
Hôpital SSR – Chalon-sur-Saône	9.269	1.085	100 %	Croix-Rouge française
Maison de repos et de soins Sierra de la Nieves – Malaga	4.117	289	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Rosario – Madrid	4.773	156	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Monte Alto – Cadix	5.698	118	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Costa d'en Blanes – Majorque	5.422	444	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Ciudad de Mostoles – Madrid	8.545	703	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Capdepera – Majorque	5.477	354	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Can Carbonell – Majorque	5.570	731	100 %	DomusVi
Actifs détenus par des entreprises associées et co-entreprises				
9 sites en cours de développement – Allemagne	–	–	–	Schönes Leben Gruppe
19 sites Aldea – Belgique	88.000	5.650	80 %	Curavi, ORPEA, Vivalto
6 sites Croix-Rouge française – France	93.000	9.324	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).

Palais de justice – Anvers (BE)



Le tableau ci-dessous reprend :

- les immeubles dont Cofinimmo perçoit les loyers ;
- les immeubles dont les loyers ont été partiellement ou entièrement cédés à un tiers et dont Cofinimmo conserve la propriété et la valeur résiduelle¹ ;
- les différents projets et rénovations en cours de réalisation.

Il ne reprend pas les immeubles qui sont détenus par des filiales du groupe mises en équivalence.

Tous les immeubles du portefeuille immobilier consolidé sont détenus par Cofinimmo SA, sauf ceux indiqués par un astérisque, qui sont détenus, partiellement ou entièrement, par une de ses filiales (voir Note 40).

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m ²)	A Loyer contractuel (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
IMMOBILIER DE SANTE		1.510.234	198.681	100 %	198.906
Belgique		591.973	82.883	100 %	82.883
Opérateur: Anima Care		6.752	763	100 %	763
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6.752	763	100 %	763
Opérateur: Armonea		206.934	26.374	100 %	26.374
 BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3.775	467	100 %	467
 DAGERAAD - ANVERS	2013	5.020	913	100 %	913
 DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6.878	838	100 %	838
 DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5.408	756	100 %	756
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6.836	829	100 %	829
 DOUCE QUIÉTUDE - AYE	2007	4.635	485	100 %	485
MATHELIN - MESSANCY	2004	6.392	1.305	100 %	1.305
 HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13.568	1.517	100 %	1.517
HEMELRIJK - MOL	2009	9.362	1.093	100 %	1.093
 HENRI DUNANT - EVERE	2014	8.570	1.279	100 %	1.279
 HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2.751	380	100 %	380
 HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2008)	3.279	497	100 %	497
LA CLAIRIÈRE - WARNETON	1998	2.533	288	100 %	288
 LAARVELD - GEEL	2006 (2009)	5.591	964	100 %	964
 LAARVELD SERVICEFLATS - GEEL	2009	809	63	100 %	63
 LAKENDAL - ALOST*	2014	7.894	859	100 %	859
 LE CASTEL - JETTE	2005	5.893	533	100 %	533
 LE MÉNIL - BRAINE-L'ALLEUD	1991	5.430	647	100 %	647
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4.519	597	100 %	597
 L'ORCHIDÉE - ITTRE	2003 (2013)	3.634	619	100 %	619
 L'ORÉE DU BOIS - WARNETON	2004	5.387	621	100 %	621
 MARTINAS - MERCHTEM*	2017	7.435	998	100 %	998
MILLEGHEM - RANST	2009 (2016)	9.592	1.027	100 %	1.027
 DE HOVENIER - RUMBEKE*	2011 (2015)	5.079	807	100 %	807
 NETHEHOF - BALEN	2004	6.471	719	100 %	719
 NOORDDUIN - COXYDE	2015	6.440	904	100 %	904
 PLOEGDRIES - LOMMEL*	2018	6.991	686	100 %	686
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12.039	703	100 %	703
SEBRECHTS - MOLENBEEK-SAINT-JEAN	1992	8.148	1.141	100 %	1.141
 'T SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	8.648	1.034	100 %	1.034
 TILLENS - UCCLÉ	2015	4.960	1.134	100 %	1.134
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8.044	1.083	100 %	1.083
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4.923	587	100 %	587
Opérateur: Aspria		7.196	2.792	100 %	2.792
SOMBRE 56 - WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT	2004 (2012)	7.196	2.792	100 %	2.792

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).

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyer contractuel (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: Calidus		6.063	796	100 %	796
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6.063	796	100 %	796
Opérateur: Care-Ion		69.612	10.862	100 %	10.862
CHANT DES OISEAUX - BASSENGE	2019	3.345	500	100 %	500
CLOS DE LA QUIÉTUDE - EVERE	1997 (2016)	7.227	1.094	100 %	1.094
CLOS REGINA - ANDERLECHT	2010	5.772	850	100 %	850
DE BLOKEN - WELLEN	2008	7.564	1.120	100 %	1.120
DE GERSTJENS - ALOST	2015	6.252	1.069	100 %	1.069
LE DOUX REPOS - NEUPRÉ	2011	6.875	967	100 %	967
MONTEREY - SAINT-GILLES	2020	5.105	1.000	100 %	1.000
PAALEYCK - KAPPELLE-OP-DEN-BOS	2016	3.744	687	100 %	687
RÉSIDENCE DU NIL - WALHAIN	1996	5.040	611	100 %	611
RÉSIDENCE WÉGIMONT - SOUMAGNE	2018	4.339	800	100 %	800
SENIOR'S FLATEL - SCHAEARBEEK	1972	7.491	913	100 %	913
SERENITAS PALACE - GRÂCE-HOLLOGNE	2019	6.858	1.250	100 %	1.250
Opérateur: Korian		156.828	21.399	100 %	21.399
ARCUS - BERCHEM-SAINTE-AGATHE	2008 (2009)	10.719	1.926	100 %	1.926
BETHANIE - SAINT-SERVAIS	2005	4.780	524	100 %	524
CLOS DE LA RIVELAINE - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE*	2021	5.458	761	100 %	761
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20.274	2.706	100 %	2.706
DE PASTORIJ - DENDERHOUTEM*	2013	8.089	823	100 %	823
LA CAMBRE - WATERMAEL-BOITSFORT	1982	13.023	2.029	100 %	2.029
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	2.467	358	100 %	358
PALOKÉ - MOLENBEEK-SAINT-JEAN	2001	11.262	1.401	100 %	1.401
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11.035	1.462	100 %	1.462
PROGRÈS - LA LOUVIÈRE*	2000	4.852	528	100 %	528
ROMANA - LAEKEN	1995	4.375	929	100 %	929
SEIGNEURIE DU VAL - MOUSCRON	1995 (2008)	6.797	1.221	100 %	1.221
VAN ZANDE - MOLENBEEK-SAINT-JEAN	2008	3.463	438	100 %	438
VLASHOF - STEKENE*	2016	6.774	957	100 %	957
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7.817	872	100 %	872
ZONNEWELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6.106	805	100 %	805
ZONNEWELDE - RIJMENAM	2002 (2019)	15.327	2.110	100 %	2.110
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	14.210	1.548	100 %	1.548
Opérateur: Le Noble Age		6.435	1.274	100 %	1.274
PARKSIDE - LAEKEN	1990 (2013)	6.435	1.274	100 %	1.274
Opérateur: ORELIA		38.544	4.496	100 %	4.496
DILHOME - DILBEEK*	2010	5.170	766	100 %	766
EDEN PARK - AALST*	2008	4.212	373	100 %	373
KEIHEUVEL - BALEN*	2019	6.746	857	100 %	857
PUTHOF - BORGLOON*	2018	11.333	1.210	100 %	1.210
SERRENHOF - SINT-TRUIDEN*	2020	8.038	907	100 %	907
TEN BERGE - BELSELE*	2000	3.045	383	100 %	383
Opérateur: ORPEA Belgique		51.745	8.150	100 %	8.150
GRAY COURONNE - IXELLES*	2014	7.042	961	100 %	961
L'ADRET - GOSSELIES	1980	4.800	497	100 %	497
LINTHOUT - SCHAEARBEEK	1992	2.837	503	100 %	503
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8.314	1.562	100 %	1.562
PRINCE ROYAL - IXELLES*	2015	6.242	1.314	100 %	1.314
PAUL DELVAUX - WATERMAEL-BOITSFORT*	2014	6.283	1.008	100 %	1.008
RINSDELLE - ETTERBEEK	2001	3.054	586	100 %	586
TOP SENIOR - TUBIZE	1989	3.570	391	100 %	391
VIGNERON - RANSART	1989	2.200	187	100 %	187
VORDENSTEIN - SCHOTEN*	2014	7.403	1.141	100 %	1.141

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m ²)	A Loyer contractuel (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: 't Hofke		7.061	891	100 %	891
 SAUVEGARDE - RUISBROEK*	2016	7.061	891	100 %	891
Opérateur: Vivalto		8.033	1.503	100 %	1.503
 VIVALYS - BRUXELLES	1983 (2017)	8.033	1.503	100 %	1.503
Opérateur: Vlietoever		3.435	628	100 %	628
VLIETOEVER - BORNEM*	2012	3.435	628	100 %	628
Opérateur: Vulpia		18.841	2.369	100 %	2.369
 CHARTREUSE - LIÈGE*	2015	11.013	1.267	100 %	1.267
 CLOS BIZET - ANDERLECHT*	2017	7.828	1.102	100 %	1.102
Opérateur: Zwaluw		4.494	585	100 %	585
ZWALUW - GALMAARDEN	2002	4.494	585	100 %	585
France		213.367	27.599	99 %	27.749
Opérateur: Colisée Patrimoine Groupe		6.344	848	100 %	848
 CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*	1950 (2016)	3.230	421	100 %	421
 OLIVIERS - CANNES LA BOCCA*	2004	3.114	426	100 %	426
Opérateur: DomusVi		18.864	2.179	100 %	2.179
 LA VALLÉE D'AUGE - DOZULÉ*	2003 (2019)	3.529	529	100 %	529
 LE GRAND JARDIN - SAP-EN-AUGE*	1992 (2017)	2.112	223	100 %	223
LE TILLEUL - CHANTELOUP-LES-VIGNES*	2007 (2018)	6.319	804	100 %	804
 LES ONDINES - GRANDCAMP-MAISY*	2004 (2019)	2.841	350	100 %	350
 NOUVEL AZUR - SAINT-PIERRE-DU-REGARD*	2013	4.063	272	100 %	272
Opérateur: Korian		154.956	19.351	100 %	19.351
ASTREE - SAINT-ÉTIENNE*	2006	3.936	440	100 %	440
 AUTOMNE - REIMS*	1990	3.552	653	100 %	653
 AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2.482	447	100 %	447
 AUTOMNE - VILLARS-LES-DOBES*	1992	2.889	412	100 %	412
BROCÉLIANDE - CAEN*	2003	4.914	716	100 %	716
BRUYÈRES - LETRA*	2009	5.374	754	100 %	754
 CANAL DE L'OURCQ - PARIS*	2004	4.550	926	100 %	926
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTROUVILLE*	1960	3.546	378	100 %	378
CHÂTEAU DE LA VERNÈDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3.789	525	100 %	525
 DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3.591	373	100 %	373
 DOMAINES DE VONTES - EVRES-SUR-INDRE*	1967 (2019)	8.209	664	100 %	664
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8.750	696	100 %	696
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	3.388	307	100 %	307
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6.338	783	100 %	783
 L'ERMITAGE - LOUVIER*	2007	4.013	485	100 %	485
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4.510	588	100 %	588
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3.000	274	100 %	274
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4.208	487	100 %	487
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3.069	501	100 %	501
 LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4.373	731	100 %	731
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTIVILLIERS*	2008	4.572	533	100 %	533
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3.348	452	100 %	452
LES LUBÉRONS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990 (2016)	6.414	691	100 %	691
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990	4.130	481	100 %	481
 MEUNIÈRES - LUNEL*	1988	4.275	731	100 %	731
MONTTRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5.364	632	100 %	632
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROY*	2004 (2010)	6.496	1.233	100 %	1.233
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6.201	873	100 %	873
 ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5.986	422	100 %	422
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6.274	778	100 %	778
VILLA EYRAS - HYÈRES*	1991	7.636	682	100 %	682
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5.779	703	100 %	703

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyer contractuel (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: Philogeris		4.698	373	100 %	373
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2.803	211	100 %	211
LAS PEYRERES - SIMORRE*	1969	1.895	162	100 %	162
Opérateur: ORPEA France		26.305	4.850	100 %	4.850
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2.559	466	100 %	466
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2.512	413	100 %	413
LA JONCHÈRE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3.731	689	100 %	689
LA RAVINE - LOUVIERS*	2000 (2010)	3.600	663	100 %	663
LA SALETTE - MARSEILLE*	1956	3.582	627	100 %	627
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3.697	484	100 %	484
MUSICIENS - PARIS*	2004 (2020)	4.264	1.375	100 %	1.375
VILLA NAPOLI - JURANCON*	1950	2.360	134	100 %	134
VIDE		2.200	-	0 %	150
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2.200	-	0 %	150
Pays-Bas		187.013	24.337	100 %	24.412
Actifs loués directement à des professionnels de soins de santé		45.773	5.746	99 %	5.820
GANZENHOEF - AMSTERDAM *	2000 (2013)	2.469	415	100 %	415
BURGEMEESTER MAGNEESTRAAT 12 - BERGEIJK*	1991 (2020)	2.946	476	100 %	476
SIONSBERG - DOKKUM*	1980 (2015)	15.693	851	100 %	851
DODEWAARDLAAN 5-15 - TIEL*	2009	3.951	531	100 %	531
TERGOOI - WEESP*	1991 (2019)	2.569	401	99 %	403
OOSTERKERKSTRAAT 1 - LEIDEN*	2012	1.813	268	100 %	268
MOERGESTESEWEG 22-26 - OISTERWIJK - VOORSTE STROOM*	2008	1.561	210	87 %	241
MOERGESTESEWEG 32 - OISTERWIJK*	2007	1.768	303	100 %	303
MOERGESTESEWEG 34 - OISTERWIJK*	2002	1.625	225	95 %	238
ORANJEPLEIN - GOIRLE*	2013	1.854	348	100 %	348
OOSTERSTRAAT 1 - BAARN*	1963 (2011)	1.423	202	95 %	212
PIUSHAVEN - TILBURG*	2011	2.257	451	98 %	460
TORENZICHT 26 - EEMNES*	2011	1.055	182	100 %	182
WATERLINIE - UITHOORN*	2013	3.223	645	99 %	650
ZOOMWIJCKPLEIN 9-13-15 - OUD BEIJERLAND*	2018	1.566	238	98 %	243
Opérateur: Bergman Clinics		14.529	2.176	100 %	2.176
BRAILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013 (2019)	2.133	261	100 %	261
BRAILLELAAN 10 - RIJSWIJK*	2020	3.917	667	100 %	667
RIJKSWEWEG 69 et 69A - NAARDEN*	2010	5.821	953	100 %	953
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2.658	294	100 %	294
Opérateur: DC Klinieken		3.152	466	100 %	466
KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1.181	216	100 %	216
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1.971	250	100 %	250
Opérateur: Domus Magnus		3.342	1.066	100 %	1.066
LAURIERSGRACHT - AMSTERDAM*	1968 (2010)	3.342	1.066	100 %	1.066
Opérateur: Fundis		18.159	1.564	100 %	1.564
BRECHTZIJDE 20 - NS ZOETERMEER*	1997 (2008)	9.059	610	100 %	610
VAN BEETHOVENLAAN 60 - ROTTERDAM*	1966 (1999)	9.100	954	100 %	954
Opérateur: Gemiva		3.875	570	100 %	570
CASTORSTRAAT 1 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	3.875	570	100 %	570
Opérateur: Het Baken, Estea & Hof van Blom		5.182	646	100 %	646
HOF VAN BLOM 5-7, HATTEM*	2021	5.182	646	100 %	646
Opérateur: HWW		5.326	745	100 %	745
CHRISTOFFEL PLANTIJNSTRAAT 3 - DEN HAAG *	1986 (2021)	5.326	745	100 %	745
Opérateur: Stichting Amphia		14.700	1.989	100 %	1.989
DE PLATAAN - HEERLEN*	2017	14.700	1.209	100 %	1.209
AMPHIA - BREDA*	2016	0	780	100 %	780

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyer contractuel (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: Attent Zorg en Behandeling		1.795	221	100 %	221
 KASTANJEHOF 2 - VELP*	2012	1.795	221	100 %	221
Opérateur: Stichting ASVZ		1.624	222	100 %	222
 GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1.624	222	100 %	222
Opérateur: Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE)		2.237	367	100 %	367
 STRIJP-Z - EINDHOVEN*	2015	2.237	367	100 %	367
Opérateur: Stichting JP van den Bent		1.565	216	100 %	216
 HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1.565	216	100 %	216
Opérateur: Stichting Leger des Heils		1.181	101	100 %	101
 NIEUWE STATIONSTRAAT - EDE*	1985 (2008)	1.181	101	100 %	101
Opérateur: Stichting Martha Flora		2.142	373	100 %	373
 KLOOSTERSTRAAT - BAVEL*	2017	2.142	373	100 %	373
Opérateur: Stichting Pantein		4.254	683	100 %	683
 DR. KOPSTRAAT 2 - BEUGEN*	2011	4.254	683	100 %	683
Opérateur: Stichting Philadelphia Zorg		7.250	766	100 %	766
 BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2.000	190	100 %	190
 CHURCHILLLAAN - LOPIK*	2015	2.883	262	100 %	262
 WIJNKOPERSTRAAT 90-94 - GORINCHEM*	2019	2.367	314	100 %	314
Opérateur: Stichting Rijnstate		3.591	454	100 %	454
 MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3.591	454	100 %	454
Opérateur: Stichting Saffier		8.694	1.177	100 %	1.177
 NEBO - DEN HAAG*	2004	8.694	1.177	100 %	1.177
Opérateurs: Stichting Sozorg & Martha Flora		3.074	511	100 %	511
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3.074	511	100 %	511
Opérateur: Stichting TanteLouise		16.652	2.291	100 %	2.291
 VEILINGDREEF 6 - BERGEN OP ZOOM*	2010	16.652	2.291	100 %	2.291
Opérateur: Stichting Zorgaccent		4.063	376	100 %	376
DAHLIASTRAAT 1 - NIJVERDAL*	2006	4.063	376	100 %	376
Opérateur: Stichting Zorgaccent & Twentse Zorgcentra		10.966	1.001	100 %	1.001
REGGEWEG - HELLENDORRN*	2010	10.966	1.001	100 %	1.001
Opérateur: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		3.887	610	100 %	610
 ARCADE NW - ERMELO *	2014	3.887	610	100 %	610
Allemagne		293.629	36.466	100 %	36.466
Opérateur: Alloheim		12.927	1.352	100 %	1.352
 AUF DER ALTEN BAHN 10 - BICKENBACH*	2011	6.638	812	100 %	812
 BACHSTELZENRING 3 - NIEBÜLL*	1997	6.289	540	100 %	540
Opérateur: Aspria		18.836	4.888	100 %	4.888
MASCHSEE CLUB - HANOVRE*	2009	11.036	2.526	100 %	2.526
UHLENHORST CLUB - HAMBOURG*	2012	7.800	2.362	100 %	2.362
Opérateur: Azurit Rohr		32.621	3.342	100 %	3.342
 DR. SCHEIDERSTRASSE 29 - RIESA*	2018	6.538	856	100 %	856
 GAUßSTRASSE 5 - CHEMNITZ*	2004	7.751	765	100 %	765
 JOSEPH-KEHREIN-STRASSE 1-3 - MONTABAUR*	2003 (2015)	11.615	1.195	100 %	1.195
 SENIORENZENTRUM BRÜHL - CHEMNITZ*	2007	6.717	526	100 %	526
Opérateur: Convivo		4.354	512	100 %	512
 LANGE STRASSE 5-7 - LANGELSHEIM*	2004	4.354	512	100 %	512
Opérateur: Curata		32.050	3.112	100 %	3.112
BURG BINSFELD - NOERVENICH*	1533 (1993)	8.146	860	100 %	860
 HAEHNER WEG 5 - REICHSHOF - DENKLINGEN*	1900 (1998)	7.604	870	100 %	870
 HERZOG-JULIUS-STRASSE 93 - BAD HARZBURG*	1870 (2010)	12.459	1.320	100 %	1.320
SCHLOßFREIHEIT 3 - NEUSTADT-GLEWE*	1997	3.841	62	100 %	62
Opérateur: Domus Cura		9.604	1.540	100 %	1.540
OSTLICHE RINGSTRASSE 12 - INGOLSTADT*	1991	6.518	760	100 %	760
SCHONE AUSSISCHT 2 - NEUNKIRCHEN*	2009	3.086	780	100 %	780

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyer contractuel (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: Kaiser Karl Klinik (Groupe Eifelhöhen-Klinik)		11.881	2.264	100 %	2.264
KAISER KARL KLINIK - BONN*	1995 (2013)	11.881	2.264	100 %	2.264
Opérateur: Korian Allemagne		12.741	1.383	100 %	1.383
TRINENKAMP 17 - GELSENKIRCHEN*	1998	6.641	728	100 %	728
AUF DER HUDE 60 - LÜNEBURG*	2004	6.100	655	100 %	655
Opérateur: M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege		4.602	588	100 %	588
SENIORENRESIDENZ CALAU - CALAU*	2015	4.602	588	100 %	588
Opérateur: Mohring Gruppe		10.513	910	100 %	910
WESTSTRASSE 12-20 - BAD SASSENDORF*	1968 (2013)	10.513	910	100 %	910
Opérateur: Oberberg		8.036	1.380	100 %	1.380
AM SANDFELD 34 - KAARST*	2020	8.036	1.380	100 %	1.380
Opérateur: ORPEA Allemagne		44.493	5.019	100 %	5.019
AM KASTANIENPARK 2 & 24 - WIESMOOR*	1997 (2020)	4.926	538	100 %	538
FOCKENBOLLWERKSTRASSE 31 - AURICH*	1994 (2020)	4.858	572	100 %	572
KURPROMENADE 6-8 - BAD LANGENSALZA*	1998	11.507	1.181	100 %	1.181
NEXUS - BADEN-BADEN*	1896 (2005)	4.706	878	100 %	878
PROF.-KURT-SAUER-STRASSE 4 - BAD SCHÖNBORN*	1997 (2020)	18.496	1.850	100 %	1.850
Opérateur: Stella Vitalis		88.031	9.797	100 %	9.797
AM TANNENWALD 6 - SWISTTAL*	2018	5.081	594	100 %	594
BAHNHOFSTRASSE 10 - HAAN*	2010	5.656	740	100 %	740
BIRKSTRASSE 41 - LECK*	1999 (2000)	4.407	340	100 %	340
BRESLAUER STRASSE 2 - WEIL AM RHEIN*	2015	5.789	602	100 %	602
BRUNNENSTRASSE 6A - LUNDEN*	1999 (2002)	8.153	485	100 %	485
BUCHAUWEG 22 - SCHAFFLUND*	1998 (2004)	3.881	435	100 %	435
DORSTENER STRASSE 12 - BOCHUM*	2010	5.120	760	100 %	760
EPPMANNSWEG 76 - GELSENKIRCHEN*	2017	5.074	550	100 %	550
ESCHWEILER STRASSE 2 - ALSDORF*	2010	5.302	690	100 %	690
FÖRSTEREIWEG 6 - ASCHEFFEL*	1991 (1997)	4.925	351	100 %	351
JUPITERSTRASSE 28 - DUISBURG-WALSUM*	2007	4.420	641	100 %	641
KÖLNER STRASSE 54-56 - WEILERWIST*	2016	4.205	594	100 %	594
OSTERENDE 5 - VIÖL*	2002	3.099	261	100 %	261
OSTERFELD 3 - GOSLAR*	2014 (2015)	5.880	498	100 %	498
OSTRING 100 - BOTTRUP*	2008	4.377	590	100 %	590
SEESTRASSE 28/30 - ERFSTADT*	2008	7.072	1.066	100 %	1.066
STAPELHOLMER PLATZ - FRIEDRICHSTADT*	2017	5.590	600	100 %	600
Opérateur: Wecare		2.940	378	100 %	378
AM STEIN 20 - NEUSTADT/WESTERWALD*	2012	2.940	378	100 %	378
Espagne		103.861	8.130	100 %	8.130
Opérateur: Clece		10.189	1.096	100 %	1.096
EMILIA PARDO BAZAN 116 - VIGO*	2021	5.373	462	100 %	462
ERNESTO CHE GUEVARA - OLEIROS*	2021	4.816	634	100 %	634
Opérateur: DomusVi		68.107	5.161	100 %	5.161
ACCESO IV PLANT 41 - SAGUNT*	1985 (2001)	5.544	516	100 %	516
AMAPOLA 38 - VALDEPENAS*	1998	5.677	192	100 %	192
AMETLLER 6 - HOSPITALET DE LLOBREGAT*	2005	5.968	612	100 %	612
ANTEQUERA 8 - BARCELONA*	2002	4.370	547	100 %	547
CASSERRES 1 - PUIG REIG*	1995 (2008)	6.794	759	100 %	759
FRANCISCO VITORIA 24 - VALLADOLID*	2013	9.246	601	100 %	601
MARE DE DEU DEL COLL 22 - BARCELONA*	1997	7.300	743	100 %	743
MEJORANA 100 - ALHAURIN DE LA TORRE*	1997 (2006)	6.107	228	100 %	228
MORALEJA 1 - VILLARALBO*	2007	7.006	254	100 %	254
PARTIDA GRAO - ALPICAT*	1995 (2001)	3.964	506	100 %	506
POLIGONO SANTA BARBARA - THARSIS*	1994 (2002)	6.131	203	100 %	203

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m ²)	A Loyer contractuel (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur: ORPEA		10.628	865	100 %	865
 CAPUCHINOS 85 - CASTELLÓN*	2020	6.100	433	100 %	433
 ZABALBIDE - BILBAO*	2021	4.528	432	100 %	432
Opérateur: Reifs		14.937	1.008	100 %	1.008
 CONSTELACIÓN CORONA AUSTRAL, 1 - UTRERA*	2004	7.067	556	100 %	556
 MARTIN DE GAINZA 12 - ALCALÁ DE GUADAÍRA*	2006	7.870	452	100 %	452
Finlande		6.823	1.597	100 %	1.597
Opérateur: Mehiläinen		4.200	979	100 %	979
 VAASANPUISTIKKO 22 - VAASA*	2021	4.200	979	100 %	979
Opérateur: Esperri Care		2.623	618	100 %	618
 HARRIKUJA 8 - VANTAA*	2021	2.623	618	100 %	618
Irlande		39.244	4.637	100 %	4.637
Opérateur: DomusVi		39.244	4.637	100 %	4.637
 CAIRN HILL WESTMINSTER ROAD - CORNELSCOURT*	1999	1.742	433	100 %	433
 DRUMALEE - CAVAN*	2007	8.540	400	100 %	400
 MALAHIDE ROAD - BALGRIFFIN*	2001	6.998	1.118	100 %	1.118
 SEA ROAD - CASTLEBELLINGHAM*	2002	2.520	550	100 %	550
 STAMULLEN ROAD - GORMANSTON*	2000	10.367	650	100 %	650
 STOCKHOLE LANE - CLOGHRAN*	2016	4.956	959	100 %	959
 THE CURRAGH - SUNCROFT*	2000	4.121	528	100 %	528
Italie		64.913	9.612	100 %	9.612
Opérateur: Codess Sociale		12.898	1.447	100 %	1.447
 BOCCACCIO 96 - PADUA*	2000 (2012)	12.898	1.447	100 %	1.447
Opérateur: Korian		24.640	3.884	100 %	3.884
 CRESCITELLI 1 - MONZA*	1987 (1997)	9.196	1.415	100 %	1.415
 IPPOCRATE 18 - MILAN*	2005	15.444	2.469	100 %	2.469
Opérateur: Kos		27.375	4.281	100 %	4.281
 DON LUIGI UBOLDI 40 - BOLLATE*	2003	7.210	1.038	100 %	1.038
 SAN FAUSTINO 21 - MILAN*	2003	7.588	1.247	100 %	1.247
 SAN FAUSTINO 27 - MILAN*	2003	12.577	1.996	100 %	1.996
Royaume-Uni		9.411	3.420	100 %	3.420
Opérateur: Country Court Care Homes		9.411	3.420	100 %	3.420
 ELBA GATE - MILTON KEYNES*	2017	3.158	1.125	100 %	1.125
 FERRARS ROAD 14 - HUNTINGDON*	2016	3.166	1.152	100 %	1.152
 PRINCES AVE - WELWYN GARDEN*	2018	3.087	1.143	100 %	1.143
BUREAUX		419.314	70.190	93 %	75.431
Bruxelles CBD		129.269	28.639	95 %	30.029
 ARTS 27*	1977 (2009)	3.734	949	98 %	973
 ARTS 46*	1966 (1998)	11.516	2.328	96 %	2.420
 AUDERGHEM 22-28*	2004	5.853	1.147	86 %	1.336
 BELLIARD 40*	2018	20.322	5.218	99 %	5.252
 PORT 86C*	2014	16.725	3.976	100 %	3.976
 GUIMARD 10-12*	1980 (2015)	10.410	2.609	100 %	2.612
 LIGNE 13*	2007	3.693	769	98 %	784
 LOI 34*	2001	6.882	915	76 %	1.206
 LOI 57*	2001	10.279	1.953	100 %	1.953
 LOI 227*	1976 (2009)	5.915	1.442	99 %	1.459
 MEEÛS 23*	2010	8.807	2.185	98 %	2.221
 ARTS 19H (Quartz)*	2020	9.186	2.114	100 %	2.114
 SCIENCE 41*	1960 (2001)	2.932	620	99 %	629
 TRÔNE 98*	1986	5.757	1.212	99 %	1.218
 TRÔNE 100*	2020	7.258	1.202	64 %	1.876

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m ²)	A Loyer contractuel (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Bruxelles décentralisé		167.149	25.322	92 %	27.516
BOURGET 40*	1998 (2020)	14.262	1.976	100 %	1.977
BOURGET 42*	2001	25.746	3.868	90 %	4.281
BOURGET 44*	2001	14.049	2.127	91 %	2.349
BOURGET 50*	1998 (2021)	4.878	283	40 %	703
BRAND WHITLOCK 87-93*	1991	6.216	913	91 %	999
COCKX 8-10 (Omega Court)*	2008	16.472	2.072	79 %	2.630
RUE DE GENÈVE 12 (Everegreen)*	1992 (2006)	16.062	2.089	100 %	2.089
GEORGIN 2*	2007	17.681	3.488	100 %	3.488
HERRMANN DEBROUX 44-46*	1992	9.666	1.624	97 %	1.676
 SOUVERAIN 36*	1998	8.310	854	100 %	854
SOUVERAIN 280*	1989 (2005)	7.074	1.185	96 %	1.232
TERVUREN 270-272 (The Gradient)*	1976 (2013)	19.580	3.549	90 %	3.941
WOLUWE 58 (+ parking Saint-Lambert)*	1986 (2001)	3.868	785	100 %	785
WOLUWE 62*	1988 (1997)	3.285	510	99 %	514
Bruxelles périphérie		61.998	6.587	82 %	8.075
MERCURIUS 30*	2001	6.124	583	100 %	583
NOORDKUSTLAAN 16 A-B-C (West-End)*	2009	10.022	1.504	90 %	1.680
PARK LANE*	2000	36.636	3.680	74 %	4.945
WOLUWELAAN 151*	1997	9.216	820	94 %	868
Anvers périphérie		12.994	2.073	94 %	2.209
AMCA - AVENUE BUILDING*	2010	9.403	1.522	96 %	1.583
AMCA - LONDON TOWER*	2010	3.530	542	88 %	618
NOORDERPLAATS (AMCA)*	2010	61	9	100 %	9
Autres régions		47.904	7.570	100 %	7.602
ALBERT I ^{er} 4 - CHARLEROI*	1967 (2005)	19.189	2.954	100 %	2.954
MECHELEN STATION - MALINES*	2002	28.715	4.616	99 %	4.648
IMMEUBLES DE BUREAUX FAISANT L'OBJET DE CESSIION DE CRÉANCES		33.785	7.382	100 %	7.384
Bruxelles décentralisé		4.137	442	100 %	442
COLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4.137	442	100 %	442
Bruxelles CBD		26.188	5.900	100 %	5.902
LOI 56*	2008	9.484	2.309	100 %	2.309
LUXEMBOURG 40*	2007	7.522	1.233	100 %	1.233
NERVIENS 105*	1980 (2008)	9.182	2.232	100 %	2.232
MEEÛS 23 (+ parking)*	2010	0	126	98 %	128
Autres régions		3.460	1.040	100 %	1.040
MAIRE 19 - TOURNAI*	1997	3.460	1.040	100 %	1.040
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION		359.617	36.330	99 %	36.878
Pubstone		311.379	29.991	100 %	30.108
Pubstone Belgique (677 immeubles)*		270.060	19.710	99 %	19.827
Bruxelles		40.258	4.029	100 %	4.029
Flandre		167.258	11.579	100 %	11.622
Wallonie		62.544	4.102	98 %	4.176
Pubstone Pays-Bas (212 immeubles)*		41.319	10.281	100 %	10.281
MAAF (180 immeubles)*		39.196	4.949	92 %	5.380
Autres Belgique		9.043	1.390	100 %	1.390
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9.043	1.390	100 %	1.390
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT ET REPRISES DE LOYERS CÉDÉS ET ESCOMPTÉS		2.322.950	312.584	98 %	318.599

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/extension)	Superficie (en m²)	A Loyer contractuel (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE		39.602			
Belgique		20.805			
COLONEL BOURG 122*	1988 (2006)	4.129			
PARK HILL*	2000	16.676			
France		18.797			
PONT - BEZONS*	1988 (1999)	2.500			
LAC - MONCONTOUR*	1991	1.286			
HÉLIO-MARIN - HYÈRES*	1975	12.957			
MAAF (10 immeubles)*		2.054			
PROJETS ET RÉNOVATIONS IMMOBILIER DE SANTÉ		0			
Belgique		0			
BLOEMENLAAN - OUDENBURG*		-			
NEW FARNIENTANE - JUPRELLE*		-			
NEW SITELLES - GENAPPE*		-			
France		0			
REVIN*		-			
VILLA BAUCIS - FONTAINEBLEAU*		-			
VILLERS-SUR-MER*		-			
Pays-Bas		0			
TERGOOI - HILVERSUM*		-			
Espagne		0			
BARCELONA 11 - CASTELLÓN*		-			
CALLAO 13 - MAJORQUE*		-			
JAUME II 57 - LÉRIDA*		-			
MARIANO SANZ 39 - CARTAGÈNE*		-			
MATERNITAT D'ELNA 1 - TARRAGONE*		-			
NOVELDA 26/28 - ALICANTE*		-			
SAN LUCAR 20 - PUERTO SANTA MARÍA*		-			
Finlande		0			
AALLONMURTAJANKATU 3 - KUOPIO*		-			
AURA - TURKU*		-			
AURA -YLÖJÄRVI*		-			
FLORA - TURKU*		-			
PUNAKIVENTIE 19 - HELSINKI*		-			
RIISTATIE 3 - ROVANIEMI*		-			
PROJETS ET RÉNOVATIONS BUREAUX		16.855			
ARTS 47-49*		6.915			
LOI 85*		3.735			
MONTOYER 10*		6.205			
PROJETS ET RÉNOVATIONS IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION		0			
TENREUKEN		-			
RÉSERVE FONCIÈRE IMMOBILIER DE SANTÉ		-	-	-	-
OSTLICHE RINGSTRASSE 11 - INGOLSTADT			-		-
ROOSEVELT - BRUXELLES*			-		-
NOORDDUIN - KOKSIJDE			-		-
SUR SEAUMONT - MARCHE-EN-FAMENNE			-		-
CLAVELES - MARACENA*			-		-
ISLAS CANARIAS 98 - SANTA CRUZ DE TENERIFE*			-		-
PAU ALJAMAR 10 - TOMARES*			-		-
PINADA 81/83 - MURCIA*			-		-
ZAMORA 43 - VALLADOLID*			-		-

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie (en m²)	A Loyer contractuel (x 1.000 EUR)	C = A/B² Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
RÉSERVE FONCIÈRE BUREAUX		-	30		30
Bruxelles CBD		-	27		27
DE LIGNE*			3		3
EGMONT I *			14		14
EGMONT II *			6		6
LOUISE 140*			-		-
MEIBOOM 16-18*			-		-
MONTOYER 14*			2		2
MONTOYER 40*			-		-
Bruxelles décentralisé		-	2		2
WOLUWE 34*			2		2
Bruxelles périphérie		-	-		-
KEIBERG PARK*			-		-
WOLUWE GARDEN 26-30*			-		-
Anvers Singel		-	1		1
QUINTEN*			-		-
REGENT*			-		-
ROYAL HOUSE*			-		-
UITBREIDINGSTRAAT 2-8*			-		-
UITBREIDINGSTRAAT 10-16*			1		1
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE		2.379.407	312.614		318.629

COMMENTAIRES SUR LE MARCHÉ¹

Immobilier de santé

Au 31.12.2021, la juste valeur du portefeuille immobilier de santé consolidé de Cofinimmo représentait 67 % du portefeuille consolidé total de la société. Dans ce segment, Cofinimmo possède des biens pour près de 3.800 millions 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 266 actifs de santé présentant une capacité totale de près de 25.600 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 22,4 % de la population d'ici 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), 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 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 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 sur l'année 2021 s'élevait à près de 3,6 milliards EUR, soit une baisse de 35 % par rapport à l'année précédente. Environ 10 % des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins. Les acteurs belges (fonds de placement immobilier, compagnies d'assurance) dominaient ce marché.

Le taux de rendement prime est de 4 % en Flandre (contre 4,3 % à Bruxelles et 4,5 % en Wallonie), stable à un niveau historiquement bas, mais toujours légèrement supérieur aux rendements d'investissement générés par d'autres classes d'actifs (p. ex. : bureaux à 3,6 %). Les taux de rendement prime devraient rester stables à moyen terme.

En raison de la pandémie de Covid-19, le taux d'occupation des établissements de soins avait diminué fin 2020 et début 2021. Cependant, avec le déploiement des programmes de vaccination, le taux d'occupation a commencé à se redresser au second semestre de l'année.

LE MARCHÉ FRANÇAIS DE LA SANTÉ

Évolution démographique en France

Conséquence directe du baby-boom de l'après-guerre (de 1946 à 1976), la proportion 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 2040, ce qui représente 18,3 millions de personnes. La part des personnes de 80 ans et plus était de 6,0 % en 2021 et augmentera progressivement pour atteindre 9,7 % 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 2040, soit une augmentation de 54 %. Il est inutile de préciser que la proportion de personnes dépendantes augmente avec l'âge.

Paysage des maisons de repos et de soins

Selon les dernières statistiques disponibles, la France compte environ 7.400 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale d'environ 595.200 lits.

On estime qu'une capacité globale d'environ 700.000 unités d'hébergement sera nécessaire d'ici 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 2045.

Les opérateurs publics représentent environ 44 % des lits, les privés quelque 25 % 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 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 non lucratif. Cependant, les taux de pénétration varient fortement selon les départements : ils sont relativement faibles dans le Nord-Est (moins de 10 % en Ardennes,

1. Tous les commentaires de marché ont été rédigés en anglais par Cushman & Wakefield, PwC, CBRE, Colliers et Jones LangLaSalle.

dans la Meuse, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin) et à l'inverse très élevés dans le Sud et en Corse (plus de 40 % dans les Bouches-du-Rhône, en Haute-Garonne et dans l'Hérault).

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

Les acteurs de la santé et du social sont aujourd'hui confrontés à plusieurs défis. Le premier est lié au manque de terrains, ce qui limite les projets de développement et incite les opérateurs à se rapprocher des promoteurs et des spécialistes de l'immobilier pour les accompagner dans leur quête de nouvelles opportunités de développement. Le deuxième défi est humain, caractérisé par la pression sur le marché de l'emploi dans ce secteur et les réelles difficultés à recruter du personnel qualifié et spécialisé : médecins, infirmiers, aides-soignants. Le troisième défi est démographique et lié au besoin croissant de soins résidentiels et à l'augmentation des maladies chroniques nécessitant du personnel formé, des soins et des installations spécifiques. Encouragés par les pouvoirs publics, les spécialistes des services de soins et de l'aide à la vie autonome se diversifient désormais sur le marché des seniors. Les stratégies varient d'un opérateur à l'autre : certains diversifient les services d'aide à domicile, d'autres créent un réseau de solutions d'habitat partagé pour les seniors, etc.

Volume de transactions

Le volume des transactions de santé (hors aide à la vie autonome) sur l'année 2021 s'élevait à environ 1,4 milliard EUR, soit une augmentation de 60 % par rapport à 2020. Environ 66 % des volumes d'investissement concernent les maisons de repos et de soins (920 M EUR). Des acteurs locaux dominaient ce marché. En 2021, le volume de transactions a été largement porté par l'acquisition d'un portefeuille de 33 maisons de repos par Primonial pour le compte de sa SCPI Primovie. Les 33 maisons de repos sont entièrement louées à Colisée dans le cadre de baux fixes à long terme. Malgré le grand appétit des investisseurs pour les actifs de santé français, on n'a enregistré en 2021 qu'un faible nombre d'autres

transactions significatives supérieures à 100 millions EUR, ce qui s'explique par l'absence d'opportunités sur le marché.

Taux de rendement prime

Les taux de rendement prime pour les maisons de repos louées par les grands opérateurs dans le cadre de baux fixes à long terme sont toujours sous pression et peuvent atteindre 4,00 % dans la région. En France, une récente transaction historique de portefeuille a démontré une nouvelle compression des rendements pour les sites régionaux secondaires.

Les rendements prime à Paris et en Île-de-France pourraient atteindre la barre des 3,50 % alors qu'aucune transaction n'a été enregistrée à ce niveau en 2021.

Commentaire sur le COVID-19

Contrairement à d'autres classes d'actifs d'immobilier commercial, le marché de la santé a fait preuve d'une grande résilience après l'épidémie de Covid-19.

Malgré une tendance générale ponctuelle caractérisée par une occupation inférieure à la normale, une augmentation des coûts et une activité commerciale interrompue par des procédures de contrôle de l'infection, les loyers et incitations sont restés largement inchangés, les opérateurs adoptant une vision solide à long terme. Nous n'avons pas constaté de variation majeure des loyers normatifs à long terme. Plus généralement depuis l'épidémie de Covid-19, le marché de la santé est considéré comme un refuge pour l'investissement, n'enregistrant aucune réévaluation de prix ni hausse des rendements.

Commentaire sur l'actualité économique

En décembre 2021, le taux d'inflation annuel de la France s'est confirmé à un niveau solide de 2,8 % sur un an. D'après les dernières publications, le taux d'inflation annuel devrait atteindre environ 2,0 % en 2022.

Les grands opérateurs pourraient en partie répercuter la hausse de l'inflation sur leurs tarifs.

LE MARCHÉ NÉERLANDAIS DE LA SANTÉ

Évolution démographique aux Pays-Bas

Le nombre de personnes âgées (vulnérables) augmente fortement en raison du vieillissement de la population. En 2040, les plus de 65 ans seront 4,8 millions, les plus de 75 ans 2,5 millions et 340.000 de personnes atteindront 90 ans. En outre, le nombre de personnes âgées et seules augmente, tout comme les cas de démence et de solitude (Actiz, 2020). Ces prochaines années, la part des 65-79 ans dans la population totale sera en nette progression. À partir de 2025, le groupe des plus de 80 ans connaîtra lui aussi une forte hausse (double vieillissement) (CBS, 2021). Avec toutes ces évolutions, la demande de soins augmente de façon significative.

Dépendance aux soins

Compte tenu de la part croissante de seniors parmi la population néerlandaise, le nombre total de personnes dépendantes devrait augmenter. Par exemple, le nombre de personnes atteintes de démence pour lesquelles des soins en maison de repos sont indiqués devrait atteindre 165.000 en 2040, soit une hausse de 117 % par rapport à 2015 (RIVM, 2018). De plus, la part de personnes dépendantes augmente avec l'âge.

Paysage des maisons de repos et de soins

La capacité actuelle et attendue des maisons de soins a été cartographiée par TNO (2020) au niveau national et régional sur la base des inscriptions existantes. La capacité interne totale sous contrat ou livrée avoisine les 142.000 places. La capacité théoriquement disponible telle qu'elle a été calculée approche les 152.000 lits. Des plans d'expansion ont été annoncés pour quelque 9.000 places, y compris d'hébergement. Si l'on tient compte des prévisions selon lesquelles environ 30.000 personnes supplémentaires, éligibles aux soins de longue durée conformément à la loi Wlz, auront besoin de soins dès 2025, et plus de 100.000 autres en 2040, les plans d'expansion envisagés ne seront pas suffisants.

Paysage des centres de soins de santé primaires et des cliniques

Outre la tendance observée dans le secteur des soins de santé selon laquelle les prestataires de soins vendent leur bien immobilier, le secteur des traitements semble de plus en plus emprunter la même voie. À titre d'exemple, citons la vente de (parties de) l'hôpital Albert Schweitzer à Dordrecht. L'hôpital louait certaines parties de ses locaux à d'autres locataires et a décidé de vendre ces espaces afin de se concentrer sur sa mission principale de prestataire de soins.

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 déplore 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 2021 s'élevait à environ 1 milliard EUR. Environ 75 % 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 3,8 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. Le rendement initial net a affiché une tendance à la baisse en 2021.

Le manque d'opportunités d'investissement combiné à un nombre croissant de parties intéressées dans l'immobilier des maisons de soins maintient la pression à la baisse sur les rendements. Les parties ont donc dû élargir leur champ d'action et envisager d'investir dans d'autres segments du secteur des soins et des traitements, notamment dans des centres de soins de santé primaires, des cliniques et des centres de réadaptation. Les rendements prime initiaux nets sont compris entre environ 4,5 et 6,5 % pour les centres de soins de

santé primaires appartenant aux actifs de premier ordre, selon la qualité de l'emplacement, du bâtiment et du ou des locataires ainsi que la durée du bail restant à courir. Le rendement initial net a affiché une tendance à la baisse en 2021.

Taux d'occupation lié à la pandémie de COVID

Après une période marquée par la baisse du taux d'occupation dans les maisons de repos et de soins, ce dernier est reparti à la hausse en février 2021. La hausse du taux d'occupation dans les maisons de repos et de soins est encore lente et les différences entre régions sont importantes. Les listes d'attente se font plus courtes et cette diminution est visible dans tous les secteurs (NZA, 2021).

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 26 % de la population d'ici 2037, soit une augmentation de 21 millions de personnes. La part des personnes de 80 ans et plus était de 7 % en 2019 et augmentera progressivement pour atteindre 12 % en 2060. Indépendamment de l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos et de soins est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au vieillissement de la population.

Dépendance aux soins

Compte tenu de la part croissante de seniors parmi la population allemande, le nombre total de personnes dépendantes qui était de 4,13 millions en 2019 passera à 5,1 millions d'ici 2030, soit une augmentation de 23 %. 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, l'Allemagne compte environ 15.380 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale d'environ 969.553 lits.

On estime qu'une capacité globale d'environ 157.000 unités d'hébergement sera nécessaire d'ici 2030. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne de 293.000 unités d'hébergement d'ici 2030.

Les opérateurs publics représentent environ 5 % des lits, les privés quelque 43 % et ceux du secteur associatif à peu près 52 %.

Cliniques de réadaptation

Selon les dernières statistiques disponibles (2016), l'Allemagne compte environ 1.149 établissements de réadaptation présentant une capacité totale d'environ 165.223 lits. Le taux d'occupation moyen s'élève à 83 % et la durée moyenne du séjour pour un patient est de 25,3 jours.

Avec une part de marché de 53 % et 609 établissements en 2017, les opérateurs privés dominent le secteur. L'assurance retraite fédérale (un opérateur public) est le principal exploitant de cliniques de réadaptation gérant quelque 90 établissements. Néanmoins, les opérateurs du secteur public ne représentent encore que 20 % du marché total.

Caractérisées par des baux à long terme et des loyers stables et souvent indexés, les cliniques de réadaptation gagnent également

en importance parmi les classes d'actifs. Elles profitent de tendances démographiques telles que le vieillissement de la population. Ce qui est vrai pour les appartements destinés aux seniors et les maisons de repos l'est aussi pour les cliniques de réadaptation. La classe d'actifs gagne nettement en importance parmi les établissements de santé : elle connaît une hausse du volume des transactions, freinée uniquement par le manque de produits disponibles à la vente. Les rendements des investissements de base se situent entre 4,3 et 4,8 %.

Tendances du marché

Le volume de transactions sur l'année 2021 avoisinait les 3,7 milliards EUR, soit une augmentation de 23 % par rapport à l'année précédente et d'environ 208 % par rapport à il y a 5 ans (2017). Quelque 59 % des volumes d'investissement de 2021 concernent les maisons de repos et de soins. Les investisseurs internationaux ont dominé ce marché avec près de 1 milliard EUR investis dans le secteur allemand de l'immobilier de santé.

Le rendement prime a baissé à 3,9 %, un niveau historiquement bas, mais qui reste supérieur aux rendements des investissements générés par d'autres classes d'actifs (p. ex. : 2,76 % pour les bureaux). On s'attend à ce que la demande émanant d'investisseurs institutionnels nationaux et internationaux pour des maisons de soins bien positionnées reste élevée, les nouvelles activités de développement dans cette classe d'actifs demeurant bien trop faibles. La pression sur les rendements restera donc forte.

Commentaire sur le COVID-19

La crise du COVID-19 n'a pas eu d'incidence sur le volume des transactions ; au contraire, la demande a augmenté. Cela prouve une fois de plus la résilience de cette classe d'actifs. Par ailleurs, le volume d'investissement devrait encore augmenter, une fois que toutes les mesures liées au COVID-19 seront levées dans les actifs de santé. On note globalement un taux de vaccination élevé dans les maisons de repos allemandes, ce qui limite les épidémies dans les établissements et facilite les opérations de routine. Bien que les maisons de repos aient dû réserver un petit nombre de chambres aux cas potentiels de COVID-19, cela a eu en général peu d'impact sur l'occupation.

Commentaire sur l'actualité économique

L'incertitude combinée aux effets des mesures imposées pour réduire le nombre d'infections a provoqué une profonde récession de l'économie allemande au 1^{er} trimestre 2020, avec une chute du PIB de 11,5 %. Avec le relâchement des mesures d'endiguement du virus, le nombre de cas a chuté et l'économie s'est redressée de quelque 8 % au 3^e trimestre. De nouvelles mesures visant à freiner une deuxième vague d'infections ont été imposées fin octobre et la reprise a ralenti, portant la croissance du PIB à -4,93 % sur l'ensemble de l'année. La tendance de 2021 a suivi une trajectoire similaire, mais a été moins lourde, le PIB se redressant à 2,85 %. On table désormais sur une reprise durable malgré la vague Omicron, car la part de la population vaccinée augmente et la confiance reprend. Les attentes concernant la relance durable se reflètent dans les prévisions positives de croissance à 3,56 % du PIB pour 2022. Le taux d'inflation élevé actuel et prévu n'a qu'un impact limité sur le paiement des loyers aux opérateurs, puisque l'indexation est généralement conclue à un niveau relativement bas.

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 2051, ce qui représente 14.491.157 de personnes. La part des personnes de 80 ans et plus était de 6 % en 2020 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 seniors parmi la population espagnole, le nombre total de personnes dépendantes passera de 1,4 million en 2021 à 2,1 millions d'ici 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 5.556 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale d'environ 384.251 lits. On estime que 200.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 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

Au cours de l'année 2021, le volume de transactions dans les maisons de repos s'est maintenu à des niveaux sans précédent. En 2021, la principale transaction opérée en Espagne a été l'acquisition par Cofinimmo de 18 maisons de repos achetées à Batipart pour environ 150 millions EUR. Le nombre de partenariats entre investisseurs et opérateurs a continué d'augmenter au cours de l'année 2021 et devrait se poursuivre à l'avenir, entraînant une nouvelle augmentation des volumes d'investissement.

Le rendement prime a légèrement baissé durant 2021 pour s'établir à 4,50 % en fin d'année, ce qui est un niveau historiquement bas, bien que toujours supérieur au rendement des investissements générés par d'autres classes d'actifs comme les bureaux : 3,15 % ; le commerce de détail en centre-ville : 3,50 % et la logistique : 4,00 % ; entre autres.

Côté opérationnel, en 2021, les opérateurs se sont progressivement remis de l'épidémie de COVID-19. La campagne de vaccination en Espagne a été mise en œuvre avec succès, tous les résidents des maisons de repos ayant reçu la troisième dose, ce qui a contribué à contenir la propagation du COVID-19.

LE MARCHÉ IRLANDAIS DE LA SANTÉ

Évolution démographique en Irlande

Selon le CSO (Central Statistics Office), le pourcentage des 65 ans et plus en Irlande augmente et culminera à 18,21% de la population d'ici 2036, ce qui représente environ 1,02 million de personnes. La part de personnes âgées de 80 ans et plus était de 3,1% selon le dernier recensement de 2016 et devrait augmenter progressivement pour atteindre 5,8% en 2036. Une augmentation du nombre de maisons de repos est nécessaire à l'échelle nationale 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, on estime que le nombre total de personnes nécessitant les services d'une maison de soins passera d'environ 29.000 à 43.000 d'ici 2031, soit une augmentation de 48%. La part de personnes dépendantes augmente avec l'âge.

Paysage des maisons de repos et de soins

Selon les dernières statistiques disponibles, l'Irlande compte environ 540 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale de quelque 31.900 lits.

Sur la base d'un rapport récent publié en 2021 par BDO pour le compte de Nursing Homes Ireland, on estime qu'une capacité globale d'environ 45.000 lits sera nécessaire d'ici 2031. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne de 1.310 lits sur cette période.

Les opérateurs publics et le secteur associatif représentent environ 20% des lits et les opérateurs privés quelque 80%.

Tendances du marché

Le volume des transactions au sein du secteur des maisons de repos s'élevait à près de 600 millions EUR en 2021. Quelque 45% de ce volume a été réalisé par des fonds d'investissement d'entités propriétaires (Prop Co), le reste étant lié à l'activité d'entités d'exploitation (Op Co). Aucune activité de vente et de sale & leaseback notable n'a été enregistrée au cours de l'exercice précédent. Des entités européennes plutôt que nationales ont dominé les deux marchés.

Le rendement prime de juste valeur est resté stable à environ 4,5%. En revanche, les rendements prime des bureaux de Dublin se situent actuellement entre 3,85 et 4,25%, tandis que les PRS (Private Rental Schemes) prime de Dublin et les secteurs industriels hautement performants varient respectivement aujourd'hui entre 3,65 et 4,25% et entre 3,95 et 4,75%. Les efforts locatifs dans le secteur des maisons de repos se situent entre 50 et 55% de l'EBITDAR.

Commentaire sur le COVID-19

En janvier 2022, la pandémie de COVID-19 a eu une incidence notable en Irlande, sur le plan sanitaire, économique et social. Les conséquences sur le marché des maisons de soins ont été importantes au niveau opérationnel, les homes ayant été contraints à un véritable auto-isolément entre le 1^{er} trimestre 2020 et le début du 2^e trimestre 2021 inclus.

Le COVID-19 a connu une troisième vague très agressive au 1^{er} trimestre 2021, qui a eu une incidence défavorable sur le fonctionnement du secteur des maisons de repos, comme au 2^e trimestre 2020. La grande majorité du personnel et des résidents des maisons de repos ont depuis été entièrement vaccinés. Cela a entraîné une

stabilisation appréciée de la maladie dans les maisons de repos et avec elle, notamment, la reprise des visites familiales et le retour progressif à un environnement opérationnel plus normalisé, toutefois soumis à des mesures préventives renforcées contre le COVID-19. À partir de septembre, le gouvernement a en outre déployé un programme supplémentaire de rappels pour les résidents des maisons de repos, les travailleurs de première ligne et les plus de 80 ans.

Concernant le soutien de l'État, le dispositif TAPS ou Temporary Assistance Payment Scheme, lancé en avril 2020 pour aider les maisons de repos bénévoles et privées à faire face aux coûts supplémentaires liés au COVID-19, a été levé en juin 2021.

L'État est sorti de son plus haut niveau d'urgence, le niveau 5, en avril 2021. En janvier 2022, près de 95% des plus de douze ans ont été vaccinés, ce qui représente l'une des proportions les plus élevées par population au sein de l'UE.

Malgré les difficultés rencontrées en raison du COVID-19 et l'émergence du variant Omicron fin 2021, nous considérons que les fondamentaux de l'industrie des maisons de soins en Irlande restent relativement solides sur le long terme pour les homes modernes/spécialisés.

Au cours des 12 mois précédents, on a observé une augmentation marquée de l'activité de vente d'investissement et de sale & leaseback, associée à la poursuite de l'expansion amorcée par de nouveaux opérateurs européens.

LE MARCHÉ FINLANDAIS DE LA SANTÉ

Évolution démographique en Finlande

Selon Statistics Finland, le nombre des 75 ans et plus devrait augmenter de près de 330.000 personnes, ce qui correspond à une hausse de 57% d'ici 2040. Le vieillissement de la population finlandaise devrait être l'un des plus rapides dans l'Union européenne ces 20 prochaines années. La croissance démographique 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 part 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 facteurs responsables de l'augmentation des besoins en soins pour personnes âgées et en établissements de santé.

Maisons de repos et de soins

Selon les dernières statistiques disponibles, la Finlande compte plus de 2.000 maisons de repos et de soins présentant une capacité totale d'environ 65.300 lits. Les opérateurs publics représentent quelque 46% des lits et les privés environ 54%.

Tendances du marché

En 2021, la reprise économique a renforcé l'activité et adouci le climat sur le marché immobilier finlandais. En raison de l'intensification de l'activité, le volume des transactions a atteint environ 4,1 milliards EUR au deuxième semestre 2021. Le volume total des transactions sur l'année 2021 s'élevait à environ 7,1 milliards EUR, une hausse de 19,6% par rapport à 2020. En 2021, 58% du volume total provenait d'investisseurs transfrontaliers et 55% du capital était réparti dans des biens de la région métropolitaine d'Helsinki.

Le résidentiel est le premier secteur avec 33 % du volume total (2,4 milliards EUR) suivi par les bureaux et par l'industrie et la logistique avec respectivement 31 et 13 %.

Le revenu stable à long terme généré par les établissements de soins et les autres biens communautaires demeure très convoité par les investisseurs. Le volume d'investissement en biens publics s'élevait à 843 millions EUR en 2021, une baisse de 34 % par rapport à 2020. Bien que le volume d'investissement n'ait pas atteint les records de l'année précédente, le nombre de transactions a augmenté. Avec une part de 12 % du volume total, l'immobilier public constitue le quatrième principal secteur. Initialement limité aux soins traditionnels, il s'est étendu à une gamme plus large de sous-secteurs, comme les casernes de pompiers et les centres de services communautaires.

La demande d'investissement pour ces biens a progressé régulièrement, encouragée principalement par des facteurs tels que les mégatendances démographiques et structurelles. Le secteur séduit les investisseurs par son attribut défensif, dans la mesure où il offre des flux de trésorerie à long terme relativement stables. Le marché est dominé par les investisseurs nationaux et nordiques, bien que l'on enregistre ces dernières années des entrées de marché en provenance d'autres pays, notamment la Belgique. Le rendement prime des maisons de soins a continué de se comprimer au cours de l'année 2021, passant de 4,75 % à 4,25 % sous l'effet d'une forte demande des investisseurs et de fondamentaux de marché favorables.

LE MARCHÉ ITALIEN DE LA SANTÉ

Évolution démographique en Italie

Selon le Healthcare European Review, publié par Colliers International en 2019, le pourcentage de 65 ans et plus en Italie est en augmentation et atteindra 27,1 % de la population d'ici à 2030, ce qui représente 16,4 millions de personnes. La proportion des personnes âgées de 75 ans et plus était de 11,6 % en 2030. La part des personnes âgées de plus de 80 ans et plus dans la population italienne devrait plus que doubler d'ici à 2060, pour atteindre 13,2 %, l'essentiel de la croissance se produisant après 2030. Indépendamment de l'offre actuelle, une augmentation du nombre de maisons de repos et de soins est nécessaire pour répondre à la demande croissante liée au vieillissement de la population. Selon le rapport sur les soins de santé publié par Colliers EMEA en 2021, l'Italie a également l'espérance de vie la plus élevée et l'un des taux de fécondité les plus bas.

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 croissant en matière de soins de santé.

Compte tenu de la part croissante de seniors parmi la population italienne, le nombre total de personnes dépendantes augmentera de 2,9 millions en 2021 à 5 millions d'ici à 2030, soit une hausse de 72 %. Il va sans dire que la proportion de personnes dépendantes augmente avec l'âge. D'une année à l'autre, les dépenses de santé ont augmenté de plus de 8 % entre 2017 et 2019 (en ce compris les médicaments et les suppléments de 6 %). Bien qu'environ 3 % des dépenses de consommation soient consacrées à la santé, ce chiffre

devrait passer à 4 % d'ici à 2035, et ce, afin de contrebalancer le faible niveau actuel des 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. 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 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

Au cours du premier semestre de 2021, le volume des transactions portant sur des résidences pour seniors et des maisons de soins s'est élevé à près de 280 millions EUR, soit un total de 700 millions investis dans les soins aux personnes âgées au cours des cinq dernières années.

Cependant, le montant des capitaux investis en 2020 a été le plus faible de ces six dernières années (environ 300 millions dans la catégorie Senior Housing). Ce chiffre reflète le principal problème auquel sont confrontés les investisseurs, à savoir la rareté du produit existant. Il est donc parfois nécessaire de pouvoir monter des opérations par le biais d'un processus de transactions sale & leaseback.

Le rendement prime est resté pour ainsi dire stable à 5-5,75 % au cours de l'année dernière et est encore supérieur aux retours sur investissements générés par d'autres types de biens (par exemple, les bureaux premium, le commerce de détail, la logistique) ; toutefois, une légère compression est attendue pour l'avenir.

En Italie, comme dans d'autres pays européens, la campagne de vaccination contre le COVID-19 a mis en évidence la nécessité d'investir davantage dans les infrastructures de santé en Italie. Avec l'augmentation de la demande actuelle en matière de soins de santé, et une autre augmentation (potentielle) des besoins en soins de santé à venir, l'offre existante, qu'elle soit privée ou publique, ne semble pas suffisante pour répondre à ces besoins. Le secteur public investit de moins en moins dans le segment des foyers de soins résidentiels, alors que les statistiques sociodémographiques montrent que les besoins vont augmenter de plus en plus, ce qui laisse une marge d'action importante aux capitaux privés.

LE MARCHÉ BRITANNIQUE DE LA SANTÉ

Évolution démographique au Royaume-Uni

Selon le Bureau de la statistique nationale, le pourcentage des 65 ans et plus au Royaume-Uni augmente et culminera à 18,9% de la population d'ici 2022, ce qui représente 12,7 millions de personnes. La part de personnes âgées de 85 ans et plus avoisinait 1,6 million de personnes en 2020 et passera progressivement à plus de 3,7 millions d'ici 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 seniors parmi la population britannique, LaingBuisson (Care Home for Older People, 31^e édition) prévoit que, par rapport au niveau des besoins avant la pandémie de COVID-19 en 2020, l'Angleterre sera contrainte de satisfaire la demande de 17.000 personnes dépendantes supplémentaires, des personnes qui devront toutes être hébergées dans des maisons de soins indépendantes, dans la mesure où l'offre publique continue de diminuer.

D'ici 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.

On estime qu'une capacité globale de quelque 80.000 unités d'hébergement sera nécessaire d'ici 2030 et d'environ 280.000 unités à l'horizon 2050. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne de 10.000 unités d'hébergement d'ici 2050.

Le secteur est largement dominé par les opérateurs privés et sans but lucratif qui représentent 95% de l'ensemble des lits, les 5% restants relevant d'opérateurs publics.

Tendances du marché

En août 2021, les investissements effectués au cours des 12 mois précédents dans le secteur de la santé au Royaume-Uni s'élevaient à 4,1 milliards EUR.

S'il reste une vaste réserve de cibles pour les capitaux européens, plusieurs nouveaux entrants potentiels recherchent des opportunités adéquates. Le secteur est un vecteur idéal pour les fonds qui cherchent à améliorer leur profil RSE tout en mettant fortement l'accent sur l'aspect social. En 2021, les investisseurs transfrontaliers représentaient 40% du marché de la vente et du sale & leaseback dans la région EMEA.

Maison de repos et de soins –
Oleiros (ES)



Le rendement prime est resté stable à 4,25%, ce qui est supérieur aux rendements d'investissement générés par d'autres classes d'actifs (par exemple 6,50 % sur le commerce de détail de qualité et 5,50 % sur les entrepôts industriels de premier ordre).

Comme dans de nombreux autres secteurs, le COVID-19 a eu un impact majeur sur l'occupation des maisons de soins. Entre mars et juin 2020, on a déploré 14.519 décès liés au COVID-19 dans les établissements de soins, ce qui correspond à environ 25 % de tous les décès survenus dans ces institutions au cours de la même période. Le taux d'occupation moyen est ainsi passé de 85 % des lits enregistrés en mars 2020 à environ 77 % en septembre 2020. La baisse moyenne avoisinait les 8 points de pourcentage. Le nombre total de décès liés au COVID-19 dans les maisons de soins au Royaume-Uni s'élevait à environ 34.000 à la fin février 2021.

La proportion élevée de décès dans le secteur des soins aux personnes âgées peut s'expliquer par plusieurs facteurs : le profil d'âge des résidents, qui appartiennent à la catégorie la plus vulnérable, le manque de directives et les conseils contradictoires durant la période initiale d'incertitude.

On s'attend à ce que les prix hebdomadaires moyens pratiqués au Royaume-Uni augmentent pour contrecarrer les impacts de la hausse de l'inflation, les hausses des coûts du minimum vital national et les augmentations de l'assurance nationale. Les opérateurs risquent d'être sous pression face à une concurrence locale accrue les obligeant à se montrer plus compétitifs en termes de prix pour maintenir l'occupation et attirer de nouveaux résidents. De même, ils devront offrir salaires et avantages attractifs pour fidéliser leur personnel, ou supporter des coûts d'agence supplémentaires dus au manque de personnel soignant disponible.

Le marché des bureaux

Au 31.12.2021, la juste valeur du portefeuille de Cofinimmo dans le segment des bureaux représentait 24 % du portefeuille consolidé total de la société.

LE MARCHÉ BRUXELLOIS DES BUREAUX

Marché locatif/prise en occupation

Le marché des bureaux en Belgique a terminé l'année 2021 avec une prise en occupation totale de 679.500 m² (en ce compris les baux, extensions et achats pour occupation propre), ce qui représente une hausse d'environ 23 % par rapport au niveau d'activité observé l'année dernière (551.000 m²). Les prévisions pour 2021 ont dépassé celles de 2020.

Le marché des bureaux à Bruxelles (y compris la périphérie) a enregistré une prise en occupation de 438.500 m², soit une hausse avoisinant les 55 % par rapport à l'an dernier. Quelque 328 transactions ont été réalisées, soit plus de 10 % de plus que l'année précédente.

Au total, 455.000 m² de bureaux étaient en construction en 2021, près de 215.000 m² sont entrés sur le marché avant la fin de l'année et 49.000 m² ont été construits à titre spéculatif. En 2021, 77 % des projets en construction ont été pré-loués. Grâce à cette tendance, l'impact des nouvelles livraisons sur le taux de vacance est plus faible que prévu. Ainsi, fin 2021, le marché bruxellois des bureaux reste stable avec une vacance locative moyenne de 7,65 %, 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 8,5 % fin 2022.

Actuellement, le taux de vacance reste supérieur à 4,00 % dans les quartiers du centre de Bruxelles, et s'élève à environ 3,70 % dans le quartier Léopold, à 5,00 % dans le quartier Nord et à 3,90 % dans le Pentagone. En revanche, le taux moyen de vacance dans les quartiers décentralisés et périphériques reste élevé, respectivement à 11,05 et 18,44 %.

Au 31.12.2021, le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo était de 93,7 %, contre 7,65 % pour le marché global des bureaux bruxellois.

Les loyers des bureaux à Bruxelles sont restés stables à 320 EUR/m²/an tout au long de 2021. La plupart des quartiers ont maintenu leurs loyers « prime » au 4^e trimestre, à l'exception du quartier Nord où le loyer « prime » est tombé à 230 EUR/m²/an. D'ici fin 2022, les loyers « prime » pourraient augmenter pour atteindre 325 EUR/m²/an.

Marché de l'investissement

Le marché belge des bureaux a enregistré un volume total d'investissement de 2,396 milliards EUR, dont 2,284 milliards sur le marché bruxellois des bureaux. Au total, 19 transactions de plus de 30 millions EUR ont été enregistrées sur le marché des bureaux à Bruxelles. Les opérations les plus marquantes sont l'acquisition de REALEX pour plus de 250 millions EUR, la vente d'ASTRO TOWER (plus de 230 millions EUR) et l'acquisition de MOBIUS II pour plus de 210 millions.

Les rendements prime des bureaux bruxellois ont poursuivi leur compression pour atteindre 3,60 % dans le quartier central des affaires. En 2022, le rendement prime devrait chuter à 3,50 % pour les produits en location 3/6/9 en raison d'une forte concurrence sur les actifs de base. Le rendement long prime s'est établi à 3,20 % au dernier trimestre 2021 et devrait également baisser à 3,15 % dès l'an prochain.

Immobilier de réseaux de distribution

Au 31.12.2021, la juste valeur du portefeuille de Cofinimmo dans l'immobilier de réseaux de distribution représentait 9 % du portefeuille consolidé total de la société. Le profil de risque des filiales (Pubstone pour le secteur des restaurants/café en Belgique et aux Pays-Bas, et Cofinimur I pour les secteurs des agences/commerces locaux en France) est diversifié tant sur le plan géographique que par sa nature particulière entre immeubles commerciaux et de placement, présentant un potentiel de redéveloppement.

L'épidémie de COVID-19 avec ses confinements et mesures d'endigement successifs a affecté le marché de détail et en particulier le secteur de l'alimentation et des boissons. Cependant, les détaillants et les exploitants de la restauration se sont adaptés à cette situation en mettant en place des solutions, et ont notamment intensifié leurs livraisons et les activités de vente à emporter. Depuis avril 2021, la situation s'améliore grâce à la hausse du taux de vaccination et à la mise en place du « Covid Safe Ticket » permettant aux exploitants de la restauration d'ouvrir leurs portes sous certaines conditions qui devraient être temporaires.

RAPPORT DES EXPERTS ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS

Bruxelles, le 23 février 2021

Au Conseil d'Administration de Cofinimmo SA

Concerne : Évaluation au 31 Décembre 2021

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son portefeuille consolidé au 31 décembre 2021 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 par C&W 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 2020, 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%.

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 €, les droits à déduire sont de 12%¹ 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.

Note explicative conditions de marché : le nouveau coronavirus (COVID-19)

L'épidémie du COVID-19, déclarée « pandémie mondiale » par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, certains marchés immobiliers ont connu de plus faibles niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité. De nombreux pays ont mis en place des restrictions de déplacements et de voyages ainsi que des « fermetures des frontières », appliquées à divers degrés. Bien que les restrictions aient été levées dans certains cas, des mesures de restrictions locales peuvent continuer à être appliquées si nécessaire. L'apparition de nouvelles épidémies importantes ou de nouvelles vagues est possible.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre le COVID-19 continuent d'affecter l'économie et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, certains marchés immobiliers ont recommencé à être actifs à la date d'évaluation. Aussi, les volumes de transactions et autres éléments pertinents de marché reviennent à des niveaux qui donnent un nombre suffisant de preuves de marché sur lesquelles fonder des opinions de valeur. En conséquence, et afin d'éviter tout ambiguïté, notre évaluation n'est pas déclarée comme étant sujette à une 'clause d'incertitude matérielle' telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation – Global Standards.

Pour éviter toute ambiguïté, la présente note explicative a plutôt été insérée afin d'assurer la transparence et pour fournir des informations supplémentaires sur le contexte de marché dans lequel l'évaluation a été préparée. Nous insistons sur l'importance de la date d'évaluation, dans la mesure où les conditions du marché peuvent évoluer rapidement en fonction de la propagation future du COVID-19 et à l'adaptation des mesures mises en place pour endiguer cette propagation.

1. Depuis le 1^{er} janvier 2022, les droits d'enregistrement en Flandre (excepté pour les habitations uniques) sont passés à 12%. Ce changement a été pris en compte dans les valorisations au 31.12.2021.

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 2021 s'établit à 5.965.998.000 EUR.

Tenant compte des opinions ci-dessus, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) portefeuille consolidé de Cofinimmo au 31 décembre 2021, correspondant à la « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 5.709.836.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur 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 5,5 % 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 98,1 %.

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 2,5 % 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	3.968.137.000	3.798.728.800	67 %
Bureaux	1.415.618.000	1.381.090.600	24 %
Immobilier de réseaux de distribution	582.243.000	530.017.000	9 %
TOTAL	5.965.998.000*	5.709.836.000*	100 %

Le portefeuille consolidé est réparti par expert comme suit:

Expert	Valeur d'investissement	Juste valeur
C&W Belgique	2.093.003.200	2.014.362.000
C&W France	482.948.400	452.575.000
C&W Pays-Bas	149.531.000	138.455.000
C&W Allemagne	64.253.500	60.300.000
C&W Espagne	247.070.000	239.645.000
C&W Irlande	98.124.500	89.280.000
Total C&W	3.134.930.600	2.994.617.000
CBRE Finlande	69.400.000	66.800.000
Total CBRE	69.400.000	66.800.000
Colliers Italie	193.361.000	189.570.000
Total Colliers	193.361.000	189.570.000
JLL Belgique	389.369.000	379.872.000
JLL France	79.080.000	73.890.000
JLL Royaume Uni	73.542.000	68.667.600
Total JLL	541.991.000	522.429.600
PwC Belgique	932.319.000	909.579.800
PwC Pays-Bas	467.176.000	433.590.000
PwC Allemagne	626.820.000	593.250.000
Total PwC	2.026.315.000	1.936.419.800
Grand Total	5.965.998.000*	5.709.836.000*

* Arrondi au millier.

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 2.093.003.200 EUR et une juste valeur de 2.014.362.000 EUR.

En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par C&W, C&W France a confirmé une valeur d'investissement de 482.948.400 EUR et une juste valeur de 452.575.000 EUR.

En ce qui concerne la partie hollandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Pays-Bas a confirmé une valeur d'investissement de 149.531.000 EUR et une juste valeur de 138.455.000 EUR.

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par C&W, C&W Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 64.253.500 EUR et une juste valeur de 60.300.000 EUR.

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par C&W, C&W Espagne a confirmé une valeur d'investissement de 247.070.000 EUR et une juste valeur de 239.645.000 EUR.

En ce qui concerne la partie irlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Irlande a confirmé une valeur d'investissement de 98.124.500 EUR et une juste valeur de 89.280.000 EUR.

- Gregory Lamarche, MRICS
C&W Partner, Head of Valuation
- Jean-Philippe Carmarans, MRICS
C&W International Partner,
Head of Valuation France
- Frank Adema LLM MSRE MRICS RT – CIS HypZert (MLV)
C&W International Partner,
Head of Valuation Netherlands
- Martin Belik, MRICS
C&W International Partner,
Head of Valuation & Advisory Germany
- Tony Loughran, MRICS
C&W Partner,
Head of Valuation & Advisory Spain
- Patricia Staunton, MRICS
Regional Director,
Cushman & Wakefield Ireland

Opinion de CBRE

CBRE Finlande a confirmé une valeur d'investissement de 69.400.000 EUR et une juste valeur de 66.800.000 EUR.

- Olli Kantanen
Head of Valuation & Research,
CBRE Finland OY

Opinion de Colliers

Colliers Italie a confirmé une valeur d'investissement de 193.361.000 EUR et une juste valeur de 189.570.000 EUR.

- Giulia Longo, MRICS
CEO,
Colliers Real Estate Services Italia

Opinion de JLL

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par JLL, JLL Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 389.369.000 EUR et une juste valeur 379.872.000 EUR.

En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par JLL, JLL France a confirmé une valeur d'investissement de 79.080.000 EUR et une juste valeur 73.890.000 EUR.

En ce qui concerne la partie au Royaume Uni du portefeuille évalué par JLL, JLL Royaume Uni a confirmé une valeur d'investissement de 73.542.000 EUR et une juste valeur 68.667.600 EUR.

- Greet Hex, MRICS
JLL Director Valuation & Consulting,
Belgium
- Pierre-Jean Poli
Directeur expertises Grand Lyon,
pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises
- Alan Bennett, MRICS
Directeur,
pour le compte de Jones Lang LaSalle Limited

Opinion de PwC

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par PwC, PwC Enterprise Advisory bv a confirmé une valeur d'investissement de 932.319.000 EUR et une juste valeur 909.579.800 EUR.

En ce qui concerne la partie hollandais du portefeuille évalué par PwC, PwC Pays-Bas a confirmé une valeur d'investissement de 467.176.000 EUR et une juste valeur 433.590.000 EUR.

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par PwC, PwC Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 626.820.000 EUR et une juste valeur 593.250.000 EUR.

- PwC Enterprise Advisory SRL / BV
Représenté par Geoffroy Jonckheere*, MRICS Partner
(* Geoffroy Jonckheere SRL, Partner,
represented by its permanent representative, Geoffroy Jonckheere)
- Koniwin Domen, MRICS
Director, PwC Netherland
- Dirk Hennig,
Partner, PwC Germany

1. SRL / 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 et Euronext 150, ainsi que dans les indices immobiliers EPRA Europe et GPR 250. Au 31.12.2021, Cofinimmo affichait une capitalisation boursière de 4,5 milliards EUR.

CONTEXTE BOURSIER

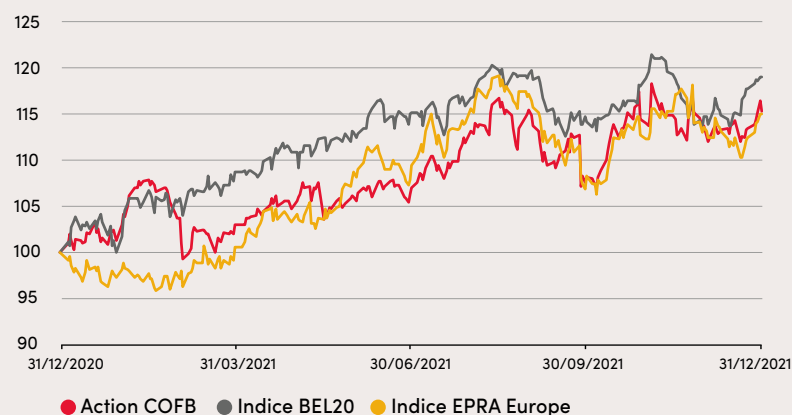
Contrairement à l'année 2020, 2021 a été marquée par une forte croissance des marchés d'actions et d'obligations. Plusieurs événements ont ainsi eu un effet positif sur les marchés, malgré la crise sanitaire, tels que la vaccination dans les pays développés ainsi que la recherche liée au virus qui ont entraîné une croissance du PIB des États-Unis de +5,6% tandis que l'Europe a affiché une croissance historique de +5,2%. Concernant les rendements obligataires, les principaux taux longs ont été haussiers en 2021, comme le Bund

10 ans qui a atteint un plus haut à -0,10% ou encore le taux des Treasuries 10 ans qui a dépassé le niveau de +1,7%. Le marché des actions a gardé une volatilité élevée tout en atteignant lui aussi des records.

Pour soutenir l'économie face à la pandémie, des plans de soutien et de relance budgétaire ont été mis en place aux États-Unis et en Europe. La croissance a entraîné plusieurs conséquences telles qu'un dépassement du potentiel de production entraînant un déséquilibre entre l'offre et la demande, la hausse importante du prix des matières premières et de l'énergie, une accélération de l'inflation et une baisse du taux de chômage.

Après avoir soutenu l'économie pour traverser la crise sanitaire, les banques centrales ont pris, fin 2021, certaines décisions de politique monétaire dans le cadre de la lutte contre l'inflation.

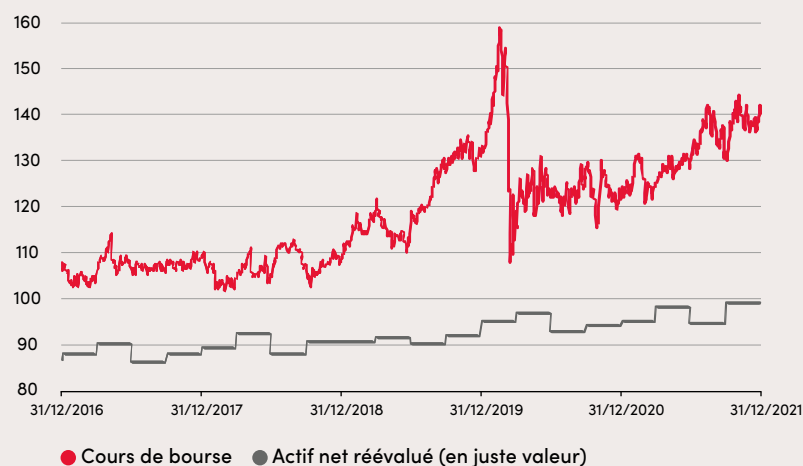
PERFORMANCE BOURSÈRE (base 100 au 31.12.2020)



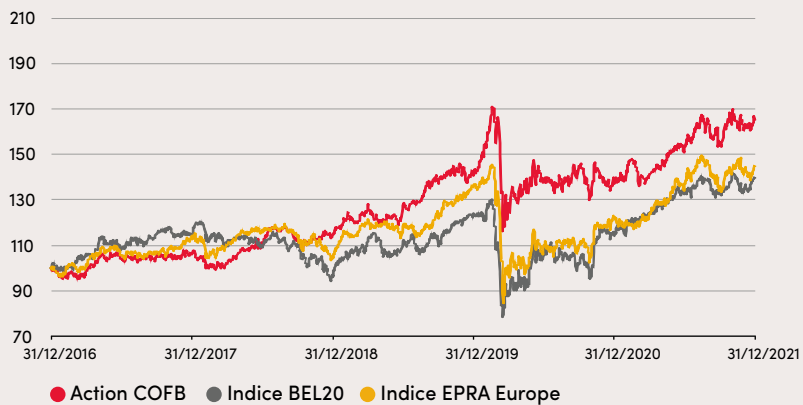
36,6%

PRIME MOYENNE DE L'ACTION
SUR LA VALEUR INTRINSÈQUE (IFRS)

COMPARAISON DU COURS ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION (en EUR)



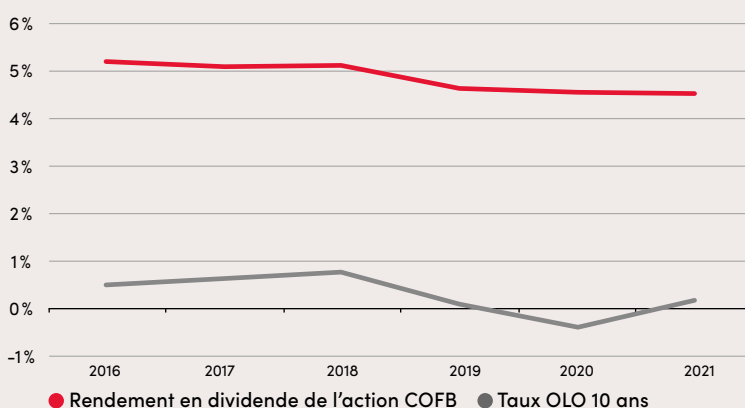
RENDEMENTS TOTAUX (base 100 au 31.12.2016)



4,5 milliards EUR

CAPITALISATION BOURSÈRE AU 31.12.2021

COMPARAISON DU RENDEMENT EN DIVIDENDE ET DU TAUX OLO 10 ANS



La Federal Reserve américaine a accéléré la fin de son programme de rachats d'actifs et prévoit des hausses du taux des Fed Funds en 2022, suite à une inflation plus élevée et plus durable que prévue. La Banque centrale européenne n'a, quant à elle, pas touché à ses taux directeurs mais a annoncé fin 2021 la réduction de ses achats d'actifs, préfigurant la fin de l'assouplissement quantitatif (quantitative easing) et une transition vers un resserrement de la politique monétaire (quantitative tapering) afin de lutter contre une inflation présentant un caractère plus durable qu'attendu.

Par conséquent, 2021 fut marquée par une hausse significative de la majorité des places financières mondiales et par une croissance mondiale de +5,6%. À titre indicatif, l'indice BEL20 a réalisé une performance positive de +19% sur l'année et l'indice EPRA Europe de +15%.

ÉVOLUTION DU TITRE

Le premier graphique à la page précédente illustre la performance boursière de l'action Cofinimmo en 2021 par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe. Le cours de l'action Cofinimmo a oscillé entre 121,00 EUR et 144,20 EUR, avec une moyenne annuelle de 132,33 EUR. Le cours de clôture au 31.12.2021 s'élevait à 140,50 EUR,

soit un cours de bourse en hausse de 15,35% 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 28,2% sur cinq ans ou de 36,6% sur l'année 2021. 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 21,7% sur cinq ans ou de 29,6% sur l'année 2021.

LIQUIDITÉ DU TITRE DE COFINIMMO

En 2021, 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 vingtaine de roadshows, de conférences et d'autres événements rassemblant la société et des investisseurs. Cofinimmo a également investi dans des campagnes visant à renforcer sa notoriété, tant auprès des investisseurs institutionnels qu'individuels.

Avec une capitalisation boursière de 4,5 milliards EUR au 31.12.2021 et un volume journalier moyen de 6,2 millions EUR ou environ 47.100 titres, Cofinimmo dispose d'un niveau de liquidité suffisant pour capter l'attention des investisseurs institutionnels de premier rang.

RENDEMENTS TOTAUX (en %)

Le rendement total pour l'actionnaire est mesuré en fonction de l'évolution du cours de bourse et inclut la distribution du dividende ou toute autre distribution réalisée ou payée. En supposant le réinvestissement du dividende 2020 mis en paiement en mai 2021, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de +20,7% sur l'année 2021. 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 +65,2%, ce qui correspond à un rendement annuel moyen de +13,0%. Les indices BEL20 et EPRA ont enregistré respectivement une variation totale de +39,5% et +44,6%, ce qui correspond à des rendements annuels moyens de +7,9% et +8,9%.

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 31.12.2021, deux actionnaires franchissaient 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 5,20% du capital de Cofinimmo, et l'entreprise belge Forever Care-Ion, qui en détenait 6,69%.

DIVIDENDE

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 la distribution d'un dividende conforme à la prévision publiée dans le rapport financier annuel 2020, soit 6,00 EUR brut par action. Ce dividende correspond à un rendement brut de 4,5% par rapport au cours de bourse moyen de l'action pendant l'exercice 2021 (contre un rendement brut de 4,5% en 2020).

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 +4,8%, contre un taux OLO 10 ans moyen de +0,3%.

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 2022' du présent document, pour les considérations actuelles en matière de perspectives de précompte mobilier réduit.

ISIN BE0003593044	2021	2020	2019
Cours de bourse (en EUR)			
Le plus élevé	144,20	159,00	135,40
Le plus bas	121,00	108,00	108,50
À la clôture	140,50	121,80	131,00
Moyen	132,33	127,04	120,81
Rendement en dividende¹	4,5%	4,6%	4,6%
Rendement brut² (sur 12 mois)	20,7%	-2,8%	7,9%
Dividende³			
Brut	6,00 ⁴	5,80	5,60
Net	4,20 ⁴	4,06	3,92
Volume			
Volume journalier moyen	47.123	52.687	40.860
Volume annuel	12.157.686	13.540.479	10.419.399
Nombre d'actions	31.695.481	27.061.917	25.849.283
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	4.453.215	3.296.141	3.386.256
Free float⁵	95%	100%	95%
Vélocité⁵	40,4%	50,0%	42,4%
Pay-out ratio	83,9%	84,7%	82,2%

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 11.05.2022.

5. Selon la définition d'Euronext.

L'obligation convertible

Cofinimmo était émettrice d'une seule obligation convertible qui est arrivée à échéance le 15.09.2021 (voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce document).

ISIN BE0002259282 (Cofinimmo SA 2016-2021)	2021	2020	2019
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	-	147,21	151,69
Moyen	-	150,75	148,24
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	-	-1,0%	-2,0%
Rendement effectif à l'émission	-	0,2%	0,2%
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 146,00 EUR)	-	0,1875	0,1875
Net (par tranche de 146,00 EUR)	-	0,1313	0,1313
Nombre de titres	-	1.502.196	1.502.196
Prix de conversion (en EUR)	-	133,4121	135,8237

+ 20,7 %

RENDEMENT TOTAL POUR L'ACTIONNAIRE EN 2021



Maison de repos et de soins Ciudad Mostoles –
Madrid (ES)

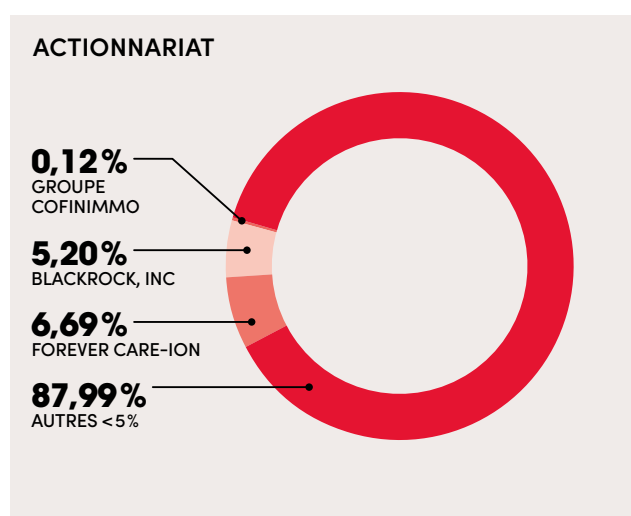
Les obligations non convertibles

Cofinimmo est émettrice de quatre obligations non convertibles, dont un green & social bond émis en 2016 et une obligation durable de taille benchmark émise en 2020 (voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce document).

ISIN BE0002224906 (Cofinimmo SA 2015-2022)	2021	2020	2019
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	100,37	101,64	101,91
Moyen	101,58	100,52	101,71
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	0,3%	0,6%	1,0%
Rendement effectif à l'émission	1,9%	1,9%	1,9%
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,92	1,92	1,92
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,34	1,34	1,34
Nombre de titres	1.900	1.900	1.900
ISIN BE0002267368 (Cofinimmo SA 2016-2026)	2021	2020	2019
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	103,49	100,05	99,63
Moyen	104,12	99,76	100,13
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,0%	1,7%	1,8%
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)	2021	2020	2019
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	104,96	102,16	99,80
Moyen	105,05	97,85	100,33
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	0,3%	1,5%	2,0%
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)	2021	2020	2019
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	96,84	101,73	-
Moyen	100,39	101,75	-
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,252%	0,694%	-
Rendement effectif à l'émission	0,957%	0,957%	-
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	0,875	0,875	-
Net (par tranche de 100.000 EUR)	0,613	0,613	-
Nombre de titres	5.000	5.000	-

Structure de l'actionnariat au 31.12.2021

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 12.04.2021. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 95 %.



Fin septembre 2021, Cofinimmo a fait procéder à une analyse de son actionnariat. Au total, 93% des détenteurs d'actions en circulation ont été identifiés, dont 55% d'actionnaires institutionnels, 28% d'actionnaires particuliers et 10% d'actionnaires 'corporates' (entreprises). Par conséquent, 7% des actions n'ont pas été identifiées.



Maison de repos et de soins Les Musiciens – Paris (FR)

Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Publication du document d'enregistrement universel 2021 incluant le rapport financier annuel et le rapport RSE	08.04.2022
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2022	29.04.2022 (après bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2021	11.05.2022
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2021 ¹	
Coupon	N° 37
Date de détachement de coupon (Ex-date) ²	16.05.2022
Date d'arrêté (Record date) ³	17.05.2022
Date de paiement du dividende	À partir du 18.05.2022
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2022	29.07.2022 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2022	28.10.2022 (après bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2022	03.03.2023 (avant bourse)

1. Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

2. Date à partir de laquelle la négociation en bourse s'effectue sans droit au versement de dividende à venir.

3. Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende.

DONNÉES CONFORMES AU RÉFÉRENTIEL EPRA¹

EPRA - Indicateurs de performance

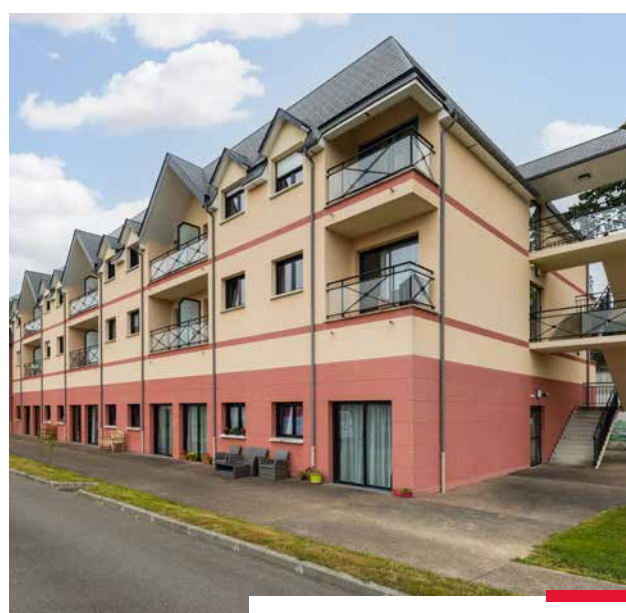
Définition		31.12.2021		31.12.2020	
		(x 1.000 EUR)	EUR/action	(x 1.000 EUR)	EUR/action
1 EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	212.131	7,15	181.457	6,85
EPRA Résultat dilué	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques, tenant compte des instruments financiers ayant potentiellement un impact dilutif à la date de clôture.	212.131	7,15	181.457	6,85
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.	3.637.015	114,82	2.976.658	110,11
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.	3.368.548	106,35	2.750.288	101,74
4 EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	3.278.098	103,49	2.595.527	96,01

Définition		31.12.2021	31.12.2020
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.	5,2%	5,5%
(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.	5,2%	5,5%
6 EPRA Taux de vacance locative	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	1,9%	2,6%
7 EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	21,7%	20,7%
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.	19,3%	18,4%

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'inclues dans les états financiers consolidés audités.

EPRA – Résultat & EPRA Résultat par action¹

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Résultat net selon les états financiers	260.337	119.222
Ajustements pour calculer le EPRA résultat, à exclure :	-48.206	62.235
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-13.025	37.342
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-34.506	13.696
Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	7.644	13.226
Autres (autre résultat sur portefeuille)	13.837	10.420
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-7.768	-4.583
(v) Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	5.200	10.120
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	-40.968	22.756
(vii) Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	9.979	2.365
(ix) Ajustements relatifs aux co-entreprises	421	2.688
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.045	-8.452
EPRA résultat	212.131	181.457
Nombre d'actions	29.655.292	26.478.781
EPRA résultat par action (en EUR/action)	7,15	6,85
EPRA résultat dilué²	212.131	181.457
Nombre d'actions dilué	29.671.967	26.495.581
EPRA résultat dilué par action (en EUR/action)	7,15	6,85



Maison de repos et de soins Nouvel Azur –
Saint-Pierre-du-Regard (FR)

1. La synthèse et les commentaires sur le compte de résultats consolidés sont repris en pages 85-89 du présent document.

2. Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte au 31.12.2021 dans le calcul de l'EPRA résultat dilué, concept défini par les EPRA Best Practice Recommendations.
Les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 (échues le 15.09.2021) n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA résultat dilué au 31.12.2020.

EPRA – Net Asset Value¹

(x 1.000 EUR)	2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	3.233.274	3.233.274	3.233.274
À inclure/exclure :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
Valeur d'actif net (NAV) diluée	3.233.274	3.233.274	3.233.274
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	80.887	80.887	80.887
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
NAV diluée à la juste valeur	3.314.160	3.314.160	3.314.160
À exclure :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	51.104	51.104	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	47.397	47.397	0
vii) Goodwill résultant des impôts différés	-31.808	-31.808	-31.808
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	-9.818	-9.818
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-2.487	0
À inclure :			
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe	0	0	5.564
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	256.161	0	0
NAV	3.637.015	3.368.548	3.278.098
Nombre d'actions dilué	31.675.033	31.675.033	31.675.033
NAV par action (en EUR/action)	114,82	106,35	103,49

EPRA – Rendement Initial Net (RIN)² et Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté)²

(x 1.000.000 EUR)	2021										TOTAL
	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution				
	BE	FR	NL	DE	Autres		Pubstone BE	Autre BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR	
Immeubles de placement en juste valeur	1.601,1	456,5	433,6	653,6	654,0	1.381,1	291,7	29,9	138,5	70,0	5.709,8
Actifs détenus en vue de la vente	-	-13,2	-	-	-	-23,6	-	-	-	-3,1	-39,8
Projets de développement	-25,1	-25,5	-14,6	-0,7	-113,3	-67,2	-	-6,5	-	-	-252,9
Immeubles disponibles à la location	1.576,1	417,8	419,0	652,9	540,6	1.290,3	291,7	23,4	138,5	66,9	5.417,1
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	39,4	29,3	32,4	37,5	23,6	32,3	35,6	0,6	11,1	4,6	246,4
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	1.615,5	447,1	451,4	690,4	564,2	1.322,5	327,3	24,0	149,5	71,5	5.663,4
Revenus locatifs bruts annualisés	82,9	27,6	24,3	36,5	27,4	77,6	19,7	1,4	10,3	4,9	312,6
Charges immobilières	-1,4	-0,2	-2,1	-2,5	-0,8	-8,4	-0,6	-0,7	-0,4	-0,3	-17,6
Revenus locatifs nets annualisés	81,5	27,4	22,2	34,0	26,6	69,2	19,1	0,6	9,8	4,7	295,0
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	81,5	27,4	22,2	34,0	26,6	69,2	19,1	0,6	9,8	4,7	295,0
EPRA RIN	5,0%	6,1%	4,9%	4,9%	4,7%	5,2%	5,8%	2,7%	6,6%	6,5%	5,2%
EPRA RIN ajusté	5,0%	6,1%	4,9%	4,9%	4,7%	5,2%	5,8%	2,7%	6,6%	6,5%	5,2%

1. Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte 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. Les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 (échues le 15.09.2021) n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV au 31.12.2020.

2. Pour plus de détails sur les informations sectorielles (voir la Note 5).

2020		
EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
2.574.775	2.574.775	2.574.775
0	0	0
2.574.775	2.574.775	2.574.775
0	0	0
0	0	0
0	0	0
90.967	90.967	90.967
0	0	0
2.665.742	2.665.742	2.665.742
43.675	43.675	0
89.870	89.870	0
-35.782	-35.782	-35.782
0	-11.045	-11.045
0	-2.172	0
0	0	-23.388
0	0	0
213.154	0	0
2.976.658	2.750.288	2.595.527
27.033.633	27.033.633	27.033.633
110,11	101,74	96,01

2020									
Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution			TOTAL
BE	FR	NL	DE	Autres		Pubstone BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR	
1.455,6	392,7	346,2	597,8	89,8	1.438,9	295,4	139,0	113,6	4.868,9
-	-	-	-	-	-3,3	-	-	-	-3,3
-0,9	-	-7,2	-0,7	-66,9	-57,1	-	-	-	-132,8
1.454,7	392,7	339,0	597,2	22,9	1.378,4	295,4	139,0	113,6	4.732,8
36,4	27,3	24,3	34,0	0,8	34,5	32,4	11,1	7,9	208,7
1.491,1	420,0	363,3	631,1	23,7	1.412,9	327,8	150,1	121,4	4.941,4
77,1	27,7	20,6	35,3	1,4	86,0	19,6	10,1	7,8	285,6
-0,3	-0,2	-1,8	-1,4	-	-7,9	-0,9	-0,4	-0,5	-13,4
76,8	27,5	18,9	33,9	1,4	78,1	18,7	9,7	7,3	272,2
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76,8	27,5	18,9	33,9	1,4	78,1	18,7	9,7	7,3	272,2
5,1%	6,5%	5,2%	5,4%	6,0%	5,5%	5,7%	6,5%	6,0%	5,5%
5,1%	6,5%	5,2%	5,4%	6,0%	5,5%	5,7%	6,5%	6,0%	5,5%

EPRA - Taux de vacance locative¹

(x 1.000 EUR)	2021											
	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution					TOTAL
	BE	FR	NL	DE	Autres		Pubstone BE	Autre BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR		
Surfaces locatives (en m²)	591.973	213.367	187.013	293.629	224.252	453.099	270.060	9.043	41.319	39.196	2.322.950	
VLE² des surfaces vides	-	150	74	-	-	5.243	117	-	-	431	6.016	
VLE² du portefeuille total	79.475	30.955	24.317	36.466	28.505	77.469	19.406	1.190	8.297	5.009	311.089	
EPRA Taux de vacance locative	0,0%	0,5%	0,3%	0,0%	0,0%	6,8%	0,6%	0,0%	0,0%	8,6%	1,9%	

EPRA - Évolution des revenus locatifs bruts³

(x 1.000 EUR)	2021					
	Revenus locatifs bruts - À périmètre comparable à 2020	Acquisitions	Cessions	Autres	Régularisation de revenus locatifs afférents à des périodes antérieures	Revenus locatifs bruts ⁴ À périmètre courant
Immobilier de santé	149.348	35.840	-120	-	-	185.068
Immobilier de santé Belgique	70.762	10.143	-120	-	-	80.784
Immobilier de santé France	26.799	1.934	-	-	-	28.733
Immobilier de santé Pays-Bas	19.438	2.266	-	-	-	21.704
Immobilier de santé Allemagne	31.928	4.011	-	-	-	35.939
Immobilier de santé Autres	422	17.487	-	-	-	17.909
Bureaux	80.265	6.638	-1.273	-1.051	-	84.579
Immobilier de réseaux de distribution	37.739	-	-1.006	368	-	37.100
Pubstone Belgique	19.794	-	-293	-	-	19.502
Autre Belgique	2	-	-	368	-	370
Pubstone Pays-Bas	10.196	-	-36	-	-	10.159
Cofinimur I France	7.747	-	-677	-	-	7.070
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	267.352	42.478	-2.399	-684	-	306.748

1. Pour plus de détails concernant le taux de vacance locative, voir page 74 de ce document.

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, acquisitions et ventes) intervenus au cours de la période.

4. Y compris les reprises de loyers cédés et escomptés.

2020									
Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution			TOTAL
BE	FR	NL	DE	Autres		Pubstone BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR	
564.439	214.035	157.325	281.655	21.065	530.909	275.870	42.133	57.322	2.144.753
-	150	77	-	-	6.702	67	31	462	7.490
74.139	30.858	19.995	35.296	1.492	87.640	19.576	8.340	7.959	285.296
0,0%	0,5%	0,4%	0,0%	0,0%	7,6%	0,3%	0,4%	5,8%	2,6%

2020
Revenus locatifs bruts ⁴
148.276
69.943
26.982
19.246
31.684
420
81.223
37.658
19.556
-
10.033
8.069
267.157

Centre médical Mehiläinen – Vaasa (FI)



Immeubles de placement – Données de location¹

(x 1.000 EUR)	2021					
Secteur	Revenus locatifs bruts pour la période ²	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m ²)	Loyer passant à la fin de la période	VLE ³ à la fin de la période	Taux de vacance locative à la fin de la période
Immobilier de santé	185.068	184.045	1.510.234	198.681	199.718	0,1%
Immobilier de santé Belgique	80.784	80.046	591.973	82.883	79.475	0,0%
Immobilier de santé France	28.733	28.733	213.367	27.599	30.955	0,5%
Immobilier de santé Pays-Bas	21.704	21.597	187.013	24.337	24.317	0,3%
Immobilier de santé Allemagne	35.939	35.774	293.629	36.466	36.466	0,0%
Immobilier de santé Autres	17.909	17.896	224.252	27.396	28.505	0,0%
Bureaux	84.579	78.904	453.099	77.572	77.469	6,8%
Immobilier de réseaux de distribution	37.100	36.658	359.617	36.330	33.903	1,6%
Pubstone Belgique	19.502	19.119	270.060	19.710	19.406	0,6%
Autre Belgique	370	305	9.043	1.390	1.190	0,0%
Pubstone Pays-Bas	10.159	9.993	41.319	10.281	8.297	0,0%
Cofinimur I France	7.070	7.241	39.196	4.949	5.009	8,6%
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	306.748	299.607	2.322.950	312.584	311.089	1,9%

Immeubles de placement – Données de valorisation⁴

(x 1.000 EUR)	2021			
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	3.606.330	32.486	5,0%	0,9%
Immobilier de santé Belgique	1.576.063	1.549	5,0%	0,1%
Immobilier de santé France	417.790	-8.432	6,1%	-2,0%
Immobilier de santé Pays-Bas	418.990	9.695	4,9%	2,4%
Immobilier de santé Allemagne	652.850	32.826	4,9%	5,3%
Immobilier de santé Autres	540.638	-3.152	4,7%	-0,6%
Bureaux	1.290.289	7.903	5,2%	0,6%
Immobilier de réseaux de distribution	520.445	-6.689	6,0%	-1,3%
Pubstone Belgique	291.714	-3.288	5,8%	-1,1%
Autre Belgique	23.391	-	2,7%	0,0%
Pubstone Pays-Bas	138.455	-1.020	6,6%	-0,7%
Cofinimur I France	66.885	-2.380	6,5%	-3,4%
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	5.417.064	33.701	5,2%	0,6%

Réconciliation avec le compte de résultats consolidé IFRS

Immeubles de placement en développement	252.926	841
Actifs détenus en vue de la vente	39.846	-35
TOTAL	5.709.836	34.506

1. Pour plus de détails concernant les données de location, voir le rapport immobilier (pages 146 à 169).

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 32 à 55), section 'Bureaux' (pages 62 à 69) et section 'Immobilier de réseaux de distribution' (pages 56 à 59).

2020					
Revenus locatifs bruts pour la période ²	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m ²)	Loyer passant à la fin de la période	VLE ³ à la fin de la période	Taux de vacance locative à la fin de la période
148.276	145.809	1.238.519	162.166	161.781	0,1%
69.943	68.855	564.439	77.080	74.139	0,0%
26.982	26.982	214.035	27.724	30.858	0,5%
19.246	19.169	157.325	20.633	19.995	0,4%
31.684	30.382	281.655	35.296	35.296	0,0%
420	420	21.065	1.434	1.492	0,0%
81.223	75.863	530.909	85.988	87.640	7,6%
37.658	37.263	375.325	37.475	35.875	1,6%
19.556	19.266	275.870	19.567	19.576	0,3%
-	-	-	-	-	0,0%
10.033	9.897	42.133	10.139	8.340	0,4%
8.069	8.100	57.322	7.769	7.959	5,8%
267.157	258.935	2.144.753	285.629	285.296	2,6%

2020			
Juste valeur du portefeuille	Variation de juste valeur de la période	EPRA Rendement initial net	Variation de juste valeur de la période
2.806.419	-14.991	5,4%	-0,5%
1.454.699	7.295	5,1%	0,5%
392.690	-12.041	6,5%	-3,0%
339.030	-8.397	5,2%	-2,4%
597.150	-1.075	5,4%	-0,2%
22.850	-773	6,0%	-3,3%
1.378.394	15.139	5,5%	1,1%
547.947	-11.690	6,0%	-2,1%
295.424	2.103	5,7%	0,7%
-	-	0,0%	0,0%
138.974	-1.948	6,5%	-1,4%
113.550	-11.845	6,0%	-9,4%
4.732.761	-11.542	5,5%	-0,2%

132.820	-2.120
3.320	-34
4.868.901	-13.696

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	15,6	15,7	15.891	3.440	5.030	17.627	3.425	5.423
Immobilier de santé Belgique	18,4	18,4	15	14	44	8	14	39
Immobilier de santé France	2,9	3,1	14.705	3.065	2.777	16.555	3.065	3.225
Immobilier de santé Pays-Bas	9,9	10,4	1.171	362	2.159	1.064	346	2.116
Immobilier de santé Allemagne	21,4	21,4	-	-	50	-	-	44
Immobilier de santé Autres	17,0	17,0	-	-	-	-	-	-
Bureaux	4,6	5,6	12.993	11.758	17.697	11.558	10.094	16.259
Immobilier de réseaux de distribution	12,1	12,3	97	2.668	77	87	2.482	70
Pubstone Belgique	13,8	13,8	-	-	-	-	-	-
Autre Belgique	8,2	8,2	-	-	-	-	-	-
Pubstone Pays-Bas	13,8	13,8	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I France	2,7	4,5	97	2.668	77	87	2.482	70
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	12,4	12,8	28.981	17.866	22.803	29.272	16.000	21.752

(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	16.082	3.950	5.516	17.809	3.766	5.994
Immobilier de santé Belgique	15	14	44	8	14	39
Immobilier de santé France	14.838	3.530	2.777	16.685	3.365	3.225
Immobilier de santé Pays-Bas	1.228	406	2.646	1.116	387	2.686
Immobilier de santé Allemagne	-	-	50	-	-	44
Immobilier de santé Autres	-	-	-	-	-	-
Bureaux	16.841	14.030	20.814	15.015	12.280	19.183
Immobilier de réseaux de distribution	97	3.535	407	87	3.292	354
Pubstone Belgique	-	-	-	-	-	-
Autre Belgique	-	-	-	-	-	-
Pubstone Pays-Bas	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I France	97	3.535	407	87	3.292	354
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	33.019	21.515	26.737	32.911	19.337	25.530

1. VLE = valeur locative estimée.

2. Première option de résiliation par le locataire.

EPRA - Ratio de coûts

(x 1.000 EUR)		2021	2020
(i)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers	-64.941	-53.283
	Gratuités locatives	-6.652	-5.460
	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-4.146	-3.221
	Frais nets de redécoration	-1.575	243
	Frais techniques	-6.628	-6.051
	Frais commerciaux	-2.967	-2.344
	Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.188	-2.765
	Frais généraux de la société	-39.784	-33.684
(v)	Part des dépenses des co-entreprises	0	-17
	EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS) (A)	-64.941	-53.300
(ix)	Coûts directs des immeubles non loués	7.335	5.987
	EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE EXCLUS) (B)	-57.606	-47.313
(x)	Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	299.001	256.981
(xii)	Part des revenus locatifs des co-entreprises	0	295
	Revenus locatifs bruts (C)	299.001	257.276
	EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (A/C)	21,7%	20,7%
	EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (B/C)	19,3%	18,4%
	Frais généraux et d'exploitation capitalisés (inclus part des co-entreprises)	2.629	1.190

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.

Clinique psychiatrique – Kaarst (DE)



Projets de développement

Dans le courant de l'année 2021, Cofinimmo a travaillé sur plusieurs chantiers de redéveloppement. Pour les détails concernant ces chantiers en cours et futurs, voir page 38 du chapitre 'Immobilier de santé'.



Maison de repos et de soins – Jaén (ES)

EPRA CAPEX

(x 1.000 EUR)

Acquisitions¹

Développement²

Coûts externes capitalisés

Frais généraux et autres dépenses capitalisés

Immeubles de placement

Projets majeurs générant déjà (partiellement) des revenus

Sans espace supplémentaire à louer

Frais généraux et autres dépenses capitalisés

Total CapEx³

Variation des montants provisionnés

Total CapEx en liquidités

(x 1.000 EUR)

Acquisitions

Développement

Coûts externes capitalisés

Frais généraux et autres dépenses capitalisés

Immeubles de placement

Projets majeurs générant déjà (partiellement) des revenus

Sans espace supplémentaire à louer

Frais généraux et autres dépenses capitalisés

Total CapEx

Variation des montants provisionnés

Total CapEx en liquidités

31.12.2021												
Groupe (excl. co- entreprises)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution				Co- entreprise (part proportionnelle)	Total groupe
	BE	FR	NL	DE	Autres		Pubstone BE	Autre BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR		
802.086	144.854	65.178	55.776	22.486	513.714	79	0	0	0	0	0	802.086 ⁴
87.282	4.124	8.150	14.678	0	52.330	7.941	0	58	0	0	0	87.282 ⁵
85.708	3.952	8.029	14.490	0	51.796	7.383	0	58	0	0	0	85.708
1.574	171	122	188	0	534	558	0	0	0	0	0	1.574
22.077	5.093	304	9.370	388	686	1.740	3.544	0	952	0	0	22.077 ⁶
17.674	4.865	227	8.781	374	0	1.216	1.533	0	679	0	0	17.674
3.347	203	77	413	14	686	132	1.549	0	273	0	0	3.347
1.056	25	0	176	0	0	392	462	0	0	0	0	1.056
911.444	154.070	73.632	79.824	22.874	566.730	9.761	3.544	58	952	0	0	911.444 ⁷
-8.948	-6.253	-1.792	-2.417	1.470	1.664	-566	-533	-53	-468	0	0	-8.948
902.496	147.818	71.840	77.407	24.343	568.394	9.195	3.010	5	484	0	0	902.496

31.12.2020												
Groupe (excl. co- entreprises)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution				Co- entreprise (part proportionnelle)	Total groupe
	BE	FR	NL	DE	Autres		Pubstone BE	Autre BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR		
607.723	233.280	26.130	49.428	99.351	58.402	141.132	0	0	0	0	0	607.723
31.458	19	0	5.872	0	20.978	4.590	0	0	0	0	0	31.458
31.095	0	0	5.850	0	20.978	4.267	0	0	0	0	0	31.095
364	19	0	22	0	0	323	0	0	0	0	0	364
27.132	1.581	11	10.401	6.974	9	4.240	3.071	0	844	0	0	27.132
22.547	1.417	0	10.145	6.713	0	3.778	494	0	0	0	0	22.547
3.758	132	11	257	260	9	121	2.124	0	844	0	0	3.758
827	32	0	0	0	0	341	454	0	0	0	0	827
666.313	234.880	26.141	65.701	106.325	79.389	149.962	3.071	0	844	0	0	666.313
8.820	83	-10	4.125	228	-5.016	8.277	1.061	0	72	0	0	8.820
675.133	234.963	26.131	69.825	106.553	74.373	158.240	4.132	0	917	0	0	675.133

1. Voir les principales réalisations 2021 en pages 43 à 55.

2. Voir le programme d'investissements engagés en immobilier de santé en pages 38 à 39.

3. Voir le rapport de gestion, section 'Immobilier de santé' (pages 32 à 55), section 'Bureaux' (pages 62 à 69) et section 'Immobilier de réseaux de distribution' (pages 56 à 59).

4. Voir Note 22 et Note 37.

5. Voir Note 37. La somme des éléments des notes de bas de page 4 et 5 donne 109.359 KEUR, voir Note 22.

6. Voir Note 37. La somme des éléments des notes de bas de page 4 et 5 donne 109.359 KEUR, voir Note 22.

7. Voir pages 71 et 72.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE¹

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 31.12.2021 est en conformité avec le Code 2020. Il est cependant 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 traite notamment des principes et processus de la structure de gouvernance, de la politique de prévention en matière de conflits d'intérêts, du Dealing Code, et de la politique en matière de bonne conduite. Elle peut être consultée sur le site internet de Cofinimmo.

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 RSE** traitant la vision et les obligations en termes de développement durable.

1. Le présent chapitre fait partie intégrante du rapport de gestion statutaire et consolidé.

- 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 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 trimestriel**, établi par le département Control, reprend la situation du compte de résultats et du bilan, les indicateurs clés, la situation des acquisitions/ventes et leur impact sur les résultats. Il comprend également l'inventaire du patrimoine, la situation des chantiers et les positions de trésorerie. Il est discuté en comité exécutif, en comité d'audit et au conseil d'administration.
- 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.



Clinique de réadaptation De Plataan – Heerlen (NL)

Structure de l'actionariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5 % du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site internet. À la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 12.04.2021. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 95 %.

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 31.12.2021 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	5,20
Forever Care-Ion	6,69
Groupe Cofinimmo ¹	0,12
Autres < 5 %	87,99
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 RSE 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 et quant
 - 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 de RSE
- Exécute la stratégie retenue par le conseil d'administration
- Assure la surveillance des risques et opportunités liés au changement climatique, et autres matières RSE

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

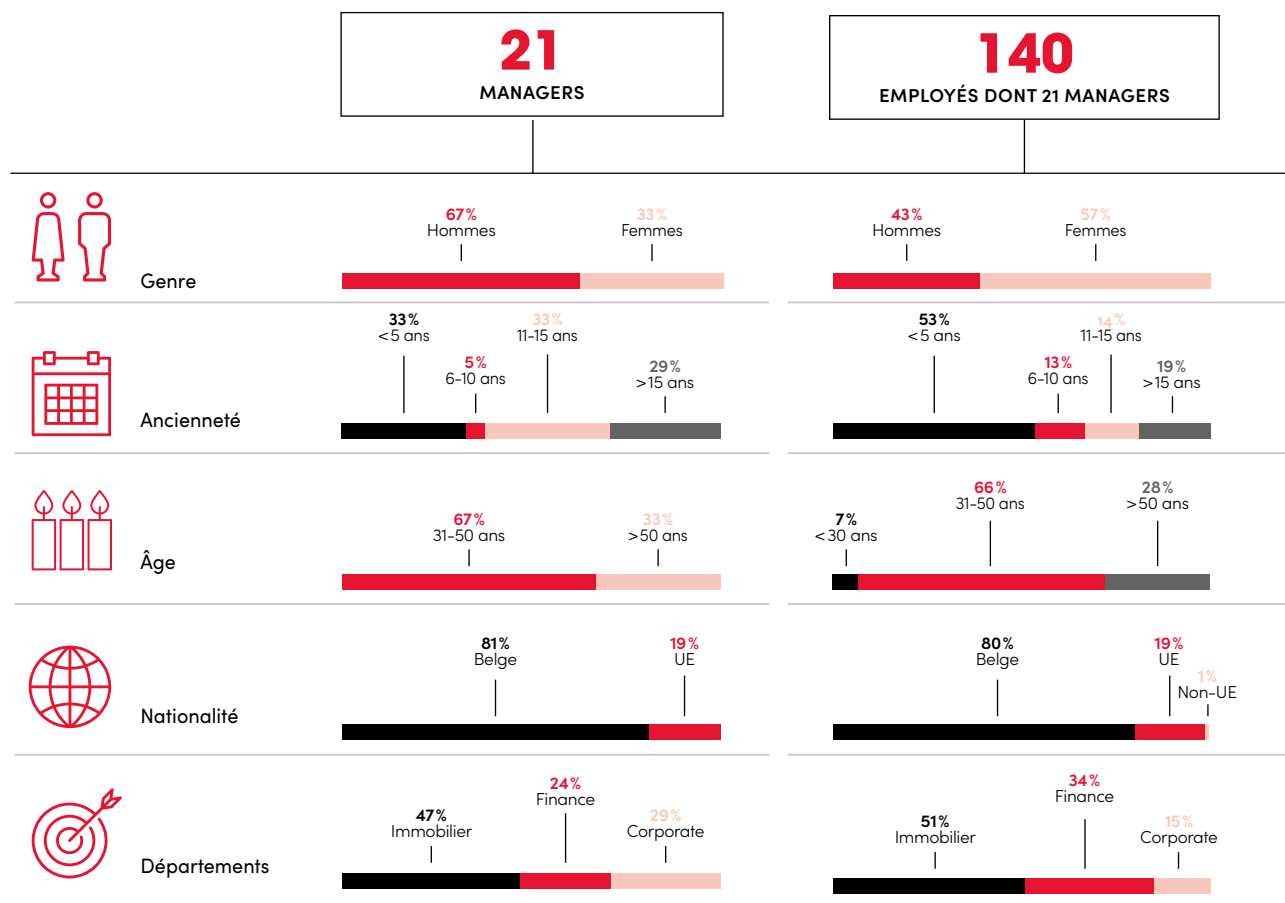
AUDITEUR INTERNE

- 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	8/11 (73%)	-	3/3 (100%)	4/4 (100%)
Parité				
Hommes	64%	60%	67%	75%
Femmes	36%	40%	33%	25%
Âge				
31-50 ans	9%	60%	-	-
> 50 ans	91%	40%	100%	100%
Taux d'internationalisation	27%	-	33%	50%
Background				
Santé	55%	100%	33%	50%
Financier	55%	60%	100%	-
Immobilier	64%	100%	67%	50%
Industriel	27%	20%	-	50%
RSE	55%	40%	33%	100%
Durée moyenne du mandat	6 ans	5 ans	7 ans	5 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 'Capital humain' du rapport RSE (voir page 113).

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 125^e place sur 668 sociétés et à la 3^e 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, qui est 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 2021, Cofinimmo a recruté 22 nouveaux collègues dont 6 en dehors de la Belgique. Parmi ceux-ci, quatre personnes ont plus de 50 ans et quatre personnes 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. Notre objectif est de recruter et de développer les meilleurs talents et d'éviter des promotions sur la seule base du genre ou de l'âge.

Il est primordial que les collaborateurs comprennent que les départements ont tout à gagner d'une plus grande diversité.

Notre objectif ultime est 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 11 administrateurs, dont sept non exécutifs et indépendants au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, un non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et trois administrateurs exécutifs (membres du comité exécutif). À l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021, le conseil d'administration est actuellement composé de 11 administrateurs suite au non-renouvellement du mandat de Madame Cécile Scalais.

La société est en processus d'identification de deux candidats (dont une candidate féminine) avec pour objectif de proposer leur nomination comme administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020 à l'assemblée générale du 11.05.2022, ou à une assemblée générale ultérieure si le processus de recrutement n'aurait pas abouti au moment de la convocation à cette assemblée générale.

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.

Sept administrateurs indépendants répondent aux critères d'indépendance, tels qu'exposés à l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020. Monsieur Xavier de Walque est administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1^{er} 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 un 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 quatre femmes et de sept hommes, soit un ratio de mixité de 36 % dépassant le tiers 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 assure la présidence depuis mai 2016. 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 §1 du CSA et au Code 2020, Président du conseil d'administration et Président du comité de nomination, de 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 :** -/-
- **Fin de mandat :** 11.05.2022
- **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 :** -/-
- **Fin de mandat :** 11.05.2022
- **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, Domicilia NV, Les Petits Riens ASBL
- **Mandats précédents :** -/-



Madame Inès Archer-Toper

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1 du CSA et au Code 2020
Membre du comité d'audit

- **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), Nimanimm 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 §1 du CSA et au Code 2020
Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

- **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

Monsieur Xavier de Walque

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1 du CSA
Membre du comité d'audit

- **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, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, Sophinvest, Ullan), JF Hillebrand AG, AG Insurance, Degroof Equity, DSDC
- **Mandats précédents:** Cobepa Nederland, Guimard Finance, Cobib, Cobsos, Groupement Financier Liégeois, Kanelium Invest, SGG Holdings, Sapec, Sophielux 2, Sofireal (devenu Cobid), BrunchCo 21, Puccini Partners, Lunch Time, Sophielux 1



Monsieur Maurice Gauchot

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1 du CSA et au Code 2020
Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

- **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 I^{er} de Serbie 16, 75116 Paris, France)
- **Mandats actuels:** Stone Estate (Zurich), Codic SA, La Foncière Numérique, Interconstruction, SCI Foncière CRF
- **Mandats précédents:** CBRE Holding France



Monsieur Benoît Graulich

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1 du CSA et au Code 2020
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 §1 du CSA et au Code 2020
Membre 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 Kinder-oncologie



Madame Kathleen Van Den Eynde

Administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1 du CSA et au Code 2020

- **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, Climmolux Holding SA, Sofiholding SA
- **Mandats précédents:** Assurcard, Allianz Nederland, Asset Management BV, UP36 SA

RENOUVELLEMENT ET NOMINATION D'ADMINISTRATEURS

L'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 a approuvé le renouvellement des mandats de Monsieur Jacques van Rijckevorsel et de Madame Inès Archer-Toper en tant qu'administrateurs indépendants conformément à l'article 7:87 §1^{er} du CSA et au Code 2020, et le renouvellement du mandat de Madame Françoise Roels en tant qu'administrateur exécutif. Leur mandat arrivera à échéance le 14.05.2025. Le conseil d'administration a décidé que Monsieur Jacques van Rijckevorsel continuait ses fonctions de président du conseil d'administration et de président du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance, que Madame Inès Archer-Toper poursuivait sa fonction de membre du comité d'audit et Madame Françoise Roels sa fonction de Chief Corporate Affairs Officer & Secretary General.

Sous réserve d'approbation par la FSMA et par l'assemblée générale du 11.05.2022, le conseil d'administration proposera le renouvellement des mandats de Monsieur Jean-Pierre Hanin et Monsieur Jean Kotarakos en tant qu'administrateurs exécutifs. En cas d'approbation par l'assemblée générale, le conseil d'administration a décidé que Monsieur Jean-Pierre Hanin continuerait sa fonction de Chief Executive Officer et Monsieur Jean Kotarakos sa fonction de Chief Financial Officer. Leurs mandats arriveraient à échéance à l'issue de l'assemblée générale de 2026.

La société est en processus d'identification de deux candidats (dont une candidate féminine) avec pour objectif de proposer leur nomination comme administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020 pour une durée de quatre ans à l'assemblée générale du 11.05.2022, ou à une assemblée générale ultérieure si le processus de recrutement n'aurait pas abouti au moment de la convocation à cette assemblée générale.

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tout au long de l'année, le conseil d'administration s'est penché sur des dossiers tout en portant une attention particulière aux sujets liés à la **RSE**, tant sur les volets environnemental, social que de gouvernance, et toujours dans le cadre d'une stratégie globale. L'existence d'une stratégie de développement durable au sein de Cofinimmo, notamment au travers de son **projet 30³**, est en effet nécessaire dans une vision à long terme, et le conseil d'administration s'en inspire dans chaque processus de décision.

Outre les sujets liés à la responsabilité sociétale de l'entreprise, des questions stratégiques plus techniques et opérationnelles, comme les questions relatives à la **cybersécurité** sont devenues 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 a tenu particulièrement à ce que ce volet soit contrôlé. Des formations ainsi que des actions régulières ont été mises en place, et de manière continue, auprès des membres de l'entreprise.

Le conseil a également porté une attention particulière au maintien et au développement du dialogue avec ses actionnaires par l'organisation de sa première **assemblée générale digitale**. En effet, malgré les mesures sanitaires contraignantes, les actionnaires ont eu la possibilité de participer à distance et d'exercer leur droit de vote de manière digitale et en direct pendant l'assemblée générale.

Le conseil s'est réuni à neuf reprises en 2021. Outre les sujets récurrents, le conseil d'administration s'est prononcé sur différents dossiers notamment dans les domaines suivants :

Stratégie

- le suivi de la stratégie et le développement de Cofinimmo y compris de la stratégie RSE (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 en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni ;
- les prises de participation dans des sociétés immobilières en Belgique, en Espagne, aux Pays-Bas et en Allemagne, et dans deux fonds immobiliers en Italie ;
- une augmentation de capital par apports en nature d'actifs en immobilier de santé dans le cadre du capital autorisé ;
- la filialisation du portefeuille de bureaux par l'apport de la branche d'activités bureaux à la filiale Cofinimmo Offices ;
- les cessions d'immobiliers de bureaux et de réseaux de distribution ;
- l'analyse de l'impact de la pandémie de COVID-19 sur l'activité de la société ;
- le renouvellement de l'autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé ;
- l'approbation du projet de fusion dans le cadre d'opérations assimilées à une fusion par absorption des sociétés Rheastone 2 Co SA, Dilhome SA, Ten Berge SA, Balen SA, Puthof SA, Viaducstraat SA, Polyserve SA, Quatrobuild SA, Profilia SA, Cura Invest SA, Musikantenwijk SA, Rusthuis Martinas SA et Ploegdries SA.

Financier

- le suivi du financement de la société ;
- une augmentation de capital par apport en numéraire par un placement privé selon une procédure de constitution accélérée d'un carnet d'ordres (accelerated bookbuilding) auprès d'investisseurs qualifiés dans le cadre du capital ;
- une augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé ;
- une augmentation de capital dans le cadre de la conversion d'obligations convertibles.

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

- le suivi du bien-être et de la sécurité des employés pendant la crise sanitaire COVID-19 ;
- l'évaluation du comité exécutif, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable ;
- l'auto-évaluation du conseil d'administration et de ses comités ;
- la composition de l'actionnariat.

Composition du conseil :

- la proposition de renouvellement des mandats à l'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 en tant qu'administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, de Monsieur Jacques van Rijckevorsel et de Madame Inès Archer-Toper ;
- la reconduction de Monsieur Jacques van Rijckevorsel comme Président du conseil d'administration ;
- la proposition de renouvellement du mandat à l'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 en tant qu'administrateur exécutif de Madame Françoise Roels.

Composition du comité d'audit :

- la reconduction de Madame Inès Archer-Toper comme membre du comité d'audit.

Ressources humaines :

- l'organisation interne de la société.



Immeuble de bureaux Loi 34 – 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 §1^{er} du CSA et au Code 2020 et de Monsieur Xavier de Walque, indépendants conformément à l'article 7:87 §1^{er} 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 2021, le comité d'audit s'est réuni à cinq 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 :

- les recommandations formulées par le commissaire concernant les procédures de contrôle interne et les procédures IT ;
- la migration vers SAP S4/HANA ;
- les résultats du test IT d'intrusion ;
- la liste des recommandations de l'auditeur interne ;
- les risques majeurs ;
- la liste des incidents ;
- les litiges en cours ;
- les postes du bilan à transférer lors de l'apport de branche d'activités 'bureaux' à Cofinimmo Offices ;
- la gestion des ressources financières et notamment le financement des projets de développement et financement des activités hors zone euro ;
- la valorisation interne du portefeuille ;
- le renouvellement de certaines couvertures d'assurance ;
- la gestion des registres des bénéficiaires effectifs 'UBO' ;
- la réalisation des objectifs des membres du comité exécutif ;
- la réalisation des objectifs de l'entreprise en matière RSE (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.

Le comité d'audit a initié début 2022 une procédure pour la sélection du commissaire qui prendra le relais du commissaire actuel (dont le mandat ne peut plus être renouvelé, conformément aux règles de rotation applicables) à compter de l'assemblée générale ordinaire de mai 2023.

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 §1^{er} 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 2021, le comité a porté une attention particulière à l'entrée en fonction du nouveau Head of HR & Internal communication et à une nouvelle réflexion sur la politique **ressources humaines** de la société. Il a également approfondi sa réflexion sur différents sujets de **gouvernance** comme le juste positionnement de la **fonction RSE** dans l'organisation.

Le comité s'est réuni à trois reprises. Les principaux sujets traités concernaient les thèmes suivants :

Composition du conseil

- le renouvellement de mandat de deux administrateurs non exécutifs et indépendants au sens de l'article 7:87 §1^{er} du CSA et du Code 2020, Monsieur Jacques van Rijckevorsel et Madame Inès Archer-Toper ;
- le renouvellement de mandat d'un administrateur exécutif, Madame Françoise Roels.

Évaluation, objectifs et rémunération du comité exécutif

- l'évaluation des membres du comité exécutif et de leur rémunération ainsi que des critères d'attribution de la rémunération variable ;
- la préparation des objectifs 2022 des membres du comité exécutif ;
- le benchmark de la rémunération des membres du comité exécutif.

Rémunération des administrateurs non exécutifs

- le benchmark de la rémunération des administrateurs non exécutifs.

Gouvernance

- l'élaboration du rapport de rémunération ;
- la réflexion sur la composition du conseil d'administration ;
- 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 du conseil d'administration ;
- sa propre évaluation.

Ressources humaines

- la réflexion sur la politique ressources humaines.



Maison de repos et de soins Regina –
Barcelona (ES)

Comité exécutif

COMPOSITION ACTUELLE

Il est rappelé qu'en 2020, l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo a approuvé des modifications statutaires comme suite à l'entrée en vigueur le 01.01.2020 du CSA, qui remplace le Code des sociétés. Cofinimmo a notamment 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 délégué certains pouvoirs spéciaux à un comité exécutif, composé de membres administrateurs ou non et 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 ESG, 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 Harvard Business School. Il détient en outre un post-graduat en Hospital and Care Management de l'UCL. Il a débuté sa carrière en 1998 chez KPMG successivement comme auditeur financier et Corporate Finance Consultant.



Yeliz Bici
Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development

Dirigeant effectif

Yeliz Bici 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 en 2021, et a suivi une formation post-académique en génie énergétique (UGent) 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.

En 2021, le conseil d'administration a continué à suivre la mise en œuvre des conclusions et des décisions prises suite à l'évaluation approfondie de 2018.

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 2021, le conseil d'administration a ainsi lancé l'évaluation des deux administrateurs non exécutifs dont le renouvellement des mandats était proposé à l'assemblée générale du 12.05.2021, à savoir, Madame Inès Archer-Toper et Monsieur Jacques van Rijckevorsel. Le conseil d'administration a effectué la même évaluation en interne de Madame Françoise Roels, dont le mandat arrivait à échéance à cette même assemblée générale. 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.



Maison de repos et de soins Résidence du Nil – Walhain (BE)

RÉGLEMENTATIONS ET PROCÉDURES

Immeuble de bureaux Quartz –
Bruxelles CBD (BE)



Prévention des conflits d'intérêts

En matière de prévention des conflits d'intérêts, la société est soumise aux dispositions du CSA (articles 7:96 et 7:97 du CSA) 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 2021, deux décisions ont donné lieu à l'application de l'article 7:96 du CSA. Lors de la séance du 25.02.2021, le conseil d'administration a délibéré sur les ponts suivants concernant les membres du comité exécutif: la réalisation des objectifs

2020, la rémunération variable 2020, la rémunération fixe 2021, la modification du Long-Term Incentive Plan et la détention d'actions, et lors de sa séance du 10.03.2021, le conseil d'administration a délibéré sur la rémunération variable à court terme sous forme d'engagement individuel de pension.

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25.02.2021

« 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 ensemble avec Monsieur Berden et Madame Bici.

Réalisation des objectifs 2020

Le président fait rapport aux membres du conseil sur les délibérations du CNR du 24.02.2021. 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 137% et des KPI relatifs au LTI à 124%. Le coefficient de 137% pour le STI intègre un complément discrétionnaire afin de tenir compte du contexte exceptionnel lié à la crise sanitaire. Sur recommandation du CEO et du CNR, le conseil a décidé de ne pas appliquer de différence de traitement dans le calcul de la réalisation des KPI afin d'apprécier la qualité du travail en équipe effectué et d'appuyer la collégialité des membres du comité exécutif dans la réalisation

des objectifs de la société. Le pourcentage de la rémunération variable STI appliqué à la rémunération annuelle fixe est dès lors de 54,8% (137% * 40%) et le pourcentage de la rémunération variable LTI appliqué à la rémunération annuelle fixe est dès lors de 49,6% (40% * 124%).

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.

Il est rappelé que le montant de la rémunération variable attribuée dans le cadre du LTI, après déduction du précompte professionnel, doit obligatoirement être affecté à l'acquisition d'actions Cofinimmo que les membres du comité exécutif s'engagent à inscrire dans le registre des actions nominatives et à détenir pour une période de minimum 3 ans. Ces actions pourront être acquises à un prix unitaire correspondant au dernier cours de bourse de clôture connu multiplié par un facteur de 100/120, conformément au commentaire 36/16 du Codes des Impôts sur les revenus.

Rémunération fixe 2021

Sur recommandation du CNR, le conseil décide d'augmenter la rémunération fixe annuelle comme suit:

- Madame Yeliz Bicici: + 15.000 EUR (soit 290.000 EUR);
- Monsieur Sébastien Berden: + 15.000 EUR (soit 290.000 EUR). »

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25.02.2021

« 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.

Le Conseil décide de doter, par prélèvement dans l'enveloppe STI 2020, les contrats 'EIP' de Madame Roels et de Monsieur Hanin.

L'entreprise versera en conséquence:

- une prime d'assurance d'un montant de 148.800 EUR pour Madame Roels;
- une prime d'assurance d'un montant de 267.840 EUR pour Monsieur Hanin.

Ces primes seront payées conformément à la législation fiscale en vigueur. »

Au cours de l'exercice 2021, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 7:97 du CSA.

En outre, l'article 37 de la loi du 14.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées prévoit des dispositions particulières lorsqu'une des personnes visées à cet article intervient comme contrepartie dans une opération avec la SIR ou l'une des sociétés de son périmètre. Au cours de l'année 2021, la décision du conseil d'administration d'augmenter le capital par apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel a fait l'objet d'une déclaration en application de cet article.

Code de conduite

Le code de conduite prévoit explicitement que les membres des organes sociaux et le personnel s'engagent à ne pas solliciter de tiers et à refuser toute rémunération, en espèce ou en nature, ou tout avantage personnel proposé en raison de leur lien professionnel avec l'entreprise.

Politique de signalement d'irrégularités

Cofinimmo dispose déjà d'une procédure de signalement d'irrégularités ou whistleblowing 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. Selon 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, Cofinimmo dispose jusqu'au 17.12.2023 pour établir des canaux de signalement interne conformément à l'article 8, paragraphe 3 de la directive. Cependant, le conseil d'administration a décidé de déjà s'y conformer courant de l'année 2022.

Achat et vente d'actions Cofinimmo (insider trading)

En accord avec les principes et les valeurs de l'entreprise, un dealing code reprenant les règles à suivre par les administrateurs et les personnes désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis, est prévu par la charte de gouvernance d'entreprise. Ce dealing 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 du dealing 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, à la présentation équitable des recommandations d'investissement et à la mention des conflits d'intérêts.

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 2021', aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice 2021.

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 362-370 du présent document. Les statuts de la société ont été modifiés en date du 08.03.2021, du 08.04.2021, du 04.06.2021, du 07.06.2021, du 31.08.2021, et du 30.09.2021.



Maison de repos et de soins Henri Dunant – Bruxelles (BE)

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 1.698.516.600,09 EUR et est représenté par 31.695.481 actions entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale.

En date du 15.09.2016, la société a émis un emprunt convertible en actions représenté par 1.502.196 obligations convertibles d'une valeur nominale de 146,00 EUR, soit un montant total de 219.320.616,00 EUR. À la date d'échéance du 15.09.2021, Cofinimmo a reçu des demandes de conversion de la part de détenteurs d'obligations convertibles portant sur 1.483.774 obligations convertibles sur les 1.502.087 obligations convertibles en circulation (soit 99%), résultant en 1.657.750 nouvelles actions de Cofinimmo (soit 5,5% des actions précédemment en circulation) à livrer aux détenteurs d'obligations convertibles concernés. Ces nouvelles actions de Cofinimmo ont été émises le 30.09.2021 et leur valeur comptable s'est élevée à environ 217 millions EUR. Le prix de conversion ajusté applicable a été fixé à 130,6754 EUR, compte tenu des conditions et modalités d'émission des obligations. Il n'existe plus d'obligations convertibles en actions en circulation.

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 31.12.2021, la société et ses filiales détenaient 37.123 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 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.



Maison de repos et de soins De Bloken - Wellen (BE)

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 n'a pas encore fait usage de cette autorisation.

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 31.12.2021, et à la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo et ses filiales détenaient 37.123 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 2021, peut être consulté dans le rapport financier annuel de 2020 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.

Les conventions de crédit suivantes conclues en 2021 contiennent une telle clause de changement de contrôle :

- extension d'une convention de crédit syndiqué du 11.05.2020 avec ABN AMRO,
- scission et extension d'une convention de crédit du 09.06.2020 avec KBC BANK,
- refinancement anticipé du 02.10.2020 avec BELFIUS BANK,
- émission d'une obligation le 02.12.2020,
- convention de crédit du 18.12.2020 avec BECM,
- convention de crédit du 02.02.2021 et du 15.03.2021 avec KBC BANK,
- convention de crédit du 12.02.2021 avec SOCIÉTÉ GÉNÉRALE,
- convention de crédit du 15.02.2021 avec ABN AMRO,
- convention de crédit du 05.05.2021 avec SOCIÉTÉ GÉNÉRALE et BNP PARIBAS FORTIS.

Les clauses de changement de contrôle contenues dans les conventions conclues jusqu'au 05.05.2021 ont été approuvées par l'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021, les autres clauses de changement de contrôle seront soumises à l'approbation de l'assemblée générale du 11.05.2022.

Accords entre l'émetteur et les membres du conseil d'administration qui prévoient des indemnités si les membres du conseil d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition

Les conditions contractuelles des administrateurs membres du comité exécutif sont décrites dans la politique de rémunération qui peut être consultée sur le site internet de la société dans la documentation mise à disposition des actionnaires dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

1. 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 2021 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. 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.

Le conseil d'administration a l'intention de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022, avec effet au 01.01.2022, 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'a 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 resteront 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.

Suite à un exercice de benchmark, et sur recommandation du CNR, le conseil a décidé de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 d'adapter 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). Le conseil d'administration propose également que la rémunération du président du conseil soit 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 actuellement pour l'ensemble de ses responsabilités tant au niveau du conseil d'administration qu'au niveau des comités.

Pour l'exercice 2022, 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 était augmenté d'un montant brut de 60.000 EUR pour le CEO, 35.000 EUR pour le CFO, 30.000 EUR pour la CCR&SG, et 30.000 EUR pour chacun des COO.

Enfin, le conseil d'administration effectuera en 2022 un exercice de benchmark concernant la rémunération des membres du comité exécutif, tant sur la structure, les plans de rémunération à court terme et à long terme, que sur la hauteur de la rémunération. Cet exercice pourrait le cas échéant aboutir à des changements qui seraient dès lors soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire prévue en 2023.

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.

Présences des administrateurs non exécutifs en 2021

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	9/9	3/3	5/5
Benoît Graulich – Administrateur non exécutif – Président du comité d'audit	8/9		4/5
Cécile Scalais – Administrateur non exécutif – Fin de mandat 12.05.2021	5/6		
Diana Monissen – Administrateur non exécutif – Membre du CNR	9/9	3/3	
Inès Archer-Topper – Administrateur non exécutif – Membre du comité d'audit	9/9		5/5
Kathleen van den Eynde – Administrateur non exécutif	7/9		
Maurice Gauchot – Administrateur non exécutif – Membre du CNR	8/9	3/3	
Olivier Chapelle – Administrateur non exécutif – Membre du CNR	8/9	3/3	
Xavier de Walque – Administrateur non exécutif – Membre du comité d'audit	9/9		5/5

Les présences des membres du comité exécutif en 2021 se trouvent à la page 211.

Nombre d'actions détenues au 31.12.2021

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

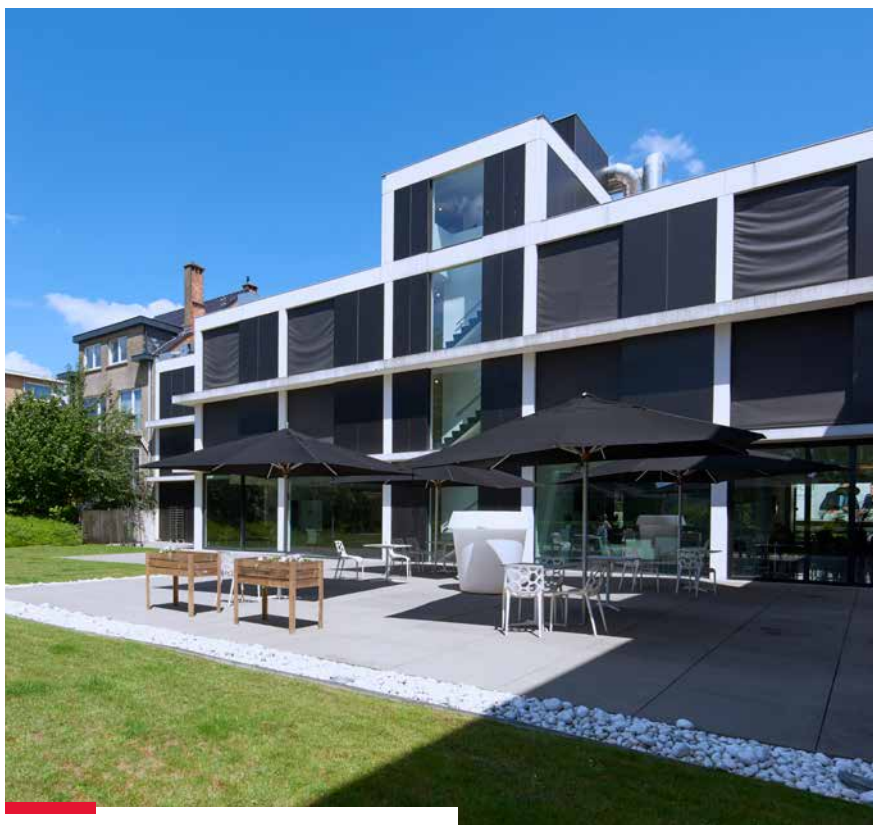
déduction du précompte professionnel. Afin d'être en conformité avec cette obligation et conformément à la politique de rémunération, les administrateurs ont acquis en 2021 un nombre nécessaire d'actions afin de couvrir la période restante de leur mandat.

Nom, Position	Nombre d'actions au 31.12.2021
Jacques van Rijckevorsel Administrateur non exécutif - Président du conseil d'administration et du CNR	1.034
Benoît Graulich Administrateur non exécutif - Président du comité d'audit	971
Cécile Scalais Administrateur non exécutif - Fin de mandat 12.05.2021	0*
Diana Monissen Administrateur non exécutif - Membre du CNR	265
Inès Archer-Toper Administrateur non exécutif - Membre du comité d'audit	440
Kathleen van den Eynde Administrateur non exécutif	0*
Maurice Gauchot Administrateur non exécutif - Membre du CNR	419
Olivier Chapelle Administrateur non exécutif - Membre du CNR	1.039
Xavier de Walque Administrateur non exécutif - Membre du comité d'audit	726

* 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

Nom, Position	Rémunération fixe d'administrateur (en EUR)
Jacques van Rijckevorsel Administrateur non exécutif - Président du conseil d'administration et du CNR	100.000
Benoît Graulich Administrateur non exécutif - Président du comité d'audit	55.300
Cécile Scalais Administrateur non exécutif - Fin de mandat 12.05.2021	20.833
Diana Monissen Administrateur non exécutif - Membre du CNR	51.850
Inès Archer-Toper Administrateur non exécutif - Membre du comité d'audit	52.250
Kathleen van den Eynde Administrateur non exécutif	37.500
Maurice Gauchot Administrateur non exécutif - Membre du CNR	50.350
Olivier Chapelle Administrateur non exécutif - Membre du CNR	48.350
Xavier de Walque Administrateur non exécutif - Membre du comité d'audit	52.250



Maison de repos et de soins Dilhome – Dilbeek (BE)

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.

Le conseil d'administration a estimé qu'il était utile de mettre à jour le benchmark de la rémunération des membres du comité exécutif. Cet exercice a pris en considération 20 sociétés REIT, tant en Belgique qu'à l'étranger. Les sociétés prises en considération ont été les suivantes: Aedifica SA, Assura plc, Befimmo SA, CA Immobilien Anlagen AG, CLS Holdings plc, Cofinimmo SA, Covivio, Deutsche Wohnen SE, Grainger plc, Hammerson plc, Icade SA, Immofinanz AG, LondonMetric Property plc, Merlin Properties Socimi SA, Metrovacesa SA, Patrizia AG, Primary Health Properties plc, S Immo AG, Safestore Holdings plc, et Warehouses De Pauw NV.

Compte tenu de la forte ambition RSE de la société, le conseil d'administration a décidé que les nouveaux contrats de leasing des véhicules de société des membres du comité exécutif conclus à partir du 01.01.2022 seront dédiés à des véhicules entièrement électriques. Suivant l'exercice de benchmark effectué à cet égard, le budget annuel hors TVA et carburant sera de 20.000 EUR pour le CEO et de 16.000 EUR pour les autres membres du comité exécutif, contre les 15.000 EUR actuellement en vigueur pour tous les membres du comité exécutif.

Présences des membres du comité exécutif en 2021

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	9/9	3/3*	5/5*
Françoise Roels Administrateur directeur – Chief Corporate Affairs & Secretary General	9/9	3/3*	5/5*
Jean Kotarakos Administrateur directeur – Chief Financial Officer	9/9		5/5*
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	9/9*		
Yeliz Bici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	9/9*		

* Les membres du comité exécutif assistent aux réunions en tant qu'invités.

Rémunération totale

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	540.000 EUR	20.492 EUR	324.000 EUR	324.000 EUR
Françoise Roels Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	300.000 EUR	19.461 EUR	164.070 EUR	123.660 EUR
Jean Kotarakos Administrateur directeur - Chief Financial Officer	325.000 EUR	22.776 EUR	177.743 EUR	133.965 EUR
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	290.000 EUR	20.484 EUR	158.601 EUR	119.538 EUR
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	290.000 EUR	23.584 EUR	158.601 EUR	119.538 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 2021

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.

Dans sa séance du 24.02.2022 et sur recommandation du CNR, le conseil d'administration a établi le pourcentage 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. 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. Ces pourcentages ont été déterminés en fonction du degré de réalisation des KPI. La différence de pourcentage des réalisations entre le CEO et les autres membres résultent de l'évaluation des objectifs personnels de chacun d'entre eux ainsi que de l'impact déterminant du CEO dans la réalisation des objectifs de l'année de l'entreprise.

Au cours de la même séance, et sur recommandation du CNR, le conseil d'administration a établi le pourcentage de réalisation 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 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.

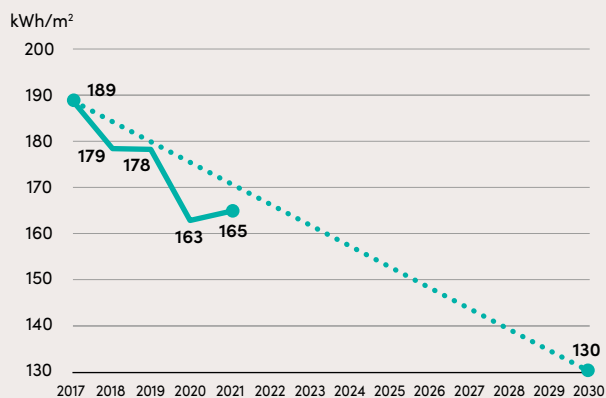
La différence de pourcentage des réalisations entre le CEO et les autres membres résultent de l'évaluation des objectifs personnels de chacun d'entre eux ainsi que de l'implication personnelle du CEO tant sur des dossiers de croissance qui ont un impact significatif

à long terme sur le portefeuille de Cofinimmo que sur des dossiers qui ont un impact durable dans l'organisation de l'entreprise.

Ces pourcentages ont été déterminés en fonction du degré de réalisation 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 positive de ces paramètres.

Concernant la réalisation de la mise en oeuvre de la stratégie RSE - 30³, une approche linéaire de celle-ci (réduction de l'intensité énergétique en immobilier de santé et bureaux) impliquerait, pour 2021, un résultat de 169 kWh/m². Le résultat 2021, soit 165 kWh/m², étant en-dessous de 169 kWh/m², l'objectif est atteint.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (en kWh/m²)



L'attribution de la rémunération variable se fait dans le respect des prescrits de l'article 7:91 du CSA.

Société	2018	2019	2020	2021
EPS	6,55 EUR	6,81 EUR	6,85 EUR	7,15 EUR
Dividende	5,50 EUR	5,60 EUR	5,80 EUR	6,00 EUR

3. Composante exceptionnelle	4. Pension	5. Rémunération totale	6. Proportion rémunération fixe et rémunération variable	
	100.000 EUR	1.308.492 EUR	Fixe :	50,48 %
			Variable :	49,52 %
	62.000 EUR	669.191 EUR	Fixe :	57,00 %
			Variable :	43,00 %
	62.000 EUR	721.484 EUR	Fixe :	56,80 %
			Variable :	43,20 %
	62.000 EUR	650.623 EUR	Fixe :	57,25 %
			Variable :	42,75 %
	62.000 EUR	653.723 EUR	Fixe :	57,45 %
			Variable :	42,55 %



Maison de repos et de soins Sauvegarde –
Ruisbroek (BE)

Performances 2021

Critères de Performance	Poids relatif	Objectif	Résultat 2021	Réalisation
Short-Term Incentive Plan				
Résultat net des activités clés par action	25%	7,00 EUR	7,15%	25,54%
Marge opérationnelle	10%	81,60%	82,10%	10,06%
Croissance stratégique	25%	Au-delà de 420 millions EUR	992 millions EUR	59,05%
Taux d'occupation du portefeuille	10%	97,40%	98,10%	10,07%
Projets spéciaux	10%	100%	100%	10,00%
Objectifs personnels				
Jean-Pierre Hanin	20%	100%	150%	30%
Françoise Roels	20%	100%	110%	22%
Jean Kotarakos	20%	100%	110%	22%
Sébastien Berden	20%	100%	110%	22%
Yeliz Bici	20%	100%	110%	22%
Long-Term Incentive Plan				
Résultat net des activités clés par action	25%	7,00 EUR	7,15 EUR	25,54%
Dividende	25%	6,00 EUR	6,00 EUR	25%
Mise en œuvre de la stratégie ESG	25%	Approche linéaire	165 kWh/m ²	25%
Objectifs personnels				
Jean-Pierre Hanin	25%	100%	260%	65,00%
Françoise Roels	25%	100%	110%	27,50%
Jean Kotarakos	25%	100%	110%	27,50%
Sébastien Berden	25%	100%	110%	27,50%
Yeliz Bici	25%	100%	110%	27,50%

Lors de sa séance du 24.02.2022, 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 2022** seraient les suivants :

Performances 2022

Critères de Performance	Poids relatif	Objectif
Short-Term Incentive Plan		
Résultat net des activités clés par action	25%	6,90 EUR
Marge opérationnelle	10%	80,90%
Croissance stratégique	25%	
- acquisitions, capex et investissements financiers		600 millions EUR
- désinvestissements		140 millions EUR
Taux d'occupation du portefeuille	10%	98,80%
Projets spéciaux	10%	100%
Objectifs personnels		
Jean-Pierre Hanin	20%	100%
Françoise Roels	20%	100%
Jean Kotarakos	20%	100%
Sébastien Berden	20%	100%
Yeliz Bici	20%	100%
Long-Term Incentive Plan		
Résultat net des activités clés par action	25%	6,90 EUR
Dividende	25%	6,20 EUR
Mise en œuvre de la stratégie RSE - 30 ³ (réduction de l'intensité énergétique en immobilier de santé et bureaux)	25%	Approche linéaire ajustée *
Objectifs personnels		
Jean-Pierre Hanin	25%	
Françoise Roels	25%	
Jean Kotarakos	25%	
Sébastien Berden	25%	
Yeliz Bici	25%	

* 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 2022-2023, une réduction allant respectivement jusqu'à 164 kWh/m² et 160 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 cette approche linéaire. Ainsi, en cas de variation négative, un plan capex dit « correctif » sera présenté et pris en compte pour évaluer la réalisation de l'objectif de mise en œuvre de la stratégie RSE - 30³ pour l'année en question.

Nombre d'actions détenues au 31.12.2021

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 au 31.12.2021
Jean-Pierre Hanin – Administrateur délégué – Chief Executive Officer	3.994
Françoise Roels – Administrateur directeur – Chief Corporate Affairs & Secretary General	4.590
Jean Kotarakos – Administrateur directeur – Chief Financial Officer	1.646
Sébastien Berden – Chief Operating Officer Healthcare	934
Yeliz Bicici – Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	994

À titre d'information, le ratio entre la rémunération totale 2021 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 2021 et la rémunération annuelle totale médiane de tous les salariés (à l'exclusion du CEO) est de 7,8. Enfin, le pourcentage médian d'augmentation de la rémunération annuelle totale de tous les employés (à l'exclusion du CEO) est de 5,66 %. Ces données ont été calculées en tenant compte des salaires mensuels bruts des salariés sur une base équivalent temps plein.

2. RÉMUNÉRATION LIÉE AUX ACTIONS

À partir de 2017, la société n'a plus accordé de droits d'acquiescer des actions (plan d'options sur actions) et à partir de 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 membre du comité exécutif (voir pages 216-219).

3. 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 2021.

4. UTILISATION DES DROITS DE RESTITUTION

Conformément à la politique de rémunération, les contrats conclus avec les membres du comité exécutif prévoient que, dans l'hypothèse où les émoluments variables auraient été octroyés ou payés sur base d'informations financières inexacts, la société pourra surseoir au paiement de tout ou partie des émoluments variables concernés en fonction des montants octroyés indûment. Pour l'exercice 2021, il n'y a pas d'utilisation de ces droits de restitution.

5. ÉCART PAR RAPPORT À LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Pour l'exercice 2021, 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.

6. VOTE DES ACTIONNAIRES

En date du 12.05.2021, l'assemblée générale ordinaire a approuvé, par vote séparé, le rapport de rémunération présenté pour l'exercice clôturé au 31.12.2020 avec les proportions de voix suivantes : 11.647.345 voix 'pour', soit 86,04 % des votes exprimés, 1.845.851 voix 'contre', soit 13,64 % des votes exprimés, et 44.372 'abstentions'.

7. 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.

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	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020
Chief Executive Officer	+0,4%	+38,4%	+16,1%	+12,6%	+11,7%
Autres membres du comité de direction/comité exécutif	-3,6%	+1,9%	+45,9%	+15,1%	+2,9%
Administrateurs non exécutifs	+0,1%	-1,3%	+16,7%	-28,8%	+13,7%
Performance de la société					
Variation annuelle	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020
Résultat net des activités clés - part du groupe	+3,6%	+4,3%	+14,8%	+9,0%	+16,9%
Marge opérationnelle	+0,2%	+0,2%	+0,6%	-0,1%	-0,5%
Croissance stratégique (mesurée par la juste valeur du portefeuille)	+4,2%	+6,3%	+13,9%	+14,6%	+17,3%
Taux d'occupation du portefeuille	+0,1%	+1,3%	+1,3%	+0,4%	+0,7%
Dividende N versé en N+1	+1,5%	+4,4%	+17,5%	+18,2%	+11,2%

Rémunération moyenne des salariés sur une base d'équivalent temps plein

Variation annuelle	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020
Employés du groupe	+5,06%	-3,43%	+15,15%	+3,09%	+1,95%
Employés de la société	+0,05%	+0,77%	+2,52%	-0,23%	+2,65%

Rémunération en options sur actions exercées en 2021

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 €
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	–	01.07.2015 – 16.06.2025	95,03 €
	SOP 2008	12.06.2008	12.06.2011	–	13.06.2011 – 12.06.2023	122,92 €
	SOP 2007	12.06.2007	12.06.2010	–	13.06.2010 – 12.06.2022	143,66 €
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 €
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	–	01.07.2014 – 16.06.2024	88,75 €
	Total					

8. RÉMUNÉRATION LIÉE AUX ACTIONS

Pour rappel, depuis 2017, la société n'accorde plus de droits d'acquies 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 Biciçi avant leur nomination en tant que membre du comité exécutif.

a) Droits d'acquies 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 @ prix d'exercice d) Plus-value @ date d'acquisition	10. Nombre d'options proposées mais non encore exercées
1.600	-		1.600
1.600	-		1.600
1.000	-	a) 1.000 b) 52.470 c) 122.920 d) 70.450	0
1.000	-	a) 1.000 b) 35.790 c) 143.660 d) 107.870	0
5.200	-	a) 2.000 b) 88.260 c) 266.580 d) 178.320	3.200
200	-		200
200	-		200
400	-		400

b) Actions et instruments liés aux actions

Stock appreciation rights plan

Le Stock appreciation rights plan ('plan SAR' ou 'plan de droits sur la valorisation des actions') a été mis en place pour la première fois en 2017, mais la société a décidé de ne plus octroyer de droits sur la valorisation des actions à compter de l'année 2018. En date du 28.06.2018, le conseil d'administration a décidé, pour la dernière fois, et pour assurer un principe de continuité, d'octroyer 1.600 SAR à Madame Françoise Roels.

Le plan SAR donne droit à la valeur en espèces de la différence entre le cours de bourse de l'action de Cofinimmo à la date de l'exercice et celui de la date d'attribution, augmentée du montant équivalent du dividende brut attribué à l'action depuis la date de l'attribution. Les SAR étaient attribués d'une manière discrétionnaire aux membres du management. Aucun objectif n'était fixé à cet égard. Le conseil d'administration a considéré que cette rémunération ne constituait dès lors pas une rémunération variable au sens de la loi du 06.04.2010. La période d'exercice d'un SAR s'élève à dix ans à compter de la date de l'attribution. Les SAR ne seront dévolus qu'à la date de dévolution, en une fois, dans leur totalité, au terme de trois années, à savoir au premier jour calendrier du mois suivant le troisième anniversaire de la date d'attribution. Si les SAR n'ont pas été exercés à la fin de la période d'exercice, ils deviennent ipso facto nuls et non avenue. En cas de départ volontaire ou involontaire

(à l'exception pour motif grave), pour cause d'incapacité de travail définitive ou de pension (en ce compris la retraite anticipée, la prépension), les SAR attribués et dévolus doivent obligatoirement être exercés par le bénéficiaire à la première période d'exercice suivant la date de rupture. Les SAR non dévolus sont annulés.

En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les SAR attribués, dévolus ou non, mais non encore exercés, seront annulés. En cas de décès, les SAR attribués, dévolus ou non, sont définitivement acquis et seront considérés comme étant exercés à la première période d'exercice suivant le décès. Ces conditions d'attribution et d'exercice des SAR en cas de départ, volontaire et involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du conseil d'administration d'apporter des modifications à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur base de critères objectifs et pertinents.

Rémunération en droits sur la valorisation des actions

Nom, 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					

Maison de repos et de soins –
Oleiros (ES)

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 accordées b) Valeur des droits sur la valorisation des actions à la date d'acquisition c) Valeur au prix d'exercice d) Plus-value à la date d'acquisition	10. Nombre d'options proposées mais non encore exercées
1.600	-	-	1.600
1.600	-	-	1.600
3.200	-	-	3.200
250	-	-	250
250	-	-	250
250	-	-	250
250	-	-	250

AUTRES INTERVENANTS

Certification des comptes

Un commissaire désigné par l'assemblée générale des actionnaires doit certifier les comptes annuels et revoir les comptes semestriels, comme pour toute société anonyme ; s'agissant d'une SIR, établir des rapports spéciaux à la demande de la FSMA.

Le commissaire de Cofinimmo est la SC SCRL Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, 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 la SC SCRL Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, 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 177.596 EUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 340.869 EUR (hors TVA), ce montant incluant les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes statutaires des filiales françaises du groupe. Les honoraires du groupe Deloitte relatifs à des missions légales et autres assistances, ont atteint 152.256 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.

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 Spain Limited Sucursal en España (CIF W0061691B)
- 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 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (HRB 107858)

JONES LANG LASALLE:

- en Belgique, Jones Lang LaSalle SPRL (RPM Bruxelles 0403 376 874)
- 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)



Maison de repos et de soins Glück im Winkel – Neunkirchen (DE)

MANDATS DES EXPERTS ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS AU 31.12.2021

Secteur	Nombre d'actifs sous mandat ¹	Localisation	Personnes physiques	Début de mandat	Fin de mandat
CBRE					
Immobilier de santé	8	Finlande	Olli Kantanen	01.10.2020	30.09.2023
COLLIERS					
Immobilier de santé	6	Italie	Giulia Longo	06.05.2021	31.03.2024
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Bureaux	24	Belgique	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
Immobilier de santé	2	Allemagne	Martin Belik	01.10.2020	30.09.2023
Immobilier de santé	61	Belgique	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
Immobilier de santé	49	France	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2020	31.12.2022
Immobilier de santé	29	Espagne	Tony Loughran	01.07.2019	30.06.2022
Immobilier de santé	7	Irlande	Johanna Gill	01.01.2021	31.12.2023
Immobilier de réseaux de distribution – Cofinimur I	190	France	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2021	31.12.2023
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	212	Pays-Bas	Frank Adema	31.12.2020	31.12.2022
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	677	Belgique	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Bureaux	23	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	30	Belgique	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Immobilier de santé	49	Pays-Bas	Koniwin Domen	01.01.2021	31.12.2023
Immobilier de santé	42	Allemagne	Dirk Hennig	01.01.2021	31.12.2023
JONES LANG LASALLE					
Bureaux	15	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	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, les immeubles en développement et les immeubles détenus en vue de la vente.

MANDATS DES EXPERTS ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS AU 31.12.2021 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	Tim Leysen	31.12.2020	31.12.2023
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Immobilier de santé	4	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 à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la SIR publique et de ses filiales. 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 déterminer 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 cash-flow d'exploitation avant loyer.

En 2021, 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 1.277.247 EUR (hors TVA), répartis comme suit : 680.987 EUR pour Cushman & Wakefield, 432.239 EUR pour PricewaterhouseCoopers, 88.620 EUR pour Jones Lang LaSalle, 13.500 EUR pour CBRE, 19.800 EUR pour Colliers, 22.000 EUR pour Stadim et 20.100 EUR pour Catella.



Immeuble de bureaux Belliard 40 – Bruxelles CBD (BE)

COMPTES ANNUELS

Comptes consolidés	224
Notes sur les comptes consolidés	230
Note 1. Informations générales	230
Note 2. Méthodes comptables significatives	230
Note 3. Gestion du risque opérationnel	238
Note 4. Acquisitions de filiales	239
Note 5. Information sectorielle	240
Note 6. Revenus locatifs et charges relatives à la location	248
Note 7. Frais net de redécoration	249
Note 8. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	249
Note 9. Frais techniques	250
Note 10. Frais commerciaux	250
Note 11. Frais de gestion	250
Note 12. Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	252
Note 13. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	252
Note 14. Autre résultat sur portefeuille	252
Note 15. Revenus financiers	252
Note 16. Charges d'intérêt nettes	253
Note 17. Autres charges financières	253
Note 18. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	253
Note 19. Impôt des sociétés et exit tax	254
Note 20. Résultat par action - part du groupe	254
Note 21. Goodwill	256
Note 22. Immeubles de placement	258
Note 23. Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	268
Note 24. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	268
Note 25. Instruments financiers	269
Note 26. Actifs financiers non courants et créances de location-financement	279
Note 27. Actifs détenus en vue de la vente	279
Note 28. Créances commerciales courantes	280
Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants	280
Note 30. Comptes de régularisation - actifs	281
Note 31. Provisions	281
Note 32. Impôts différés	281
Note 33. Dettes commerciales et autres dettes courantes	282
Note 34. Comptes de régularisation - passifs	282
Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie	282
Note 36. Variation du besoin en fonds de roulement	283
Note 37. Évolution du portefeuille par secteur durant l'exercice	283
Note 38. Droits et engagements hors bilan	285
Note 39. Projets de développement en cours	287
Note 40. Critères et périmètre de consolidation	287
Note 41. Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle	296
Note 42. Paiements fondés sur des actions	297
Note 43. Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	297
Note 44. Transactions avec des parties liées	297
Note 45. Événements survenus après la date de clôture	298
Note 46. Aspects relatifs au climat	299
Rapport du commissaire sur les comptes consolidés	300
Comptes statutaires	304
Rapport du commissaire sur les comptes statutaires	312

COMPTES CONSOLIDÉS

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

(x 1.000 EUR)	Notes	2021	2020
A. RÉSULTAT NET			
Revenus locatifs	6	292.349	251.521
Reprises de loyers cédés et escomptés	6	7.262	9.444
Charges relatives à la location	6	-3	-2.030
Résultat locatif net	5, 6	299.607	258.935
Récupération de charges immobilières	7	411	573
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	40.788	33.667
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-1.987	-330
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-44.934	-36.888
Résultat immobilier		293.885	255.956
Frais techniques	9	-6.628	-6.051
Frais commerciaux	10	-2.967	-2.344
Charges et taxes sur immeubles non loués		-3.188	-2.765
Frais de gestion immobilière	11	-27.849	-23.579
Charges immobilières		-40.632	-34.740
Résultat d'exploitation des immeubles		253.253	221.217
Frais généraux de la société	11	-11.935	-10.105
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		241.318	211.112
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5, 12	7.768	4.583
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	5, 12	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5, 13, 22, 23	34.506	-13.696
Autre résultat sur portefeuille	5, 14	-34.715	-33.815
Résultat d'exploitation		248.877	168.184
Revenus financiers	15	11.692	8.186
Charges d'intérêt nettes	16	-27.343	-24.541
Autres charges financières	17	-1.005	-744
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	40.968	-22.756
Résultat financier		24.312	-39.855
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	40	2.305	-2.473
Résultat avant impôt		275.493	125.856
Impôt des sociétés	19	-10.546	-7.907
Exit tax	19	-1.945	-2.315
Impôt		-12.491	-10.223
Résultat net		263.002	115.633
Intérêts minoritaires	40	-2.666	3.588
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE		260.337	119.222
(en EUR)			
Résultat net par action - part du groupe	20	8,78	4,50
Résultat net dilué par action - part du groupe	20	8,68	4,09

(x 1.000 EUR)	Notes	2021	2020
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/co-entreprises		0	0
Obligations convertibles	25	1.873	7.721
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		424	0
Autres éléments du résultat global		2.298	7.721
Intérêts minoritaires	40	0	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE		2.298	7.721
(x 1.000 EUR)	Notes	2021	2020
C. RÉSULTAT GLOBAL			
Résultat global		265.300	123.354
Intérêts minoritaires	40	-2.666	3.588
RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE		262.634	126.943

État de la situation financière consolidée (bilan)

(x 1.000 EUR)	Notes	2021	2020
Actifs non courants		5.985.532	5.093.589
Goodwill	5, 21	41.627	46.827
Immobilisations incorporelles	24	2.487	2.172
Immeubles de placement	5, 22	5.669.990	4.865.581
Autres immobilisations corporelles	24	2.019	1.434
Actifs financiers non courants	25, 26	36.145	2.883
Créances de location-financement	26	147.999	104.889
Créances commerciales et autres actifs non courants		1.687	386
Impôts différés		3.918	1.390
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40	79.661	68.026
Actifs courants		191.421	160.026
Actifs détenus en vue de la vente	5, 27	39.846	3.320
Actifs financiers courants		0	0
Créances de location-financement	26	3.667	2.367
Créances commerciales	28	34.835	26.023
Créances fiscales et autres actifs courants	29	50.568	46.605
Trésorerie et équivalents de trésorerie		19.857	48.642
Comptes de régularisation	30	42.648	33.069
TOTAL DE L'ACTIF		6.176.953	5.253.614
Capitaux propres		3.287.533	2.649.362
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		3.233.274	2.574.775
Capital	p. 216-217	1.698.517	1.450.210
Primes d'émission	p. 216-217	916.019	804.557
Réserves	p. 216-217	358.402	200.786
Résultat net de l'exercice	p. 216-217	260.337	119.222
Intérêts minoritaires	40	54.259	74.587
Passif		2.889.420	2.604.252
Passifs non courants		1.616.425	1.417.964
Provisions	31	27.220	25.359
Dettes financières non courantes	25	1.467.877	1.246.850
Établissements de crédit	25	771.827	354.979
Autres	25	696.050	891.871
Autres passifs financiers non courants	25	66.305	100.690
Impôts différés	32	55.022	45.064
Exit tax	32	0	0
Autres	32	55.022	45.064
Passifs courants		1.272.995	1.186.289
Dettes financières courantes	25	1.100.189	1.036.612
Établissements de crédit	25	126.830	5.328
Autres	25	973.358	1.031.283
Autres passifs financiers courants	25	310	206
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	148.911	126.637
Exit tax	33	6.704	6.275
Autres	33	142.207	120.361
Comptes de régularisation	34	23.585	22.834
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		6.176.953	5.253.614

Calcul du ratio d'endettement

(x 1.000 EUR)		2021	2020
Dettes financières non courantes		1.467.877	1.246.850
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	11.678	10.644
Dettes financières courantes	+	1.100.189	1.036.612
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	148.911	126.637
Dette totale	=	2.728.655	2.420.743
Actif total		6.176.953	5.253.614
Instruments de couverture	-	7.541	382
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	/	6.169.412	5.253.233
RATIO D'ENDETTEMENT	=	44,23%	46,08%

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	Notes	2021	2020
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		48.642	31.569
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net de la période		260.337	119.222
Extourne des charges et produits d'intérêt		16.401	17.020
Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers		-7.768	-4.583
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	35	-53.305	46.337
Variation du besoin en fonds de roulement	36	-15.223	1.534
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles		200.442	179.530
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations		-1.518	-1.907
Acquisitions en immeubles de placement	37	-281.574	-163.386
Extensions d'immeubles de placement	37	-82.505	-33.550
Investissements sur immeubles de placement	37	-17.906	-33.859
Acquisitions de filiales consolidées	4	-459.964	-292.389
Acquisitions d'entreprises associées et de co-entreprises		-9.491	-69.172
Cessions d'immeubles de placement	37	60.147	9.310
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	37	61.322	33.900
Cessions d'autres actifs		0	0
Paiement de l'exit tax		-1.167	-16.976
Créances de location-financement		3.138	2.237
Autres flux liés aux activités d'investissement		-15.919	630
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement		-745.436	-565.161
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		177.850	0
Acquisitions / Cessions d'actions propres		967	663
Dividendes payés aux actionnaires		-107.093	-101.160
Transactions avec les orataires	40	-26.616	-3.009
Dividendes payés aux minoritaires	40	-1.199	-1.296
Augmentation des dettes financières		485.791	525.476
Diminution des dettes financières		-464	-365
Produits financiers encaissés		15.633	8.186
Charges financières décaissées		-28.093	-25.206
Autres flux liés aux activités de financement		-568	-586
Flux de trésorerie résultant des activités de financement		516.209	402.705
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE		19.857	48.642

État consolidé des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2019
Capital	1.385.227
Primes d'émissions	727.330
Réserves	134.163
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-871
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-104.263
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	-3.801
Réserve disponible	254.024
Réserve indisponible	4.345
Réserve pour actions propres	-3.645
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	-11.627
Résultat net de l'exercice	204.615
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2.451.335
Intérêts minoritaires	82.625
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.533.960

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2020
Capital	1.450.210
Primes d'émission	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

Affectation du résultat net 2019	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 31.12.2020
0	0	64.983	0	0	0	0	0	1.450.210
0	0	77.227	0	0	0	0	0	804.557
204.615	-145.036	0	663	0	0	6.381	0	200.786
100.321	0	0	0	0	44.501	-126.398 ¹	0	17.553
-21.524	0	0	0	0	-611	126.398 ¹	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-24.394	0	0	0	0	0	0	0	-28.195
149.707	-145.036	0	0	0	-43.890	-1.129	0	213.678
505	0	0	0	0	0	-212	0	4.638
0	0	0	663	0	0	0	0	-2.982
0	0	0	0	0	0	7.721	0	-3.906
-204.615	0	0	0	0	0	0	119.222	119.222
0	-145.036	142.211	663	0	0	6.381	119.222	2.574.775
0	-4.306	0	0	0	0	-144	-3.588	74.587
0	-149.342	142.211	663	0	0	6.237	115.633	2.649.362

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

1. Conformément à la circulaire FSMA du 02.07.2020.

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 31.12.2021 comprennent la société et ses filiales (le 'groupe'). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2020. Cofinimmo a acquis les actions de 18 sociétés, a créé 11 nouvelles filiales et a acquis des participations dans une entreprise associée. Le périmètre de consolidation au 31.12.2021 est présenté dans la Note 40.

Les comptes consolidés et statutaires ont été arrêtés par le conseil d'administration du 14.03.2022 et seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires du 11.05.2022.

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 2020, sauf pour ce qui est mentionné dans la Note 2.

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 2020.

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

B. BASE DE PRÉPARATION

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

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

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

C. BASE DE CONSOLIDATION

I Filiales

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

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La société doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments de contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Les comptes des filiales sont inclus dans les comptes consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle commence et jusqu'à la date à laquelle le contrôle prend fin.

Si nécessaire, les principes comptables des filiales ont été adaptés pour assurer la cohérence avec les principes adoptés par le groupe. Les comptes des filiales inclus dans la consolidation couvrent le même exercice comptable que celui de la société.

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

II Co-entreprises

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

III Entreprises associées

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

IV Transactions éliminées en consolidation

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

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

D. GOODWILL ET REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

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

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

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

E. CONVERSION DES DEVISES

I Entités étrangères

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

II Transactions en devises

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

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

III Taux de change

Les taux de change utilisés dans les comptes consolidés de la société pour l'exercice clôturé au 31.12.2021 sont les suivants :

- Taux de clôture au 31.12.2021 = 0,84028
- Taux moyen sur l'exercice = 0,85224

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 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.

IV Obligation convertible

L'obligation convertible ne remplit pas les conditions pour être qualifiée en partie ou en totalité d'instrument de capitaux propres. L'instrument contient des dérivés incorporés. Afin de faciliter l'exercice de valorisation de cet instrument, Cofinimmo a décidé de le valoriser à la juste valeur. La variation de la juste valeur, attribuable aux changements de conditions de marché au cours de l'exercice, est comptabilisée en compte de résultats tandis que la variation de la juste valeur, attribuable aux changements du risque crédit au cours de l'exercice, est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

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 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 remboursables en actions

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

III Rachat d'actions

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

IV Dividendes

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

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

Le 29.10.2021, la branche d'activité « bureaux » de Cofinimmo SA a été apportée à Cofinimmo Offices SA, filiale à 100 % de Cofinimmo SA. L'apport comprend tous les actifs, passifs, droits et obligations se rattachant à ladite branche d'activité. L'apport a donc notamment concerné les immeubles de placement « bureaux » directement détenus par Cofinimmo SA, les participations dans les filiales détenant elles-mêmes des immeubles de bureaux, des dettes financières, les autres actifs et passifs liés à l'exploitation des bureaux, les contrats en cours liés à l'exploitation des bureaux ainsi que le personnel dédié à l'exploitation de ces immeubles. Dans le cadre de l'apport des éléments de bilan évalués à la juste valeur (principalement les immeubles de placement), les réserves de juste valeur (dans les capitaux propres de Cofinimmo SA) relatives aux éléments de bilan apportés ont été transférées vers les réserves de juste valeur relatives aux participations (dans les capitaux propres de Cofinimmo SA), en conformité avec l'avis de la Commission des normes comptables (belge) CNC 2009/15 « Le traitement comptable de l'apport de branche d'activité ou d'universalité de biens ». Dès lors, les capitaux propres de Cofinimmo Offices SA au moment de l'apport ne comprennent pas de réserves de juste valeur relatives aux éléments de bilan apportés par Cofinimmo SA. Ce point de présentation n'a pas d'effet ni sur le montant total des capitaux propres ni sur le montant total des réserves de Cofinimmo Offices SA. De plus, ceci n'a pas eu d'effet sur les capitaux propres et réserves consolidés du groupe.

N. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les 'Autres passifs financiers non courants' comprennent principalement la juste valeur des instruments financiers dérivés souscrits par le groupe. Par ailleurs, le groupe peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan consolidé sur la ligne 'Autres passifs financiers non courants'.

O. AVANTAGES AU PERSONNEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P. PROVISIONS

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

Q. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

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

R. PRODUITS D'EXPLOITATION

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

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

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eût été le cas sans cette extourne.

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

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

S. CHARGES D'EXPLOITATION

I Coût des services

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

II Travaux réalisés dans les immeubles

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

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

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

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

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

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

Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisé. Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

IV Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, 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 cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément.

Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

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 que suite à l'augmentation du taux des droits d'enregistrement en Flandre (passant de 10 à 12% au 01.01.2022) des droits d'enregistrement à hauteur de 12% pour le portefeuille Pubstone ont été pris en compte par les experts évaluateurs indépendants afin de déterminer la juste valeur au 31.12.2021.

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 mentionne une note explicative sur les impacts du coronavirus (COVID-19) et ne tient plus compte d'une 'incertitude matérielle d'évaluation' (telle que définie par les normes du RICS).

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers du groupe est calculée sur base des valeurs de marché dans le système Bloomberg¹. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts significatifs sont analysés (plus de détails sont fournis dans la Note 25).

III Goodwill

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

IV Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, le groupe se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs pour déterminer si le contrôle exercé par le groupe est conjoint ou exclusif.

Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises tel que défini dans l'IFRS 3, le groupe réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur fixée par les experts évaluateurs indépendants (plus de détails sont fournis dans la Note 40).

V Coronavirus COVID-19

Faisant suite à l'apparition de l'épidémie de coronavirus COVID-19 dans les pays où le groupe est actif, Cofinimmo a mis en place 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 restent 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.

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

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).

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 2020, la juste valeur de ce portefeuille était restée stable (hors effet de l'augmentation des droits d'enregistrement aux Pays-Bas prise en compte au 31.12.2020), grâce notamment à la durée résiduelle élevée des contrats. Au cours de l'exercice 2021, la variation de la juste valeur de ce portefeuille (à périmètre constant) était de -1,0% en Belgique (tenant compte notamment de l'augmentation du taux des droits d'enregistrement en Flandre de 10% à 12% au 01.01.2022) et de -0,7% aux Pays-Bas). 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 2022, 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 fermeture obligatoire des établissements horeca). Au 31.12.2021, 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 0,73 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 représente moins de 2% des loyers contractuels du groupe. En 2020, la juste valeur de ce portefeuille a été réduite de près de 12 millions EUR (soit près de 10%). Au cours de l'exercice 2021, la variation de la juste valeur de ce portefeuille (à périmètre constant) était de -3,3%. Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe Covéa, assureur français de rating AA-, il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2022, 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 des mesures visant à restreindre la circulation des personnes dans les rues commerçantes). Au 31.12.2021, une réduction de juste valeur de 5% aurait représenté une charge (non cash) de 3 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,03% sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,12 EUR par action sur l'actif net.

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 eux afin de leur offrir des alternatives au sein du portefeuille quand ils expriment le besoin de plus ou moins d'espace. Bien que cette activité soit fondamentale pour la protection des revenus locatifs, elle a peu d'impact sur le prix auquel un immeuble libre peut être loué, car ce prix dépend des conditions de marché. La majorité des contrats de location incluent une clause d'indexation annuelle des loyers. Avant d'accepter un nouveau client, une analyse du risque de crédit est demandée à une agence de rating externe. Une avance ou une garantie bancaire correspondant à six mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public.

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,059% du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2021. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

- l'âge et la qualité des immeubles, qui déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation ; ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée ;
- le niveau de vacance locative des immeubles de bureau et la rotation des locataires, qui déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, etc. Coûts opérationnels que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

Les établissements de santé ainsi que les immeubles de réseaux de distribution sont quasiment occupés à 100%. Les premiers sont loués à des groupes opérateurs dont la situation de solvabilité est analysée annuellement. Les seconds le sont à des entreprises de grande taille. Les scénarios de relocation ou de reconversion à l'issue du bail sont analysés avec prudence et préparés en temps utile. Les plus petits immeubles inclus dans les réseaux de distribution sont vendus lorsque le locataire les libère.

Les projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l'équipe de gestion de projets du groupe, avec pour objectif de les terminer dans les temps et le 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 2.159,82 millions EUR¹, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurée de 2.271,11 millions EUR au 31.12.2021, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage (la gestion du risque financier du groupe est détaillée dans la Note 25).

1. Ce montant ne reprend que les actifs pour lesquels le groupe paie directement la prime. Cela n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles qui sont à charge des occupants.

Note 4. Acquisitions de filiales

Informations générales

Société	Date d'acquisition	Nombre d'entités	Secteur	Pays	% de détention par le groupe Cofinimmo au 31.12.2021 - Consolidation globale	Acquisition directe ou indirecte par Cofinimmo SA	Valorisation des immeubles pour déterminer la valeur des titres acquis (x 1.000.000 EUR)
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8	21.01.21	1	Immobilier de santé	Finlande	100%	Indirecte	12
RHEASTONE 3 S.A. (ex. Immo WZC Genappe BV)	12.02.21	1	Immobilier de santé	Belgique	100%	Directe	19
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSsin AURORA	01.04.21	1	Immobilier de santé	Finlande	100%	Indirecte	15
KIINTEISTÖ Oy YLOJARVEN TAIMTIE 3 & KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA	01.04.21	2	Immobilier de santé	Finlande	100%	Indirecte	12
LAGUNE IPM S.L.U. & LAGUNE Island Boleares IPM2 S.L.U.	06.05.21	2	Immobilier de santé	Espagne	100%	Indirecte	150 ¹
ACHESO LAGUNE & ACHESO LAGUNE 2	06.05.21	2	Immobilier de santé	Italie	93%	Indirecte	190
RHEASTONE 4 S.A. (ex. Immo WZC Juprelle BV)	30.06.21	1	Immobilier de santé	Belgique	100%	Directe	19
SALZA VERWALTUNGS GmbH	30.06.21	1	Immobilier de santé	Allemagne	95%	Indirecte	22
RHEASTONE 5 S.A. ex. Immo WZC Oudenburg BV)	13.10.21	1	Immobilier de santé	Belgique	100%	Directe	11
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI	21.10.21	1	Immobilier de santé	Finlande	100%	Indirecte	19
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTI	17.11.21	1	Immobilier de santé	Finlande	100%	Indirecte	8
OUVRE-TOIT SCI	29.11.21	1	Immobilier de santé	France	100%	Directe	16
KIINTEISTÖ Oy KUOPION Aallonmurtajankatu 3-5	10.12.21	1	Immobilier de santé	Finlande	100%	Indirecte	17
SUPERSTONE 6 NV (ex. De Vastgoedexploitant BV)	16.12.21	1	Immobilier de santé	Pays-Bas	100%	Directe	13
TRAM NEW	21.12.21	1	Immobilier de santé	Belgique	100%	Directe	18

Ces acquisitions n'ont pas été considérées comme des regroupements d'entreprises tels que définis dans la norme IFRS 3 car il ne s'agit pas d'acquisitions de «business» en tant que tel, un «business» étant défini comme un ensemble intégré d'activités et d'actifs.

1. Dont 11 sites acquis en plein propriété (pour environ 105 millions EUR) comptabilisés en tant que contrats de location simple.

Note 5. Information sectorielle

En juste valeur, l'immobilier de santé représente 66,5 % du patrimoine, les bureaux 24,2 %, l'immobilier de réseaux de distribution 9,3 % (les différents secteurs immobiliers sont décrits aux pages 32 à 69).

Un seul client représente plus de 10 % du loyer contractuel : le groupe Korian dans le secteur immobilier de santé, pour un montant de 46 millions EUR.

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Portefeuille global

COMPTES 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

COMPTES DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020
Résultat locatif net	145.809	37.263	75.863		258.935
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	142.085	35.500	67.211		244.796
Frais de gestion immobilière				-23.579	-23.579
Frais généraux de la société				-10.105	-10.105
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	25	2.066	2.491		4.583
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-16.032	-11.690	14.026		-13.696
Autre résultat sur portefeuille	-13.768	-16.214	-403	-3.429	-33.815
Résultat d'exploitation	112.309	9.661	83.325	-37.113	168.184
Résultat financier				-39.855	-39.855
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-2.473	-2.473
Impôt				-10.223	-10.223
RÉSULTAT NET					115.633
Résultat net – part du groupe					119.222

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

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020
Actif					
Goodwill		46.827			46.827
Immeubles de placement, dont :	2.882.091	547.947	1.435.543		4.865.581
Projets de développement	75.672		57.148		132.820
Immobilisations à usage propre			6.418		6.418
Actifs détenus en vue de la vente			3.320		3.320
Autres actifs				337.886	337.886
TOTAL DE L'ACTIF					5.253.614
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				2.649.362	2.649.362
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère				2.574.775	2.574.775
Intérêts minoritaires				74.587	74.587
Passif				2.604.252	2.604.252
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					5.253.614

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Immobilier de santé

COMPTES 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						

COMPTES DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ²	Total
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Résultat locatif net	68.855	26.982	19.169	30.382	420	145.809
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	68.542	26.754	17.403	28.979	408	142.085
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	23		2			25
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.114	-12.041	-9.231	-1.075	-801	-16.032
Autre résultat sur portefeuille	-1.738	-860	-314	-10.052	-805	-13.768
Résultat d'exploitation	73.942	13.853	7.860	17.852	-1.198	112.309
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.

2. En 2020, la rubrique 'Autres' comprenait l'Espagne et la Finlande.

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres¹	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	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres²	Total
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.455.553	392.690	346.220	597.840	89.788	2.882.091
Projets de développement	854		7.190	690	66.938	75.672
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente						
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.

2. En 2020, la rubrique 'Autres' comprenait l'Espagne et la Finlande.

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Réseaux de distribution

COMPTES DE RÉSULTATS	Pubstone Belgique	Autre Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	Total
AU 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	19.119	305	9.993	7.241	36.658
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	18.478	-441	9.557	6.946	34.541
Frais de gestion immobilière					
Frais généraux de la société					
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.227		-52	1.173	2.348
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.288	-89	-1.020	-2.415	-6.813
Autre résultat sur portefeuille	-4.818		-750	-987	-6.554
Résultat d'exploitation	11.599	-530	7.735	4.718	23.522
Résultat financier					
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises					
Impôt					
Résultat net					
Résultat net – part du groupe					

COMPTES DE RÉSULTATS	Pubstone Belgique	Autre Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	Total
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020
Résultat locatif net	19.266		9.897	8.100	37.263
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	18.381		9.501	7.618	35.500
Frais de gestion immobilière					
Frais généraux de la société					
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.031		20	15	2.066
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.103		-1.948	-11.845	-11.690
Autre résultat sur portefeuille	-9.952		-6.263		-16.214
Résultat d'exploitation	12.563		1.310	-4.212	9.661
Résultat financier					
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises					
Impôt					
Résultat net					
Résultat net – part du groupe					

BILAN	Pubstone Belgique	Autre Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	Total
AU 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Actif					
Goodwill	25.407		16.220		41.627
Immeubles de placement, dont :	291.714	29.873	138.455	66.885	526.927
Projets de développement		6.482			6.482
Immobilisations à usage propre					
Actifs détenus en vue de la vente				3.090	3.090
Autres actifs					
TOTAL ASSETS					
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres					
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère					
Intérêts minoritaires					
Passif					
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					

BILAN	Pubstone Belgique	Autre Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	Total
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020
Actif					
Goodwill	30.607		16.220		46.827
Immeubles de placement, dont :	295.424		138.974	113.550	547.947
Projets de développement					
Immobilisations à usage propre					
Actifs détenus en vue de la vente					
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					

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Bureaux

COMPTES 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						

COMPTES DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	Total
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Résultat locatif net	27.806	25.539	7.636	5.294	9.588	75.863
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	25.210	23.141	6.476	2.680	9.702	67.211
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.008	1.736	-252			2.491
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	24.952	-1.582	-5.647	-2.301	-1.396	14.026
Autre résultat sur portefeuille	-370	-33				-403
Résultat d'exploitation	50.799	23.263	577	380	8.307	83.325
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	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						

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	Total
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	761.276	356.565	105.018	66.966	145.718	1.435.543
Projets de développement	43.968	12.283	451	446		57.148
Immobilisations à usage propre		6.418				6.418
Actifs détenus en vue de la vente		3.320				3.320
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)	2021	2020
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	311.007	268.256
Vacance locative ²	-11.521	-10.542
Loyers	299.486	257.713
Gratuités locatives	-6.652	-5.460
Concessions accordées aux locataires	-984	-879
Indemnités de rupture anticipée de bail ³	499	147
Revenus locatifs (schéma Arrêté royal du 13.07.2014)	292.349	251.521
Charges relatives à la location	-3	-2.030
Loyer à payer sur locaux pris en location	-10	-32
Réductions de valeur sur créances commerciales	-23	-2.017
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	30	19
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)	292.345	249.492
Reprises de loyers cédés et escomptés	7.262	9.444
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, y compris reprises de loyers cédés et escomptés	299.607	258.935

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 qualifie 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)	2021	2020
Revenus locatifs des contrats de location simple	292.349	251.521
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	7.230	6.121
Composante 'capital' des contrats de location-financement	3.138	2.237
TOTAL	302.717	259.879

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 les comptes 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)	2021	2020
Location simple	3.854.404	3.386.946
à moins d'un an	299.390	268.760
à plus d'un an mais moins de deux ans	273.698	245.629
à plus de deux ans mais moins de trois ans	255.480	225.618
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	242.359	206.609
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	233.661	196.725
à plus de cinq ans	2.549.815	2.243.605
Location-financement	151.666	107.256
à moins d'un an	3.667	2.367
à plus d'un an mais moins de deux ans	3.801	2.464
à plus de deux ans mais moins de trois ans	3.946	2.556
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.061	2.657
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	4.186	2.728
à plus de cinq ans	132.005	94.484
TOTAL	4.006.070	3.494.202

Note 7. Frais net de redécoration¹

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail ²	1.987	330
Récupération de charges immobilières	-411	-573
TOTAL	1.575	-243

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

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	40.788	33.667
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	19.807	17.120
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	20.980	16.547
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-44.934	-36.888
Charges locatives exposées par le propriétaire	-20.879	-17.834
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-23.119	-18.315
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-936	-739
TOTAL	-4.146	-3.221

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)	2021	2020
Frais techniques récurrents	5.073	3.882
Réparations	4.928	3.634
Primes d'assurance	145	248
Frais techniques non récurrents	1.555	2.169
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études...) ¹	1.423	2.244
Sinistres	133	-75
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	603	535
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-470	-610
TOTAL	6.628	6.051

Note 10. Frais commerciaux

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Commissions d'agence	305	254
Publicité	5	5
Honoraires divers et autres experts	2.657	2.084
TOTAL	2.967	2.344

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)	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Charges du siège	2.048	1.835	878	786	2.925	2.621
Honoraires payés à des tiers	8.209	6.196	3.518	2.656	11.727	8.852
Récurrents	6.161	4.347	2.640	1.863	8.801	6.210
Non récurrents	2.048	1.849	878	793	2.925	2.642
Relations publiques, communication et publicité	440	783	188	335	628	1.118
Frais de personnel	15.505	13.053	6.645	5.594	22.151	18.647
Salaires	12.257	10.338	5.253	4.431	17.510	14.769
Sécurité sociale	1.884	1.610	807	690	2.691	2.300
Pensions et autres allocations	1.365	1.104	585	473	1.949	1.578
Taxes et redevances	1.647	1.712	706	734	2.353	2.446
TOTAL	27.849	23.579	11.935	10.105	39.784	33.684

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants pour le portefeuille consolidé ainsi que pour les entreprises associées se sont élevés à 1.227.425 EUR (hors TVA) pour l'année 2021. 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 177.596 EUR (hors TVA). Ses émoluments pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 340.869 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 françaises du groupe. Les honoraires pour les services non-audit réalisés par Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, ont atteint 152.256 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 2021.

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Émoluments du commissaire	671	494
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	519	409
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	152	85
Autres missions d'attestation	97	53
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	55	32
Émoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié	0	0
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
TOTAL	671	494

Les émoluments des commissaires aux comptes, autres que Deloitte, mandatés pour les sociétés françaises du groupe se sont élevés à 25 KEUR (hors TVA) en 2021. 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)	2021	2020
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	121.469	43.210
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	-113.702	-38.627
SOUS-TOTAL	7.768	4.583
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	0	0
TOTAL	7.768	4.583

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)	2021	2020
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	112.147	59.790
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-77.640	-73.486
TOTAL	34.506	-13.696

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)	2021	2020
Variation des impôts différés ¹	-8.034	-49
Extourne des loyers promérités non échus	-7.644	-13.226
Dépréciation du goodwill ²	-5.200	-10.120
Autres ³	-13.837	-10.420
TOTAL	-34.715	-33.815

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)	2021	2020
Intérêts et dividendes reçus ⁴	2.773	920
Redevances de location-financement et similaires	7.230	6.121
Autres ⁵	1.688	1.145
TOTAL	11.692	8.186

1. Voir Note 32.

2. Voir Note 20.

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 31.12.2021.

5. Les autres revenus financiers de l'exercice représentent des produits non récurrents liés aux indemnités perçues lors des apports en nature du 08.04.2021 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ce jour-là.

Note 16. Charges d'intérêt nettes

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Intérêts nominaux sur emprunts	13.442	10.768
Emprunts bilatéraux - taux flottant	4.591	2.937
Billets de trésorerie - taux flottant	-2.004	-343
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	641	701
Obligations - taux fixe	10.330	7.062
Obligations convertibles	-116	412
Reconstitution du nominal des dettes financières	1.748	1.131
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	7.056	9.053
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	7.056	9.053
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	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	0	0
Autres charges d'intérêt¹	5.098	3.589
TOTAL	27.343	24.541

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,09 % (2020 : 1,32 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 0,81 % (2020 : 0,84 %). Ce pourcentage peut être ventilé entre -0,07 % (2020 : 0,19 %), qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur, et 0,86 % (2020 : 0,92 %), qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti².

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)	2021	2020
Frais bancaires et autres commissions	749	664
Autres	255	79
TOTAL	1.005	744

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

(x 1.000 EUR)	2021	2020
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	41.849	-20.448
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ³	41.906	-19.461
Obligations convertibles	-57	-987
Autres	-881	-2.308
TOTAL	40.968	-22.756

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

2. Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2021: 20.404 KEUR/2020: 15.077 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 (2021: 6.940 KEUR/2020: 9.465 KEUR) se composent des «Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés», ainsi que des «Obligations convertibles».

3. Les montants bruts sont respectivement un produit de 42.159 KEUR (2020 : 3.597 KEUR) et une charge de 252 KEUR (2020 : 23.058 KEUR).

Note 19. Impôt des sociétés et exit tax

(x 1.000 EUR)	2021	2020
IMPÔT DES SOCIÉTÉS	-10.546	-7.907
Société mère	-3.082	-2.331
Résultat avant impôt	264.717	125.105
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-264.717	-125.105
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	4.198	5.616
Impôt au taux de 25 %	-1.050	-1.404
Autres	-2.032	-927
Filiales	-7.464	-5.576
EXIT TAX - FILIALES	-1.945	-2.315

Les dépenses non admises comprennent essentiellement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale et l'impôt des sociétés. Les filiales belges sont soumises au droit commun, à l'exception des SIR institutionnelles et des fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIIS). La filiale néerlandaise Pubstone Properties BV ne bénéficie pas du régime FBI. Les résultats provenant des investissements en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande et au Royaume-Uni sont en partie imposables. Les investissements en Italie bénéficient du régime It-Fund.

Note 20. Résultat par action - part du groupe

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de 212.131 KEUR (2020 : 181.457 KEUR)/260.337 KEUR (2020 : 119.222 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2021 de 29.655.292 (2020 : 26.478.781).

Le résultat dilué 2021 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 2020 par action comprenait l'effet d'une conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo, des obligations remboursables en actions (ORA) émises par Cofinimur I, ainsi que des options sur actions.

(en EUR)	2021	2020
Résultat net - part du groupe	260.336.602	119.221.574
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	29.655.292	26.478.781
Résultat net des activités clés par action - part du groupe	7,15	6,85
Résultat net par action - part du groupe	8,78	4,50
Résultat net dilué - part du groupe	262.239.024	116.871.706
Nombre d'actions ordinaires 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	30.213.884	28.545.519
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION - PART DU GROUPE	8,68	4,09

DIVIDENDE PAR ACTION²

(en EUR)	Exercice 2021 (À payer en 2022)	Exercice 2020 (Payé en 2021)
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires	189.950.148,00	170.764.574,40
Dividende brut par action ordinaire	6,00	5,80
Dividende net par action ordinaire	4,20	4,06
Dividende brut attribuable aux actionnaires privilégiés	0	0
Dividende brut par action privilégiée	0	0
Dividende net par action privilégiée	0	0

1. Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011 ainsi que 16.925 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 31.12.2021 car elles ont un impact dilutif. Au 31.12.2020, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 ainsi que 22.875 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.

Un dividende brut au titre de l'exercice 2021 pour les actions ordinaires de 6,00 EUR par action (dividende net par action de 4,20 EUR), représentant un dividende total de 189.950.148,00 EUR sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2021 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 31.658.358. Le conseil d'administration propose un dividende de 6,00 EUR par action pour les 15.875 actions propres détenues par la filiale Gestone III SA et d'annuler le droit au dividende des 21.248 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)	2021	2020
Nombre d'actions (A)		
AU 01.01	27.061.917	25.849.283
Augmentation de capital	4.633.564	1.212.634
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	0	0
AU 31.12	31.695.481	27.061.917
Actions propres détenues par le groupe (B)		
AU 01.01	45.084	50.691
Actions propres (vendues/acquises) - net	-7.961	-5.607
AU 31.12	37.123	45.084
Nombre d'actions en circulation (A-B)		
AU 01.01	27.016.833	25.798.592
Augmentation de capital	4.633.564	1.212.634
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	0	0
Actions propres (vendues/acquises) - net	7.961	5.607
AU 31.12	31.658.358	27.016.833

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 31.12.2021. Les actions ordinaires sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels.

Actions privilégiées convertibles : pour rappel, le 12.07.2019, la totalité des actions privilégiées a été convertie en actions ordinaires. Les actions privilégiées avaient été émises en 2004 en deux séries distinctes qui présentaient toutes deux les caractéristiques principales suivantes :

- droit prioritaire à un dividende annuel brut fixe de 6,37 EUR par action, plafonné à ce montant et non cumulatif ;
- droit prioritaire en cas de liquidation à une distribution égale au prix d'émission de ces actions, plafonné à ce montant ;
- option pour le détenteur de convertir ses actions privilégiées en actions ordinaires à partir du cinquième anniversaire de leur date d'émission (01.05.2009), dans le rapport d'une action ordinaire pour une action privilégiée ;
- option pour un tiers désigné par Cofinimmo (par exemple une de ses filiales) d'acheter en espèces et à leur prix d'émission, à partir du 15^e anniversaire de leur émission (2019), les actions privilégiées qui n'avaient pas encore été converties ;
- les actions privilégiées étaient nominatives et cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels et donnaient un droit de vote identique à celui des actions ordinaires.

La première série d'actions privilégiées avait été émise à 107,89 EUR et la deuxième à 104,40 EUR par action. Le pair comptable des deux séries était de 53,33 EUR par action.

Actions détenues par le groupe : au 31.12.2021, le groupe détenait 37.123 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2020 : 45.084) (voir aussi page 34). 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 oeuvre 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.

(x 1.000 EUR)	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Total
COÛT			
AU 01.01.2021	100.157	39.250	139.407
AU 31.12.2021	100.157	39.250	139.407
PERTES DE VALEUR			
AU 01.01.2021	69.550	23.030	92.580
Pertes de valeur enregistrées du 01.01 au 31.12	5.200	0	5.200
AU 31.12.2021	74.750	23.030	97.780
VALEUR COMPTABLE			
AU 01.01.2021	30.607	16.220	46.827
AU 31.12.2021	25.407	16.220	41.627

TEST DE DÉPRÉCIATION

Au terme de l'exercice comptable 2021, 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 plus le 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 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 31.12.2021

Le résultat de ce test (illustré dans le tableau ci-dessus) a conduit à une dépréciation de 5.200 KEUR sur le goodwill de Pubstone Belgique et n'a pas conduit à une dépréciation sur le goodwill de Pubstone Pays-Bas. À noter qu'au cours de l'exercice 2021, les justes valeurs des patrimoines de Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas ont connu respectivement des variations négatives de 3.288 KEUR et de 1.020 KEUR. En ce qui concerne le patrimoine de Pubstone Belgique, il a connu une variation négative notamment due à l'augmentation des droits d'enregistrement en Flandre passant de 10 à 12% à partir du 01.01.2022.

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 31.12.2021 et ii) le prix de vente par m² des dernières cessions, indexé à 1,8% (2020: 1,3%) 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 1,8% pour Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas. En 2020, l'indexation était de 1,3% pour Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas.

Le taux d'actualisation utilisé est de 4,45% (2020: 4,37%).

Dépréciation du goodwill au 31.12.2021

(x 1.000 EUR)					
Groupe d'immeubles	Goodwill au 01.01.2021	Valeur nette comptable ¹	Valeur d'utilité	Dépréciation	Goodwill au 31.12.2021
Pubstone Belgique	30.607	322.321	317.121	-5.200	25.407
Pubstone Pays-Bas	16.220	154.675	156.416	0	16.220
TOTAL	46.827	476.996	473.537	-5.200	41.627

Analyse de sensibilité de la valeur d'utilité lors d'une variation des principales variables du test de dépréciation au 31.12.2021

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	4,55 %	-4,32 %	-4,40 %	4,68 %
Pubstone Pays-Bas	4,35 %	-4,13 %	-4,27 %	4,54 %

Analyse de sensibilité de la dépréciation lors d'une variation des principales variables du test de dépréciation au 31.12.2021

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	-5.200	0	-18.915	-19.171	0
Pubstone Pays-Bas	0	0	-4.726	-4.944	0
TOTAL	-5.200				

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 01.01.2020	4.089.636	121.640	7.246	4.218.522
Investissements	27.100	31.458	32	58.590
Acquisitions	527.920	77.983	0	605.903
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-7.007	0	0	-7.007
Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	96.142	-96.142	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-6.210	0	0	-6.210
Reprises de loyers cédés et escomptés	9.444	0	0	9.444
Variations de la juste valeur	-10.681	-2.120	-861	-13.662
AU 31.12.2020	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
Transfert 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	5.669.990¹

La juste valeur du portefeuille, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 5.709.836 KEUR au 31.12.2021. Elle inclut les immeubles de placement pour 5.669.990 KEUR et les immeubles disponibles à la vente pour 39.846 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 %² 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 ;

1. Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 126.746 KEUR.

2. À partir du 01.01.2022.

- les contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- les fusions, scissions et autres réorganisations de sociétés : absence de droits, etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 % à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

Historiquement, en janvier 2006, il a été demandé aux experts évaluateurs indépendants¹, qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges, d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5 %.

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

Pour les transactions portant sur des immeubles situés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions EUR, il y a lieu de tenir compte de frais de transaction de 12,0 %² 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 31.12.2021, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 256,2 millions EUR ou 8,09 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 9,08 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 437 cessions d'actifs pour un montant total de 2.225,56 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 8,84 % 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 années. 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 généralement de 8 % ;
- 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 %.

1. Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim et Troostwijk-Roux.
2. À partir du 01.01.2022.

DÉTERMINATION DU NIVEAU D'ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par les experts évaluateurs indépendants.

Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles ainsi que les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à décélérer de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur des immeubles de Cofinimmo, est le niveau 3, et cela pour l'ensemble du portefeuille.

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Catégorie d'actifs ¹	Niveau 3	Niveau 3
Immobilier de santé	3.798.729	2.882.091
Belgique	1.576.063	1.454.699
France	430.990	392.690
Pays-Bas	418.990	339.030
Allemagne	652.850	597.150
Autres	540.638	22.850
Immobilier de santé en développement	179.198	75.672
Bureaux	1.381.091	1.438.863
Anvers	32.609	66.520
Bruxelles CBD	733.968	717.308
Bruxelles décentralisé	329.813	347.602
Bruxelles périphérie/satellites	99.582	104.567
Autres régions	117.874	145.718
Bureaux en développement	67.245	57.148
Immobilier de réseaux de distribution	530.017	547.947
Pubstone Belgique	291.714	295.424
Autre Belgique	29.873	0
Pubstone Pays-Bas	138.455	138.974
Cofinimur I France	69.975	113.550
TOTAL²	5.709.836	4.868.901

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') 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 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.

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 39.846 KEUR en 2021 (3.320 KEUR en 2020).

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.

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2021, 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 2021, 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 2021.

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

(x 1.000 EUR)	
Juste valeur au 01.01.2021	4.868.901
Plus-values/moins-values reconnues en compte de résultats	34.506
Acquisitions	802.086
Extensions/Redéveloppements	87.282
Investissements	22.077
Reprises de loyers cédés	7.262
Ventes	-113.702
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.425
Juste valeur au 31.12.2021	5.709.836

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 31.12.2021	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2020
IMMOBILIER DE SANTÉ	3.798.729				
Belgique	1.576.063	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	62 - 275 (138) EUR/m ²	62 - 208 (135) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	3,67% - 7,77% (5,13%)	3,60% - 6,75% (5,10%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,60% - 10,50% (7,08%)	4,70% - 9,60% (7,12%)
			Taux d'inflation	1,75% - 2,00% (1,81%)	1,60%
			Frais opérationnels	0,00% - 1,00% (0,31%)	0,00% - 1,00% (0,36%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	10,7 - 26,3 (18,3)	11,7 - 26,9 (19,9)
			Nombre de m ²	809 - 20.274 m ² (7.889 m ²)	809 - 20.274 m ² (8.018 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	11 - 27 (17,9)	12 - 27 (19,4)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	62 - 275 (142) EUR/m ²	62 - 223 (138) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,47% - 8,02% (4,94%)	3,32% - 6,75% (4,97%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	10,7 - 26,3 (18,4)	11,7 - 26,9 (19,7)
			Nombre de m ²	809 - 20.274 m ² (7.855 m ²)	809 - 20.274 m ² (8.015 m ²)
France	430.990	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	53 - 245 (153) EUR/m ²	53 - 245 (153) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	4,00% - 7,00% (4,04%)	4,75% - 5,50% (4,77%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,00% - 8,00% (6,17%)	5,00% - 8,00% (6,33%)
			Taux d'inflation	0,60% - 1,57% (1,00%)	0,60% - 1,55% (0,91%)
			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 - 11,9 (3,2)	0,1 - 10,7 (3,1)
			Nombre de m ²	1.286 - 8.750 m ² (4.843 m ²)	1.286 - 12.957 m ² (5.123 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	1 - 12 (3,7)	1 - 11 (3,6)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	53 - 322 (162) EUR/m ²	53 - 316 (163) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,93% - 72,76% (7,14%)	3,95% - 72,76% (7,31%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	0% - 100% (99,9%)	0% - 100% (99,9%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,5 - 11,9 (2,9)	0,1 - 10,7 (3,1)
			Nombre de m ²	1.286 - 12.957 m ² (4.835 m ²)	1.286 - 12.957 m ² (4.863 m ²)
Pays-Bas	418.990	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	59 - 299 (144) EUR/m ²	59 - 299 (143) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,70% - 7,80% (4,84%)	3,70% - 8,20% (5,05%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	87% - 100% (100%)	77% - 100% (99,7%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,9 - 24,7 (9,9)	1,7 - 25,7 (10,8)
			Nombre de m ²	430 - 16.652 m ² (6.487 m ²)	430 - 16.652 m ² (6.537 m ²)
Allemagne	652.850	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	16 - 303 (137) EUR/m ²	16 - 303 (139) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	3,50% - 9,05% (6,03%)	3,70% - 9,00% (6,25%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	2,80% - 8,30% (5,29%)	3,00% - 8,50% (5,55%)
			Taux d'inflation	1,99%	1,89%

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

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2021	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2020
			Frais opérationnels	6 % - 59 % (11%)	7 % - 42 % (11%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	12,5 - 26,8 (21,4)	13,5 - 27,8 (22,4)
			Nombre de m ²	2.940 - 18.496 m ² (7.971 m ²)	2.940 - 18.496 m ² (7.870 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	10	10
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	16 - 303 (137) EUR/m ²	16 - 303 (139) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	2,75 % - 8,30 % (5,29 %)	3,00 % - 8,50 % (5,55 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	12,5 - 26,8 (21,4)	13,5 - 27,8 (22,4)
			Nombre de m ²	2.940 - 18.496 m ² (7.971 m ²)	2.940 - 18.496 m ² (7.870 m ²)
Autres	540.638	Actualisation des flux	Valeur Locative Estimée (VLE)	112 - 236 (163) EUR/m ²	s/o
			Taux d'actualisation	5,42 % - 6,49 % (5,65 %)	s/o
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,60 % - 5,00 % (4,95 %)	s/o
			Taux d'inflation	1,60 % - 1,74 % (1,62 %)	s/o
			Frais opérationnels	1 % - 13 % (8 %)	s/o
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	s/o
			Inoccupation à long terme	s/o	s/o
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	6,5 - 20,2 (9,6)	s/o
			Nombre de m ²	2.623 - 15.444 m ² (10.508 m ²)	s/o
			Durée de la période de projection initiale (en années)	10 - 15 (10,7)	s/o
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	36 - 370 (174) EUR/m ²	59 - 92 (74) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	4,60 % - 6,70 % (4,94 %)	5,55 % - 6,70 % (6,26 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	14,0 - 34,6 (20,9)	15 - 29,6 (24,2)
			Nombre de m ²	1.742 - 10.367 m ² (5.408 m ²)	6.100 - 7.870 m ² (6.947 m ²)
Immobilier de santé en développement²	179.198	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	67 - 277 (141) EUR/m ²	67 - 234 (129) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	4,00 % - 5,65 % (4,48 %)	4,50 % - 5,90 % (5,32 %)
			Taux d'actualisation	4,00 % - 6,74 % (5,21 %)	s/o
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,10 % - 5,50 % (4,79 %)	s/o
			Coûts à l'achèvement	s/o ³	s/o ³
			Taux d'inflation	0,6 % - 2,00 % (1,49 %)	1,74 % - 1,80 % (1,76 %)
			Nombre de m ²	1.450 - 9.762 m ² (5.639 m ²)	810 - 9.762 m ² (5.628 m ²)
			Coûts de construction restants (EUR/m ²)	0 - 2 812 (1 178)	77 - 1.901 (935)
			Délai de construction estimé (en années)	0,1 - 2,1 (0,9)	0 - 2,5 (0,9)

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

2. Comprend uniquement les projets en cours de réalisation.

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

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2021	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2020
BUREAUX	1.381.090				
Anvers	32.609	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	135 - 169 (166) EUR/m ²	120 - 171 (151) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	4,10 % - 6,45 % (6,44 %)	4,15 % - 8,00 % (7,33 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	88 % - 100 % (94 %)	85 % - 100 % (94 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,2 - 4,0 (3,8)	1,2 - 4,4 (3)
			Nombre de m ²	61 - 9.403 m ² (7.806 m ²)	61 - 9.403 m ² (6.917 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	3 - 9 (9)	3 - 12 (9)
Bruxelles CBD	733.968	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	164 - 256 (229) EUR/m ²	155 - 252 (226) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,35 % - 6,80 % (4,35 %)	3,49 % - 6,40 % (4,48 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	64 % - 100 % (96 %)	43 % - 100 % (95 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,1 - 14,0 (5,5)	1,1 - 15,0 (6,7)
			Nombre de m ²	2.932 - 20.322 m ² (11.611 m ²)	2.932 - 20.322 m ² (11.615 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 24 (12)	6 - 24 (11)
Bruxelles décentralisé	329.813	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	107 - 188 (150) EUR/m ²	60 - 193 (152) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	6,00 % - 10,00 % (7,19 %)	6,00 % - 10,00 % (7,32 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	40 % - 100 % (92 %)	63 % - 100 % (93 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,7 - 7,3 (3,4)	0,7 - 8,3 (3,7)
			Nombre de m ²	3.285 - 25.746 m ² (15.452 m ²)	2.240 - 25.746 m ² (15.221 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	9 - 36 (14)	9 - 36 (14)
Bruxelles périphérie/satellites	99.582	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	82 - 154 (114) EUR/m ²	66 - 167 (123) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	7,75 % - 9,50 % (8,63 %)	8,25 % - 9,25 % (8,59 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	35 % - 100 % (83 %)	13 % - 100 % (77 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,3 - 6,6 (3,2)	1,2 - 4,6 (2,7)
			Nombre de m ²	325 - 10.022 m ² (5.948 m ²)	325 - 10.022 m ² (5.863 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	12 - 36 (17)	12 - 36 (17)
Autres régions	117.874	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	120 - 301 (147) EUR/m ²	120 - 280 (140) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	5,75 % - 6,60 % (6,14 %)	5,25 % - 6,35 % (5,93 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	94 % - 100 % (99,6 %)	92 % - 100 % (99,5 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,5 - 10 (5,4)	1,1 - 11 (6,6)
			Nombre de m ²	1.980 - 19.189 m ² (13.211 m ²)	1.980 - 19.189 m ² (12.681 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 12 (9)	6 - 18 (11)
Bureaux en développement²	67.245	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	99 - 266 (236) EUR/m ²	99 - 250 (216) EUR/m ²
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,00 % - 9,35 % (4,95 %)	4,50 % - 9,35 % (5,54 %)
			Coûts à l'achèvement	s/o ³	s/o ³
			Taux d'inflation	1,50 % - 1,75 % (1,53 %)	1,50 % - 1,75 % (1,54 %)
			Nombre de m ²	3.735 - 6.915 m ² (6.167 m ²)	3.735 - 6.915 m ² (5.856 m ²)

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

2. Comprend uniquement les projets en cours de réalisation.

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

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2021	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2020
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION	530.017				
Pubstone Belgique	291.714	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	18 - 455 (101) EUR/m ²	18 - 455 (99) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	6,00%	6,00%
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	6,53%	6,56%
			Taux d'inflation	1,50%	1,50%
			Frais opérationnels	6,20%	6,20%
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	99,5%	99,7%
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	1,75%	1,75%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	13,8	14,8
			Nombre de m ²	87 - 1.781 m ² (496 m ²)	87 - 1.781 m ² (495 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	14	15
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	18 - 455 (101) EUR/m ²	18 - 455 (99) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	4,00% - 9,75% (5,82%)	4,00% - 9,50% (5,89%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	99,5%	99,7%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	13,8	14,8
			Nombre de m ²	87 - 1.781 m ² (496 m ²)	87 - 1.781 m ² (495 m ²)
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	1,75%	1,75%
Autre Belgique	29.873				
Pubstone Pays-Bas	138.455	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	64 - 662 (241) EUR/m ²	47 - 662 (239) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,50% - 9,00% (5,87%)	3,50% - 11,50% (5,89%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	99,8%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	13,8	14,8
			Nombre de m ²	42 - 698 m ² (249 m ²)	42 - 698 m ² (251 m ²)
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	1,75%	1,75%
Cofinimur I France	69.975	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	63 - 519 (143) EUR/m ²	63 - 519 (174) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	4,75%	4,75%
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,40% - 13,70% (8,16%)	3,96% - 14,20% (7,73%)
			Taux d'inflation	-1,5% - 1,25% (0,14%)	-1,5% - 1,25% (0,63%)
			Frais opérationnels	0	0
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	0% - 75%	0% - 60%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,9 - 8,4 (2,8)	0,7 - 9 (3,7)
			Nombre de m ²	60 - 1.853 m ² (388 m ²)	51 - 1.853 m ² (367 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	1 - 9 (3)	1 - 9 (4)

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

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2021	Technique de valorisation	Données non observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2021	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2020
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	60 - 519 (142) EUR/m ²	60 - 519 (172) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,72% - 13,19% (7,02%)	3,98% - 13,19% (6,55%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	93%	96%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0 - 8,4 (2,8)	0 - 9 (3,5)
			Nombre de m ²	59 - 1.853 m ² (378 m ²)	51 - 1.853 m ² (361 m ²)
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	0% - 75%	0% - 60%
TOTAL	5.709.836				

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 421.147 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
 Une diminution de 10 % de la valeur locative estimée entraînerait une diminution de 425.844 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
 Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 453.285 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
 Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 565.957 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
 Un changement de $\pm 0,5\%$ du taux de capitalisation et un changement de $\pm 10\%$ dans les valeurs locatives estimées sont raisonnablement envisageables.

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m² et par an) est accompagné d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

Pour les immeubles de placement en cours de construction, la juste valeur est influencée par le respect (ou non) du budget et de la durée de réalisation prévus initialement pour le projet.

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 le secteur de l'immobilier de santé et le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution.

Pour ceux-ci :

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

La méthode de capitalisation est appliquée pour l'ensemble des secteurs. Pour ceux-ci :

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

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

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 prennent fin entre février 2022 et avril 2022. Cofinimmo en reste nu propriétaire et l'indexation de la redevance relative au bâtiment Luxembourg 40 n'a pas été cédée.

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.

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. Cofinimmo conserve la propriété de ces deux bâtiments.

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.

Les usufruits sur les immeubles Loi 56, Luxembourg 40 et Nerviens 105, ainsi que les baux sur les immeubles Colonel Bourg 124 et Maire 19 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)	2021	2020
Immeubles disponibles à la location	33.585	-10.681
Projets de développement	841	-2.120
Immobilisations à usage propre	116	-861
Immeubles détenus en vue de la vente	-35	-34
TOTAL	34.506	-13.696

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	
	2021	2020	2021	2020
AU 01.01	2.172	935	1.434	1.278
Acquisitions	899	1.558	1.172	805
Logiciels informatiques	899	1.558		
Mobilier et matériel de bureau			623	340
Droit d'usage selon IFRS 16			549	466
Amortissements	-584	-321	-587	-649
Logiciels informatiques	-584	-321		
Mobilier et matériel de bureau			-281	-283
Droit d'usage selon IFRS 16			-306	-366
Désaffectations	0	0	0	0
Mobilier et matériel de bureau				
AU 31.12	2.487	2.172	2.019	1.434

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)						31.12.2021
	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	0	Niveau 1
Obligations remboursables en actions (ORA)	1.079			1.079	0	Niveau 2
Passif locatif			838	838	0	Niveau 2
Établissements de crédit			771.733	774.853	94	Niveau 2
Billets de trésorerie à 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
Établissements 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	

(x 1.000 EUR)						31.12.2020
	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		382	105.275	194.616	0	
Instruments de couverture		382		382	0	
Instruments dérivés		382		382	0	Niveau 2
Crédits et créances			105.275	194.234	0	
Créances non courantes de location- financement			104.889	193.848	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			386	386	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		0	80.144	82.151	0	
Instruments de couverture		0		0	0	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Crédits et créances			31.502	33.510	0	
Créances courantes de location- financement			2.367	4.375	0	Niveau 2
Créances commerciales			26.023	26.023	0	Niveau 2
Autres			3.112	3.112	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			48.642	48.642	0	Niveau 2
TOTAL	0	382	185.419	276.767	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.535	90.046	1.251.822	1.374.323	4.151	
Dettes financières non courantes	1.535		1.241.177	1.273.633	4.151	
Obligations			807.466	832.665	3.479	Niveau 2
Obligations convertibles				0	0	Niveau 1
Obligations remboursables en actions (ORA)	1.535			1.535	0	Niveau 2
Passif locatif			697	697	0	Niveau 2
Établissements de crédit			354.599	359.574	380	Niveau 2
Billets de trésorerie à long terme			69.000	69.746	292	Niveau 2
Garanties locatives reçues			9.417	9.417	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		90.046	10.644	100.690	0	
Instruments dérivés		90.046		90.046	0	Niveau 2
Autres			10.644	10.644	0	Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	221.137	206	855.639	1.076.982	121	
Dettes financières courantes	221.137	0	815.354	1.036.491	121	
Billets de trésorerie			810.000	810.000	0	Niveau 2
Obligations			0	0	0	Niveau 2
Obligations convertibles	221.137		0	221.137	121	Niveau 1
Établissements de crédit			5.328	5.328	0	Niveau 2
Autres			26	26	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		206		206	0	
Instruments dérivés		206		206	0	Niveau 2
Dettes commerciales			40.285	40.285	0	Niveau 2
TOTAL	222.672	90.252	2.107.461	2.451.305	4.272	

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x 1.000 EUR)	31.12.2020	Variations monétaires	Variations non monétaires		31.12.2021
			Acquisitions/ Intérêts courus non échus/IFRS 16	Variations de juste valeur	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.378.475	205.331	8.956	-62.618	1.530.144
Dettes financières non courantes	1.277.784	205.331	7.991	-27.199	1.463.907
Obligations	836.144	-190.000	-7.046	-23.583	615.515
Obligations convertibles	0			0	0
Obligations remboursables en actions (ORA)	1.535			-456	1.079
Passif locatif	697	-463	604		838
Établissements de crédit	359.954	406.658	11.391	-3.056	774.947
Billets de trésorerie à long terme	70.038	-10.000	-15	-105	59.918
Garanties locatives reçues et autres	9.417	-863	3.056		11.609
Autres passifs financiers non courants	100.690	0	965	-35.418	66.237
Instruments dérivés	90.046			-35.418	54.628
Autres	10.644		965		11.609
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1.077.103	279.997	-205.862	-3.304	1.147.933
Dettes financières courantes	1.036.612	279.997	-212.229	-3.409	1.100.972
Billets de trésorerie	810.000	-29.500			780.500
Obligations	0	190.000	7.045	-3.409	193.637
Obligations convertibles	221.258	-2.005	-219.253	0	0
Établissements de crédit	5.328	121.502			126.830
Autres	26		-21		5
Autres passifs financiers courants	206	0	6.366	105	310
Instruments dérivés	206			105	310
Dettes commerciales	40.285	0	6.366		46.651
TOTAL	2.455.578	485.328	-196.907	-65.922	2.678.077

JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

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

Variation de la juste valeur des obligations convertibles

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Au 01.01	221.137	227.871
Variation de la juste valeur attribuable aux changements de conditions de marché au cours de l'exercice comptabilisés en compte de résultats	0	987
Variation de la juste valeur attribuable aux changements du risque de crédit comptabilisés au cours de l'exercice en autres éléments du résultat global	0	-7.721
Au 31.12	0	221.137

Au 31.12.2020, l'obligation convertible à échéance 2021 a une juste valeur de 221.136.771 EUR. Les obligations convertibles sont arrivées à échéance ce 15.09.2021. À la fin de la période de conversion des obligations convertibles, Cofinimmo a reçu de nouvelles demandes de conversion de la part de détenteurs d'obligations convertibles portant sur 1.483.774 obligations convertibles sur les 1.502.087 obligations convertibles en circulation (soit 99 %), résultant en 1.657.750 nouvelles actions de Cofinimmo. Les obligations non converties ont été remboursées à l'échéance pour un montant total de 2.673.698 EUR.

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 standard 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 ventes 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)	2021	2020
Passif locatif au 01.01	697	596
Variation du principal	141	101
Passif locatif au 31.12	838	697

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)	2021	2020
À taux flottant	1.543.451	1.150.783
en EUR	1.496.800	1.150.783
en GBP (équivalent en EUR)	46.651	0
À taux fixe	1.009.311	1.117.721
en EUR	1.009.311	1.117.721
en GBP (équivalent en EUR)	0	0
TOTAL	2.552.762	2.268.503

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.

Au cours de l'année 2021, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de trois à neuf ans. Des IRS portant sur les années 2023 (50 millions EUR), 2024-2025 (200 millions EUR), 2026-2027 (250 millions EUR), 2028 (200 millions EUR) et 2029 (50 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années.

À la suite des investissements réalisés au Royaume-Uni, un IRS a été souscrit pour un montant de 20 millions GBP (2021-2026).

En 2021, Cofinimmo a également augmenté sa couverture sur les prochaines années avec la souscription de caps portant sur les années 2021-2022 (600 millions EUR), 2023 (400 millions EUR) et 2024-2025 (200 millions EUR).

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.

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

Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente qui avait été contractée à un taux flottant, la relation de couverture est qualifiée de couverture de flux de trésorerie. Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente conclue à un taux fixe, elle est qualifiée de couverture de la juste valeur. Selon les exigences de l'IFRS 9, ceci est valable si un test d'efficacité est réalisé et qu'une documentation est établie justifiant la couverture. Bien que tous les instruments financiers émis ou détenus l'aient été à des fins de couverture de risques sur taux d'intérêt, 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.

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

(x 1.000.000 EUR)	2021		2020	
Variation	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1%	0,44	0,00	-0,48	0,00
-1%	0,59	0,00	-0,07	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait un gain de 0,44 million EUR alors qu'il aurait engendré une perte de 0,48 million EUR en 2020. De plus, un gain de 0,60 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1% alors qu'il aurait engendré une perte de 0,07 million EUR en 2020. 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 bas et négatifs, la différence entre 2020 et 2021 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par l'augmentation des couvertures via cap et IRS qui nous protège davantage en cas d'une hausse de taux de 1%. Cofinimmo ayant davantage de couverture cap que IRS sur l'année suivante (contrairement à 2020), une baisse des taux permet d'économiser sur l'émission de dette à taux flottant tandis que le coût des couvertures n'augmente que de manière limitée avec les IRS.

Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques soit des clients. Le groupe maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Les contreparties financières envers lesquelles Cofinimmo a des dettes possèdent un rating externe d'investissement grade' (un rating minimum BBB selon l'agence de notation Standard & Poor's). Les contreparties financières envers lesquelles nous avons des créances ont également un rating externe d'investissement grade'. Cofinimmo a pour politique de ne pas maintenir de relations avec les contreparties financières ne répondant pas à ce critère. Le risque portant sur les clients étant quant à lui mitigé par une diversification des clients et une analyse de leur solvabilité avant et pendant le bail.

Risque de prix

La société n'est plus exposée au risque de prix suite à la conversion des obligations convertibles en 2021.

Risque de change

Depuis juillet 2021, Cofinimmo est actif au Royaume-Uni. Le groupe détient trois maisons de repos et de soins et génère une partie très limitée (<1%) de ses revenus et de ses coûts au Royaume-Uni, le groupe est donc maintenant exposé au risque de change.

Le groupe a mis en place une politique de couverture du risque de change suite à son premier investissement en dehors de la zone Euro. Cette politique se caractérise, en partie, par la mise en place d'une couverture naturelle du risque de change permettant de réduire ce risque au niveau de Cofinimmo. Actuellement, Cofinimmo emprunte un montant proche de 40 millions GBP auprès de ses créanciers ayant mis à disposition des crédits bilatéraux multidevises. Ces emprunts externes, qui sont effectués à taux flottant et couverts en partie via la souscription d'un IRS en GBP (voir section C. de cette note), sont utilisés pour l'octroi d'un prêt interne de l'ordre de 40 millions GBP envers la filiale au Royaume-Uni. Cofinimmo est donc peu sensible au risque de change actuellement.

La devise fonctionnelle du groupe étant l'euro, les variations du cours de change peuvent également impacter les revenus locatifs et les coûts encourus au Royaume-Uni. Ces postes du compte de résultats étant actuellement limité, 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 2021, 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.

Avec son entrée au Royaume-Uni, la disparition des indices de référence (dernière publication du LIBOR le 31.12.2021) a été anticipée lors de la négociation des contrats de crédits multidevises (adossés au SONIA) ainsi que lors de la négociation des instruments de couverture du risque de taux d'intérêt (IRS en GBP) vu que le SONIA était déjà disponible en 2021. Il n'y a donc pas d'impact particulier à mentionner pour Cofinimmo.

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)	2021	2020
Entre un et deux ans	417.987	523.024
Entre deux et cinq ans	686.781	173.943
Au-delà de cinq ans	720.290	871.673
TOTAL	1.825.058	1.568.641

Facilités de crédit à long terme non utilisées

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Venant à expiration dans l'année	0	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.636.474	1.332.125

Collatéralisation

Au 31.12.2021, la valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève à 55.966.707,44 EUR (2020 : 55.803.211,84 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 38. Au cours de l'année 2021, 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 31.12.2021, le groupe utilise des IRS et des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum 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.

Emprunts à taux flottant au 31.12.2021 couverts par des instruments dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant (1.543 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 (2.568 millions EUR).

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Dettes financières	2.568.066	2.283.462
Obligations convertibles		-221.137
Obligations à taux fixe	-815.000	-815.000
Obligations remboursables en actions (coupon fixe minimum)	-6.286	-2.232
Emprunts à taux fixe	-180.000	-81.260
Billets de trésorerie à taux fixe	-15.000	-15.000
Autres (comptes débiteurs, garanties locatives reçues, intérêts courus non échus)	-8.313	-10.714
Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés	1.543.466	1.138.120

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 31.12.2021, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.543 millions EUR. Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 468 millions EUR et par des caps pour un montant notionnel de 850 millions EUR.

Au cours de l'année 2021, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de trois à neuf ans. Des IRS portant sur les années 2023 (50 millions EUR), 2024-2025 (200 millions EUR), 2026-2027 (250 millions EUR), 2028 (200 millions EUR) et 2029 (50 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années.

Suite aux investissements réalisés au Royaume-Uni, un IRS a été souscrit pour un montant de 20 millions GBP (2021-2026).

En 2021, Cofinimmo a également augmenté sa couverture sur les prochaines années avec la souscription de caps portant sur les années 2021-2022 (600 millions EUR), 2023 (400 millions EUR), 2024-2025 (200 millions EUR) permettant d'augmenter sa couverture sur les années 2021-2022-2023-2024-2025.

Cofinimmo projette de conserver au minimum durant les années 2022 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 2021 (strike et notionnel fixe)

(x 1.000 EUR)							
Start	Période couverte par l'instrument	Actif / Futur	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Devise	Notionnel 2021
2021	2021	Actif	IRS	1,03%	1M	EUR	50.000.000
2021	2021	Actif	IRS	1,00%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022	Futur	IRS	1,31%	1M	EUR	75.000.000
2022	2022	Futur	IRS	1,32%	1M	EUR	75.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,18%	1M	EUR	25.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,10%	1M	EUR	25.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,15%	1M	EUR	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,18%	1M	EUR	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,12%	1M	EUR	50.000.000
2021	2021	Actif	IRS	0,14%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022 2023 2024	Futur	IRS	1,70%	1M	EUR	100.000.000
2020	2021	Actif	IRS	0,93%	1M	EUR	100.000.000
2022	2022 2023 2024	Futur	IRS	1,79%	1M	EUR	150.000.000
2022	2022	Futur	IRS	0,24%	1M	EUR	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	0,95%	1M	EUR	75.000.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,91%	1M	EUR	100.000.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,72%	1M	EUR	100.000.000
2023	2023	Futur	IRS	0,71%	1M	EUR	40.000.000
2024	2024	Futur	IRS	0,96%	1M	EUR	40.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,17%	1M	EUR	40.000.000
2023	2023	Futur	IRS	0,80%	1M	EUR	60.000.000
2024	2024	Futur	IRS	1,05%	1M	EUR	60.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,26%	1M	EUR	60.000.000
2023	2023	Futur	IRS	0,68%	1M	EUR	50.000.000
2024	2024	Futur	IRS	0,93%	1M	EUR	50.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,14%	1M	EUR	50.000.000
2023	2023	Futur	IRS	0,67%	1M	EUR	30.000.000
2024	2024	Futur	IRS	0,92%	1M	EUR	30.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,13%	1M	EUR	30.000.000
2023	2023	Futur	IRS	0,78%	1M	EUR	20.000.000
2024	2024	Futur	IRS	1,03%	1M	EUR	20.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,24%	1M	EUR	20.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46%	1M	EUR	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44%	1M	EUR	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,21%	1M	EUR	100.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	-0,05%	1M	EUR	100.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,00%	1M	EUR	110.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17%	1M	EUR	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17%	1M	EUR	50.000.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	0,80%	1M	EUR	100.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,08%	1M	EUR	50.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16%	1M	EUR	100.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,10%	1M	EUR	50.000.000
2023	2023 2024 2025 2026 2027	Futur	IRS	0,14%	1M	EUR	50.000.000
2024	2024 2025	Futur	IRS	0,89%	1M	EUR	150.000.000
2021	2021 2022 2023 2024 2025	Actif	IRS	0,61%	SONIA	GBP	20.000.000
2021	2021 2022	Actif	CAP	0,50%	1M	EUR	100.000.000
2021	2021 2022	Actif	CAP	0,50%	1M	EUR	100.000.000
2021	2021 2022 2023	Actif	CAP	0,50%	1M	EUR	100.000.000
2021	2021 2022 2023	Actif	CAP	0,50%	1M	EUR	100.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02%	1M	EUR	150.000.000
2021	2021	Actif	IRS	0,99%	1M	EUR	195.000.000
2022	2022 2023	Futur	IRS	0,45%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022 2023 2024	Futur	IRS	0,38%	1M	EUR	50.000.000
2021	2021 2022 2023 2024 2025	Actif	CAP	0,50%	1M	EUR	200.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	0,96%	1M	EUR	90.000.000
2021	2021 2022	Actif	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022	Futur	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022	Futur	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022	Futur	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000
2021	2021 2022	Actif	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000
2021	2021 2022 2023 2024	Actif	CAP	0,00%	1M	EUR	100.000.000
2021	2021	Actif	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Entre un et deux ans	-22.996	-24.722
Entre deux et cinq ans	-23.921	-47.559
Au-delà de cinq ans	-5.950	-17.776
TOTAL	-52.867	-90.058

Ce tableau reflète principalement la diminution attendue du coût des couvertures vu la remontée des taux flottants 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)	31.12.2021				
	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		
IRS	4.064		4.064		
TOTAL	7.541	0	7.541	0	0

(x 1.000 EUR)	31.12.2021				
	Montant brut des passifs financiers comptabilisés	Montant brut des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière	Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie
Passifs financiers					
IRS	54.938		54.938		
TOTAL	54.938	0	54.938	0	0

Compensation des actifs et des passifs financiers

(x 1.000 EUR)	31.12.2020				
	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	382		382		
IRS	0		0		
TOTAL	382	0	382	0	0

(x 1.000 EUR)	31.12.2020				
	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	90.252		90.252		
TOTAL	90.252	0	90.252	0	0

Resumé des instruments financiers dérivés ouverts au 31.12.2021

Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Devise	Notionnel 2021 (x 1.000 EUR)
Détenus à fin de transaction					
IRS	2021	1,03%	1M	EUR	50.000
IRS	2021	1,00%	1M	EUR	50.000
IRS	2021	0,14%	1M	EUR	50.000
IRS	2021	0,93%	1M	EUR	100.000
IRS	2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,61%	SONIA	GBP	20.000
IRS	2021	0,99%	1M	EUR	195.000
CAP	2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,50%	1M	EUR	200.000
CAP	2021 - 2022	0,00%	1M	EUR	50.000
CAP	2021 - 2022	0,00%	1M	EUR	50.000
CAP	2021 - 2022 - 2023 - 2024	0,00%	1M	EUR	100.000
CAP	2021	0,00%	1M	EUR	50.000
CAP	2021 - 2022	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2021 - 2022	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2021 - 2022 - 2023	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2021 - 2022 - 2023	0,50%	1M	EUR	100.000

D. GESTION DU CAPITAL

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

Évolution du taux d'endettement

Au 31.03.2021, 30.06.2021 et au 30.09.2021, le taux d'endettement a atteint 43,9 %, 48,2 % et 44,5 % respectivement, restant en-dessous des 50 %. Au 31.12.2021, le taux d'endettement consolidé s'établissait à 44,2 %.

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)	2021	2020
Instruments dérivés	7.541	382
Autres actifs financiers non courants	28.604	2.502
Créances envers des entreprises associées	12.684	2.502
Autres ¹	15.920	0
TOTAL	36.145	2.883

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 4,4 % pour 2021 (2020 : 5,1 %). Au cours de l'exercice 2021, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2020 : 0,03 million EUR).

(x 1.000 EUR)	2021	2020
à moins d'un an	8.001	5.514
à plus d'un an mais moins de deux ans	8.034	5.447
à plus de deux ans mais moins de trois ans	8.218	5.630
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	7.937	5.349
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	7.884	5.296
à plus de cinq ans	245.683	204.503
Paievements minimaux au titre de la location	285.756	231.738
Produits financiers non acquis	-134.091	-124.482
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location	151.666	107.256
Créances non courantes de location-financement	147.999	104.889
à plus d'un an mais moins de deux ans	3.801	2.464
à plus de deux ans mais moins de trois ans	3.946	2.556
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.061	2.657
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	4.186	2.728
à plus de cinq ans	132.005	94.484
Créances courantes de location-financement	3.667	2.367
à moins d'un an	3.667	2.367

Note 27. Actifs détenus en vue de la vente

(x 1.000 EUR)	2021	2020
AU 01.01	3.320	28.764
Ventes	-56.781	-32.417
Variation de la juste valeur	-35	-34
Transfert vers immeubles de placement	93.343	7.007
AU 31.12	39.846	3.320

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)	2021	2020
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	16.849	5.353
Créances commerciales brutes non échues	17.810	20.317
Créances douteuses	587	696
Provisions pour créances douteuses (-)	-411	-343
TOTAL	34.835	26.023

Au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2021, le groupe a reconnu des réductions de valeur sur créances commerciales de 23 KEUR (1.998 KEUR en 2020). 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)	2021	2020
Échues à moins de 60 jours	5.021	2.079
Échues entre 60 et 90 jours	2.565	497
Échues à plus de 90 jours	9.263	2.777
TOTAL	16.849	5.353

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

(x 1.000 EUR)	2021	2020
AU 01.01	343	233
Utilisation	75	-1.888
Provisions constituées à charge du compte de résultats	23	2.017
Reprises portées en compte de résultats	-30	-19
AU 31.12	411	343

Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Impôts	41.639	38.713
Impôts	24.788	19.685
Taxes régionales	4.171	5.594
Précompte immobilier	12.680	13.434
Autres	8.929	7.891
TOTAL	50.568	46.605

Note 30. Comptes de régularisation – actifs

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Revenu immobilier non échu	4.603	1.120
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	3.924	2.821
Charges immobilières payées d'avance	30.566	26.977
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	3.555	2.152
TOTAL	42.648	33.069

Note 31. Provisions

(x 1.000 EUR)	2021	2020
AU 01.01	25.360	24.176
Provisions constituées à charge du compte de résultats	1.812	2.347
Désactualisation des provisions à charge du compte de résultats	1.454	1.296
Utilisations	-1.405	-1.452
Reprises de provisions portées au compte de résultats		-1.008
AU 31.12	27.220	25.359

Les provisions du groupe (27.220 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 23.181 KEUR (2020 : 22.236 KEUR) ;
- les provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers pour 4.039 KEUR (2020 : 3.123 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)	2021	2020
Exit tax	0	0
Impôts différés	55.022	45.064
Immobilier de réseaux de distribution aux Pays-Bas	29.952	29.032
Pubstone Properties	29.952	29.032
Immobilier de santé en France	8.211	7.937
Cofinimmo succursale	8.211	7.937
Immobilier de santé en Allemagne	14.193	8.095
Immobilier de santé – Autres	2.666	
TOTAL	55.022	45.064

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)	2021	2020
Dettes commerciales	46.651	40.285
Autres dettes courantes	102.260	86.351
Exit tax	6.704	6.275
Taxes, charges sociales et dettes salariales	58.024	51.989
Taxes	56.151	49.922
Charges sociales	178	253
Dettes salariales	1.695	1.814
Autres	37.532	28.087
Coupons de dividende	3.312	2.506
Provision pour précomptes et taxes	14.103	15.138
Divers	20.117	10.443
TOTAL	148.911	126.637

Note 34. Comptes de régularisation - passifs

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Revenus immobiliers perçus d'avance	20.886	19.439
Intérêts et autres charges courus non échus	2.298	3.314
Autres	400	82
TOTAL	23.585	22.834

Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	-8.333	24.243
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-34.506	13.696
Reprises de loyers cédés et escomptés	-7.262	-9.444
Mouvement des provisions et des options sur actions	1.861	1.315
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	1.418	970
Exit tax	1.945	2.315
Impôts différés	8.034	49
Dépréciation du goodwill	5.200	10.120
Gratuités	-1.103	-304
Intérêts minoritaires	2.666	-3.588
Autres ¹	13.415	9.114
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	-44.972	22.094
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-43.272	22.756
Autres	-1.700	-662
TOTAL	-53.305	46.337

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)	2021	2020
Mouvements des éléments de l'actif	-15.304	-11.898
Créances commerciales	-4.573	-3.891
Créances d'impôt	-4.773	-7.624
Autres actifs à court terme	853	-3.128
Charges à reporter et produits acquis	-6.810	2.746
Mouvements des éléments du passif	81	13.432
Dettes commerciales	-3.345	2.537
Taxes, charges sociales et dettes salariales	2.431	126
Autres dettes courantes	1.489	1.817
Charges à imputer et produits à reporter	-493	8.952
TOTAL	-15.223	1.534

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

Les tableaux ci-dessous reprennent les mouvements du portefeuille par secteur durant l'exercice 2021 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	2.701	30.764	35.124		170.072	79		238.740
	Immeubles contre actions	103.296							103.296
	Sociétés contre espèces	18.183	16.694	13.153	22.486	297.975			368.491
	Sociétés contre actions								0
	Sous-total	124.180	47.458	48.277	22.486	468.047	79	0	710.527
Projets de développement	Immeubles en direct		17.720	7.499		17.615			42.834
	Immeubles contre actions								0
	Sociétés contre espèces	20.674				28.052			48.726
	Sous-total	20.674	17.720	7.499	0	45.667	0	0	91.559
TOTAL		144.854	65.178	55.776	22.486	513.714	79	0	802.086

Le montant de 281.574 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	4.124	8.150	14.678		52.330	7.941	58	87.282
TOTAL	4.124	8.150	14.678	0	52.330	7.941	58	87.282
Montant payé en espèces	1.767	6.491	12.807		54.008	7.427	5	82.505
Variation des montants provisionnés	2.357	1.659	1.872		-1.678	514	53	4.777
TOTAL	4.124	8.150	14.678	0	52.330	7.941	58	87.282

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	5.093	304	9.370	388	686	1.390	4.496	21.728
Immobilisations à usage propre						349		349
TOTAL	5.093	304	9.370	388	686	1.740	4.496	22.077
Montant payé en espèces	1.198	171	8.825	1.857	673	1.688	3.494	17.906
Variation des montants provisionnés	3.895	133	545	-1.470	14	52	1.002	4.171
TOTAL	5.093	304	9.370	388	686	1.740	4.496	22.077

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	9.459	1.030					45.576	56.064
Résultat sur cession d'actif	138	70					2.348	2.556
Prix de vente net reçu	9.597	1.100					47.924	58.621
Immeubles détenus en vue de la vente								
Valeur nette comptable						56.781		56.781
Résultat sur cession d'actif						4.541		4.541
Prix de vente net reçu						61.322		61.322
Projets de développement								
Valeur nette comptable	359					498		856
Résultat sur cession d'actif	8					662		670
Prix de vente net reçu	366					1.160		1.526
TOTAL	9.963	1.100	0	0	0	62.482	47.924	121.469

Note 38. Droits et engagements hors bilan

DANS LE CADRE DE CESSIION DE CRÉANCES

- Dans le cadre de la cession de 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 de créances de loyers ou de redevances emphytéotiques relatives aux conventions en cours avec la Régie des Bâtiments ou la Commission européenne sur les immeubles Colonel Bourg 124 et Maire 19, 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;
- Cofinimmo a concédé une option d'achat aux anciens actionnaires de la société Aspria Roosevelt SA qui détient le site Solvay Sports à Bruxelles destiné à la construction d'un nouveau centre de sport et de bien-être qui sera opéré par le groupe Aspria ;
- 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 un droit de préférence à l'emphytéote, à valeur de marché, sur les droits résiduels de propriété d'un immeuble de bureaux à Bruxelles;
- Cofinimmo a consenti une option de vente et s'est vue attribuer une option d'achat (convention d'options croisées) sur un immeuble 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 14.01.2021, Cofinimmo a conclu un accord en vue d'acquérir 100 % des actions de la SRL Home Vogelzang OG. Cette société possède les droits réels pour les 30 années à venir sur un terrain situé à Louvain, dans le Brabant flamand. La construction d'une extension à un complexe existant est actuellement en cours sur ce terrain. La valeur conventionnelle du complexe pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 15 millions EUR.

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 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.

Le 23.12.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition, en l'état futur d'achèvement et via sa succursale française, d'une clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) actuellement en construction en France. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 17 millions EUR.

Fin 2021, Cofinimmo s'était engagée à acquérir une maison de repos et de soins en Normandie pour un montant de 27 millions EUR. Cette acquisition s'est finalisée le 21.02.2022.

Aux Pays-Bas:

Cofinimmo s'est engagée à financer la rénovation lourde du centre de réadaptation ainsi que la démolition et le redéveloppement de la maison de repos et de soins d'un site situé à Hillegersberg, une entité communale de Rotterdam. Le prix d'acquisition du site actuel (acquis en décembre 2018) ainsi que le budget des travaux est de 25 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 neuf sociétés qui développent neuf 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 2023).

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

Le 11.05.2021, Cofinimmo a signé, via une filiale détenue à 100 %, une convention en vue d'acquérir, sous certaines conditions, une maison de repos et de soins à Leipzig, dans le Land de Saxe, pour environ 19 millions EUR.

Le 22.11.2021, Cofinimmo a signé des accords en vue d'acquérir, sous certaines conditions, trois maisons de repos et de soins dans le Land de Rhénanie-Palatinat. L'investissement pour l'ensemble des trois sites s'élève à environ 39 millions EUR. Les conditions ont été levées en janvier 2022, permettant la finalisation de l'acquisition.

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. Au 31.12.2021, 11 projets de construction sont encore en cours pour un investissement total de 130 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, deux premiers actifs ont été livrés. Au 31.12.2021, Cofinimmo s'était engagée dans la construction de six projets de construction pour un investissement total de 71 millions EUR.

Note 39. Projets de développement en cours

Le groupe a des projets de développement en cours pour environ 477 millions EUR (31.12.2020 : 358 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

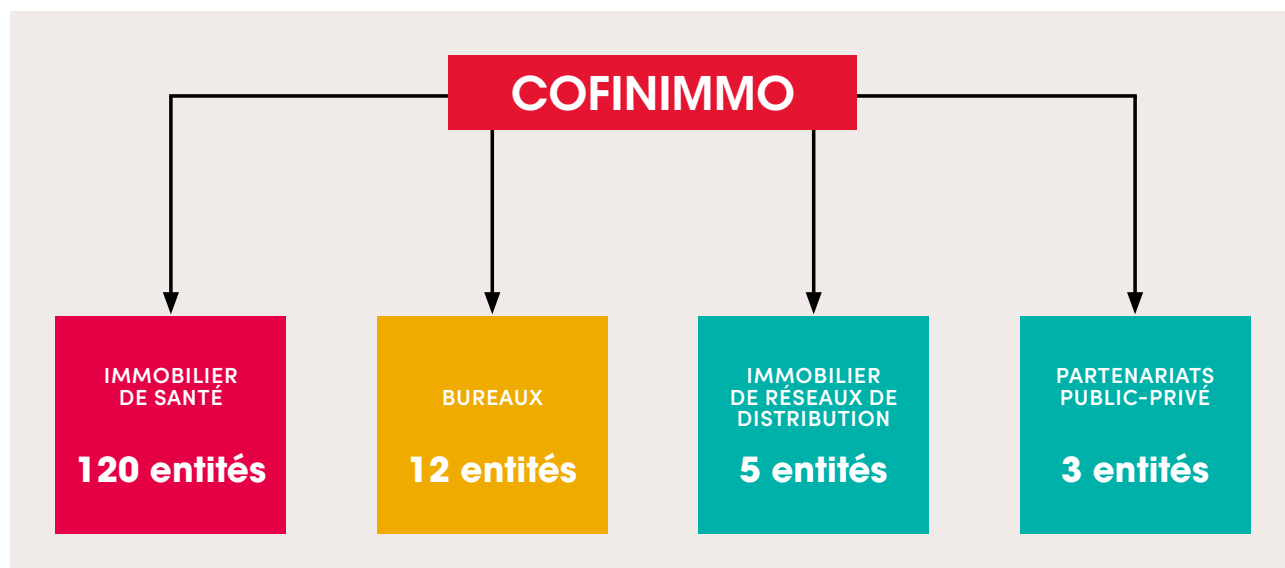
La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges. Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et du compte de résultats.

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 %)	
	31.12.2021	31.12.2020
ALLEMAGNE		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Adresse commerciale: Guilletstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Siège social: Hamburg HRA 127143 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE Deutschland GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
STERN BETEILIGUNGS GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 122350 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	
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
COFINIMMO OFFICES SA 0755 538 641 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 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
CURA INVEST SA 0465 524 972 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
FPR LEUZE SA 0839 750 279 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GE CARE 1 SA 0720 629 826 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 10 SA 0751 676 853 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 11 SA 0751 677 150 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 12 SA 0751 677 348 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 13 SA 0722 900 319 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 7 SA 0748 688 857 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2021	31.12.2020
GESTONE CO 8 SA 0751 676 556 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 9 SA 0751 676 754 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 1 SA 0655 814 822 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 2 SA 0670 681 259 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 3 SA 0696 911 940 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 4 SA 0683 716 475 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 5 SA 0722 901 804 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
GESTONE 6 SA 0722 902 495 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
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
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T SA 0463 603 184 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHONE ARTS SA 413 742 414 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 1 SA 0893 787 296 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
TRIAS BEL SOUVERAIN-T SA 0597 987 776 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
XL TRONE SA 0715 937 303 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	100
ASPRIA ROOSEVELT SA 0554 737 060 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	
RHEASTONE 3 SA 0739 887 492 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2021	31.12.2020
RHEASTONE 4 SA 0739 839 586 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	
RHEASTONE 5 SA 0739 842 160 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	
TRAM NEW BV 0707 645 286 Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles	100	
ESPAGNE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B-88542667 Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B-88542600 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL NIF B-42722819 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL NIF B-42722801 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL NIF B-42722827 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
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL NIF B-88347869 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	
FINLANDE		
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUUSTIKKO 22 VAASA 2910835-7 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	
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2021	31.12.2020
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 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	
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 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	
KIINTEISTÖ Oy KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	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
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
SCI DU DONJON 377 815 386 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
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE 388 117 988 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI LA NOUVELLE PINEDE 331 386 748 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
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	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
UHLLENHORST PROPERTIES SARL B240610 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 %)	
	31.12.2021	31.12.2020
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		
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 BV 68297556 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	
ROYAUME-UNI		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	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 %)	
	31.12.2021	31.12.2020
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
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

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2021	31.12.2020
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 Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 125477 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,8	
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	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	93,4	
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	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 %)	
	31.12.2021	31.12.2020
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	26,6
FRANCE		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 35, boulevard des Capucines – 750002 Paris	39	39
ALLEMAGNE		
DZI 1. Vorrat GmbH HRB 88521 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 2. Vorrat GmbH HRB 88513 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 3. Vorrat GmbH HRB 90853 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. Vorrat GmbH HRB 90795 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. Vorrat GmbH HRB 91480 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
Residenzwohnen Jahnshöfe GmbH HRB 88503 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
Seniorenquartier Viersen GmbH HRB 88496 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
Seniorenquartier Dreeskamp GmbH HRB 88448 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	25	25
WA Jül II GmbH Siège social: Düsseldorf HRB 94856 Adresse commerciale: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	89,9	

PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE¹

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent les intérêts de tiers dans des filiales qui ne sont détenues, ni directement, ni indirectement, par le groupe.

Cofinimur I

Cofinimmo a acquis fin 2011, par l'intermédiaire de sa filiale Cofinimur I, un portefeuille d'agences et de bureaux du groupe MAAF dont Foncière ATLAND possédait 2,35% des parts. Pour rappel, au cours du quatrième trimestre 2019, Cofinimmo a procédé à l'achat de ces 2,35%.

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 31.12.2021, 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 acquis via sa filiale Vestastone, dont Monceau Vesta SA détient 6,5% des parts, un portefeuille de six maisons de repos et de soins en Italie.

Aspria

Cofinimmo a acquis deux centres de sport et de bien-être situés en Allemagne. Le groupe Aspria détenait une participation de 5,1% dans Aspria Maschsee BV et Aspria Uhlenhorst BV.

Au cours du quatrième trimestre 2020, Cofinimmo a procédé à l'achat de ces 5,1%.

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 31.12.2021, les intérêts minoritaires s'élèvent à 54 millions EUR, par rapport à un montant de capitaux propres de Cofinimmo de 3.288 millions EUR, soit 1,7%.

Variation des participations ne donnant pas le contrôle

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Vestastone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Total
	ATLAND	Orataires	InBev	Monceau	Aspria	Aspria	
AU 31.12.2019	0	67.942	13.667	0	530	486	82.625
Intérêts dans le compte de résultats	0	-3.748	175	0	-4	-11	-3.588
Coupons ORA	0	-3.009	0	0	0	0	-3.009
Dividendes	0	0	-1.296	0	0	0	-1.296
Autres	0	856	0	0	-525	-475	-144
AU 31.12.2020	0	62.041	12.546	0	0	0	74.587
Intérêts dans le compte de résultats	0	1.902	800	-37	0	0	2.666
Coupons ORA	0	-3.175	0	0	0	0	-3.175
Dividendes	0	0	-1.199	0	0	0	-1.199
Autres	0	-23.682	0	5.062	0	0	-18.620
AU 31.12.2021	0	37.087	12.146	5.025	0	0	54.259

Entreprises associées et co-entreprises

Au 31.12.2021, le groupe Cofinimmo possède des entreprises associées (Aldea Group, SCI Foncière CRF et neuf sociétés qui développent neuf 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 2021, 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.

Co-entreprises et entreprises associées – Informations générales

Société	BPG Congres	BPG Hotel	9 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 décembre	Clôture au 31 décembre	Clôture au 31 décembre	Clôture au 31 décembre	Clôture au 31 décembre
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
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	-38	-18	-1.489	190	3.660
Montant de la participation chez Cofinimmo (x 1.000 EUR)					
Participations dans des entreprises associées ou co-entreprises	800	655	7.073	20.610	50.524

RISQUES ET ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIONNAIRES ASSOCIÉS

Le partenariat dans le cadre de BPG Congres et BPG Hotel a été conclu avec le groupe CFE dans le cadre du projet de partenariat public-privé NEO II. Concernant ce projet, le 16.10.2020, les pouvoirs publics impliqués, à savoir la Ville de Bruxelles, la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que la srl NEO ont mis un terme au développement du projet de centre de conventions et d'hôtel au Heysel, eu égard aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle.

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

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

Le 24.12.2020, Cofinimmo est entrée au capital d'une société civile immobilière ('SCI') créée par la Croix-Rouge française et détenant six sites. La participation au capital de cette société s'élève à 39% et permet à Cofinimmo d'y exercer également une influence notable.

Cofinimmo possède une participation dans le capital de neuf sociétés qui développent neuf 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 sera étalé dans le temps (de 2020 à 2023), période au cours de laquelle Cofinimmo exercera une influence notable sur ces neuf 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. et Salza Verwaltungs GmbH.

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

Note 42. Paiements fondés sur des actions

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS

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

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

Évolution du nombre d'options sur actions

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Accordées	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Annulées	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-875	-1.525	-450	-770	-1.428	-6.649	-5.370	-6.303	-2.880	-5.000	-5.550
Expirées	0	0	0	0	0	0	-120	-217	0	0	-100
AU 31.12.2021	4.350	4.400	2.550	2.050	1.600	0	0	0	1.725	250	0
Exercable au 31.12	4.350	4.400	2.550	2.050	1.600	0	0	0	1.725	250	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

	2021	2020
Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	144	132
Employés	139	127
Personnel de direction	5	5
Équivalents temps plein	133	124

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 4.003.513 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 31.12.2021 n'est survenu après la date de clôture.

Émission d'une nouvelle obligation durable début 2022

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 seront détaillés dans le document d'enregistrement universel 2021. 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.

Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Oviedo (Asturies - ES)

Le 25.01.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome des Asturies. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. Le montant de l'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 11 millions EUR. Le site est pré-loué à Amavir, l'un des principaux opérateurs du pays. La nouvelle maison de repos et de soins sera construite à Oviedo, la capitale de la communauté autonome des Asturies et de la province du même nom. La ville compte plus de 220.000 habitants. Après travaux, l'immeuble aura une superficie totale d'environ 6.500 m² et offrira 144 lits. Il sera situé dans une zone mixte nouvellement construite et regroupant des quartiers résidentiels et des rues commerçantes, non loin du parc Camino Montecerrao. Le site sera facilement accessible grâce à plusieurs connexions routières ainsi qu'à la proximité de plusieurs arrêts de bus et d'une gare ferroviaire. En outre, plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques seront installées dans le parking du site. Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques seront utilisés lors de la construction. Des compteurs relevables à distance permettront de réduire l'intensité énergétique du site, pour lequel Cofinimmo vise un label énergétique de niveau A ainsi qu'une certification BREEAM Excellent. Les travaux devraient débuter au premier trimestre 2022 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le quatrième trimestre 2023, période à laquelle le bail prendra effet. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Un bail de type double net a été conclu avec l'opérateur Amavir pour une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Elche (Valence - ES)

Le 17.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome de Valence. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 8 millions EUR. Le site est pré-loué à Grupo Casaverde, l'un des principaux opérateurs spécialisés en réadaptation neurologique ainsi que dans la prise en charge et le bien-être des personnes âgées dépendantes en Espagne. La nouvelle maison de repos et de soins sera située à Elche, dans la province d'Alicante. Avec une population supérieure à 230.000 habitants, Elche est la deuxième plus grande ville de la province et la troisième plus grande ville de la communauté autonome. Le complexe sera situé à proximité du centre de Elche et du parc municipal El Palmeral. Il sera facilement accessible par les transports en commun. La nouvelle maison de repos et de soins jouera également un rôle important dans la région puisqu'elle permettra de répondre aux besoins croissants en matière de structures d'accueil pour les personnes âgées dépendantes dans la province d'Alicante. Après les travaux, le site offrira une superficie d'environ 6.000 m² et 150 lits, répartis sur un rez-de-chaussée et 4 étages. La maison de repos et de soins comptera plus de 80% de chambres individuelles qui seront réparties en unités de cohabitation. L'ensemble du bâtiment est quant à lui conçu pour le bien-être des résidents. Pour cet immeuble, Cofinimmo vise une performance énergétique de niveau A.

Les travaux de construction débuteront prochainement dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison de la nouvelle maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 4^e trimestre de 2023. Un bail de type triple net a été conclu avec l'opérateur Grupo Casaverde pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Castellón de la Plana (Valence - ES)

Le 18.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la Communauté Valencienne. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 11 millions EUR. Le site est pré-loué à l'opérateur Solimar, qui fait partie du groupe Vivalto. La nouvelle maison de repos et de soins sera située à Castellón de la Plana, une ville de plus de 170.000 habitants de la province de Castellón, dans la communauté autonome de Valence, où il y a une demande en matière d'immobilier de santé de haute qualité. L'immeuble aura une superficie totale de 5.600 m² et offrira 136 lits. Situé dans une zone résidentielle, non loin d'un hôpital et du centre-ville, le site sera facilement accessible grâce à plusieurs lignes de bus et la proximité de la gare ferroviaire de Castellón de la Plana. Le parking offrira également deux bornes de recharge pour les véhicules électriques et deux places de parking réservées aux véhicules partagés.

Des matériaux durables présentant un long cycle de vie et une haute performance thermique seront utilisés afin d'améliorer l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel Cofinimmo vise un certificat de performance énergétique de niveau A et une certification BREEAM Excellent.

Les travaux devraient débuter en mars 2022 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour avril 2024.

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Un bail de type triple net a été signé avec l'opérateur Solimar pour une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est en ligne avec les conditions de marché actuelles.

Acquisition d'une maison de repos et de soins en Normandie (FR)

Le 21.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via sa succursale française, d'une maison de repos et de soins en Normandie. Il s'agit de la deuxième phase de l'acquisition de sites d'immobilier de santé en Normandie annoncée le 01.02.2021. Le montant de l'investissement s'élève à près de 27 millions EUR. Le site est déjà loué à DomusVi. La maison de repos et de soins est située au Havre, dans le département de la Seine-Maritime, en région normande qui compte près de 3,5 millions d'habitants. Construit en 2010, le site est actuellement en exploitation. 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. 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 transport en commun. Le site bénéficie en outre de la proximité immédiate du centre hospitalier privé de l'Estuaire. Enfin, les consommations énergétiques du bâtiment seront surveillées pour répondre aux normes environnementales. Un bail de type double net a été signé pour une durée fixe de 12 ans avec l'opérateur DomusVi. Le loyer sera indexé annuellement et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

Future cession de l'immeuble de bureaux Everegreen (BE)

Le 25.01.2022, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100 % de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé relative à la cession de la pleine propriété (d'ici au 4^e trimestre 2023, à l'échéance de l'usufruit en cours) de l'immeuble de bureaux Everegreen, situé rue de Genève 12 à 1140 Evere, dans la zone décentralisée de Bruxelles. Le prix de cession s'élève à environ 23 millions EUR. Ce montant est conforme à la dernière juste valeur déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de ladite convention. La cession de l'immeuble Everegreen s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux. Le bâtiment compte plus de 16.000 m² de bureaux et plus de 300 places de parking. L'immeuble, construit au début des années 90, est actuellement entièrement loué.

DIVIDENDE

Le montant du dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 sera de 189.950.148,00 EUR pour les actions en circulation et de 95.250,00 EUR pour les actions propres détenues par la filiale Gestone III SA (pour plus de détails, voir Note 20).

Note 46. Aspects relatifs au climat

Les aspects relatifs au climat sont traités dans le rapport RSE et ses annexes, inclus dans le document d'enregistrement universel 2021. 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 2021 - 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 29 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 2021, 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 6 176 953 (000) EUR et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice net – part du groupe de l'exercice de 260 337 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2021, 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 (5.710 million EUR) représentent 92,4% du bilan consolidé au 31 décembre 2021. 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 cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. • Le portefeuille, à l'exclusion des projets de développement, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. • Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe. • Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier le taux de rendement retenu. Référence aux annexes • Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note 2, méthodes comptables significatives ; note 22, Immeubles de placement.	• Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. • Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. • Nous avons discuté avec les experts immobiliers externes et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants. • Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement. • Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. • Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. • Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions. • Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

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

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

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

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel 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 2021, Rapport de gestion – Gestion des ressources financières, Rapport de gestion – Synthèse des comptes consolidés, Rapport de gestion – Evénements survenus après le 31 décembre 2021, Rapport de gestion – Prévisions 2022, 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 2021 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 15 mars 2022.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroek

COMPTES STATUTAIRES

État du résultat global (compte de résultats) (format abrégé)

(x 1.000 EUR)	2021	2020
A. Résultat net		
Revenus locatifs	120.914	127.127
Reprises de loyers cédés et escomptés	5.446	9.444
Charges relatives à la location	61	-740
Résultat locatif net	126.421	135.831
Récupération de charges immobilières	347	468
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18.047	9.572
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1.149	-231
Charges et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-19.497	-11.015
Résultat immobilier	124.169	134.625
Frais techniques	-2.288	-3.602
Frais commerciaux	-780	-1.168
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.097	-2.569
Frais de gestion immobilière	-18.150	-15.505
Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	-23.315	-22.843
Résultat d'exploitation des immeubles	100.854	111.782
Frais généraux de la société	-7.779	-6.645
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	93.074	105.137
Résultat sur vente d'immeubles de placement	812	2.452
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4.947	5.283
Autre résultat sur portefeuille	-6.677	-5.503
Résultat sur portefeuille	-919	2.231
Résultat d'exploitation	92.155	107.368
Revenus financiers	89.601	71.831
Charges d'intérêt nettes	-24.017	-23.266
Autres charges financières	-2.405	-638
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	109.382	-30.191
Résultat financier	172.561	17.737
Résultat avant impôt	264.717	125.105
Impôt des sociétés	-3.082	-2.331
RÉSULTAT NET	261.635	122.774
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	0	0
Obligations convertibles	1.873	7.721
Autres éléments du résultat global	1.873	7.721
C. Résultat global	263.508	130.495

Affectations et prélèvements

(x 1.000 EUR)	2021	2020
A. Résultat net	261.635	122.774
B. Transfert de/aux réserves	-71.258	48.493
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	-74.456	-5.283
Exercice comptable	-74.456	-5.283
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	0	9.738
Exercice comptable	0	9.738
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	-38.630	20.448
Exercice comptable	-38.630	20.448
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	-51	19
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	41.879	23.572
C. Rémunération du capital	0	-80.571
Rémunération du capital prévue à l'article 13, 1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté royal du 13.07.2014	0	-80.571
D. Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	-190.377	-90.696
Dividendes	-190.045	-90.286
Plan de participation	-332	-410
E. Résultat à reporter	162.540	13.788

État de la situation financière (bilan) (format abrégé)

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Actifs non courants	5.243.957	4.997.091
Immobilisations incorporelles	2.486	2.172
Immeubles de placement	1.520.982	2.343.818
Autres immobilisations corporelles	1.772	1.422
Actifs financiers non courants	3.623.577	2.554.110
Créances de location-financement	94.948	95.569
Autres créances à long terme	191	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
Actifs courants	49.387	68.324
Actifs détenus en vue de la vente	0	3.320
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	2.018	2.030
Créances commerciales	23.007	15.449
Créances fiscales et autres actifs courants	6.126	19.390
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.917	1.033
Comptes de régularisation	15.319	27.102
TOTAL DE L'ACTIF	5.293.344	5.065.416
Capitaux propres	3.234.052	2.575.301
Capital	1.698.517	1.450.210
Primes d'émission	994.904	883.442
Réserves	278.997	118.875
Résultat net de l'exercice	261.635	122.774
Passif	2.059.292	2.490.115
Passifs non courants	990.236	1.370.514
Provisions	26.894	25.329
Dettes financières non courantes	904.256	1.246.813
Établissements de crédit	235.987	389.672
Autres	668.269	857.141
Autres passifs financiers non courants	50.932	90.436
Impôts différés	8.154	7.937
Passifs courants	1.069.057	1.119.601
Dettes financières courantes	1.027.342	1.035.945
Autres passifs financiers courants	165	206
Dettes commerciales et autres dettes courantes	36.999	67.622
Comptes de régularisation	4.552	15.829
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	5.293.344	5.065.416

Calcul du ratio d'endettement

(x 1.000 EUR)		2021	2020
Dettes financières non courantes		904.256	1.246.813
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	455	390
Dettes financières courantes	+	1.027.342	1.035.945
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	36.999	67.622
Montants non appelés des valeurs mobilières acquises	+	180	180
Dette totale	=	1.969.232	2.350.950
Actif total		5.293.344	5.065.416
Instruments de couverture	-	5.570	382
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	=	5.287.774	5.065.034
RATIO D'ENDETTEMENT	/	37,24%	46,42%

Kris Ceuppens – Head of Pubstone &
 Muriel Peeters – Property management assistant &
 Concetto Magro – Senior property manager



Obligation de distribution selon l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux SIR

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Résultat net	261.635	122.774
Amortissements (+)	1.162	963
Réductions de valeur (+)	23	134
Reprises de réduction de valeur (-)	-30	-18
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	-5.446	-9.444
Autres éléments non monétaires (+/-)	-31.909	23.128
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-812	-2.452
Variation de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-74.456	4.455
Résultat corrigé (A)	150.168	139.539
Plus-values et moins-values réalisées ¹ sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	2.195	-38.784
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 quatre ans (-)	-2.229	-42
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-34	-38.826
TOTAL (A+B) x 80 %	120.107	80.571
Diminution de l'endettement (-)	-381.719	0
Obligation de distribution	0	80.571

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

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2021	Affectation proposée à l'assemblée générale du 11.05.2022	Proforma A 31.12.2021	Rémunération du capital proposée à l'assemblée générale du 11.05.2022	Proforma B 31.12.2021
Total du bilan	5.293.344	0	5.293.344	0	5.293.344
Provision	-26.894	0	-26.894	0	-26.894
Dettes	-2.032.398	0	-2.032.398	0	-2.032.398
Actif net	3.234.052	0	3.234.052	0	3.234.052
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	-190.377	-190.377
Actif net après distribution	3.234.052	0	3.234.052	-190.377	3.043.675
Capital	1.698.517	0	1.698.517	0	1.698.517
Primes d'émission indisponibles	356.214	0	356.214	0	356.214
Primes d'émission disponibles	638.689	0	638.689	0	638.689
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	123.398	74.456	197.854	0	197.854
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	-48.643	38.630	-10.013	0	-10.013
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	0	0	0	0	0
Réserve pour actions propres	-1.155	0	-1.155	0	-1.155
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	978	51	1.029	0	1.029
Réserve légale	0	0	0	0	0
Résultat reporté	204.418	148.498	352.917	-190.377	162.540
Résultat de l'année	261.635	-261.635	0	0	0
Total Fonds propres	3.234.052	0	3.234.052	-190.377	3.043.675

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)	2021	2020
Total du bilan	5.293.344	5.065.416
Provision	-26.894	-25.329
Dettes	-2.032.398	-2.464.786
Actif net	3.234.052	2.575.301
Augmentation de capital du 08.03.2021	0	177.850
Augmentation de capital du 08.04.2021	0	103.126
Distribution de dividendes et plan de participation	-190.377	-171.267
Actif net après distribution	3.043.675	2.685.010
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.698.517	1.580.165
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	356.214	356.214
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	197.854	109.430
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-10.013	-52.550
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	1.029	1.618
Réserve légale	0	0
Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations	2.243.601	1.994.877
Marge restante après distribution	800.074	690.133

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 31.12.2019	Affectation du résultat net
Capital	1.385.227	0
Primes d'émission	806.214	0
Réserves	58.398	197.542
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	67.257	67.246
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-55.403	-6.453
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	-3.800	-24.394
Réserve disponible	824	0
Réserve indisponible	-1.076	4
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	-11.627	0
Résultat reporté	62.223	161.139
Résultat net de l'exercice	197.542	-197.542
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.447.381	0
(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

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 31.12.2020
0	64.983	0	0	0	0	0	1.450.210
0	77.227	0	0	0	0	0	883.442
-145.036	0	254	0	0	7.717	0	118.875
0	0	0	0	40.426	-61.0431 ¹	0	113.884
0	0	0	0	810	61.0431 ¹	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	-28.195
0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	-18	0	0	0	0	-1.090
0	0	0	0	0	7.721	0	-3.906
-145.036	0	272	0	-41.236	-4	0	37.360
0	0	0	0	0	0	122.774	122.774
-145.036	142.210	254	0	0	7.717	122.774	2.575.301

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

1. Conformément à la circulaire FSMA du 02.07.2020.

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES STATUTAIRES

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA
pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 - 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 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 annuels de Cofinimmo SA durant 29 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 2021, 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 5.293.344.(000) EUR et dont l'état du résultat global se solde par un bénéfice net de l'exercice de 261.635.(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 2021, 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 (1.520.982.(000) EUR) et les immobilisations financières – participations dans des entreprises liées (3.623.577.(000) EUR) représentent ensemble 97% du total du bilan au 31 décembre 2021. 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 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 et en cours de construction.
Les 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, à l'exclusion des projets de développement, 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'efficacité ou l'efficacités 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, 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, 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

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

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

- Facteurs de risques, Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2021, Rapport de gestion – Affectation des résultats statutaires, Rapport de gestion – Evénements survenus après le 31 décembre 2021, 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.

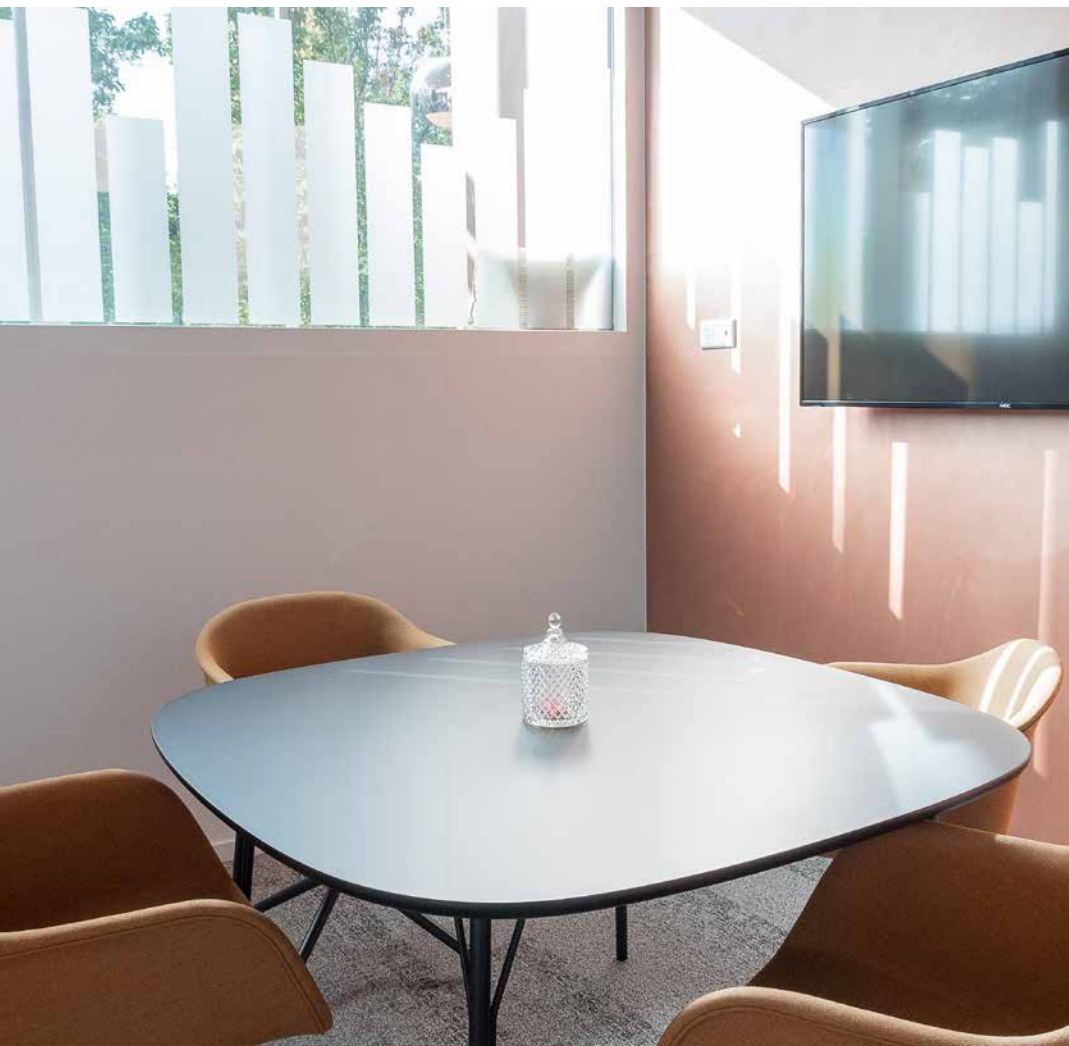
Signé à Zaventem, le 15 mars 2022.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroeck

ANNEXES AU RAPPORT RSE



SOMMAIRE

Indicateurs de performance EPRA	317
Tableau de bord	337
Lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD	342
Index du contenu GRI	344
Rapport du commissaire	348

317
337
342
344
348

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.



EPRA sBPR AWARD

L'association européenne des sociétés immobilières cotées EPRA a décerné en septembre 2021 pour la dixième 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.

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 (375.097/2.567.133 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 bureaux mono-locataire qui représentent ensemble 85 % 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 RSE, sans distinction entre les baux opérationnels et financiers.

Couverture

La couverture par secteur est toujours exprimée en m². Les surfaces utilisées correspondent à la superficie des immeubles comme dans le chapitre 'Rapport immobilier' (voir pages 146-157). 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 320-321).

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, la couverture du portefeuille géré directement est d'environ 80 %, pour les combustibles, l'eau et les déchets il est d'environ 90 %.

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 2020 à mai 2021 serviront de base à l'estimation des consommations de la période allant de juin 2021 à décembre 2021). 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.



Immeuble de bureaux Woluwe 58 – Siège de Cofinimmo –
Bruxelles décentralisé (BE)

Assurance externe

Conformément à ISAE 3000, tous les indicateurs de performance environnementaux, sociaux et de gouvernance, repris aux pages 322-336 ont fait l'objet d'une assurance externe réalisée par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL (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 (55 % du portefeuille géré indirectement), constitué d'un mélange de baux opérationnels et financiers.

Au total, 75 % des données de consommation des surfaces privatives pour les immeubles multi-locataires sont obtenues par le property manager du propriétaire (84 %) ou par le gestionnaire du réseau de distribution avec un accord formel du locataire (16 %).

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 (15 % 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 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.

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 (145 personnes au 31.12.2021) en Belgique (128 personnes), en France (4 personnes), aux Pays-Bas (5 personnes), en Allemagne (6 personnes) et en Espagne (2 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 30 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 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) 2020-2021. À composition de patrimoine identique (Like-for-Like), une

augmentation de 0,5 % des émissions basées sur la localisation est constatée. Elle se décompose de la manière suivante :

- une augmentation des champs d'application 1 et 2 de 5,9 %,
- une diminution du champ d'application 3 de 1,6 %.

Ceci est conforme à l'objectif de diminuer de 30 % l'intensité énergétique du portefeuille, et s'explique par une reprise des activités en 2021 après l'année 2020 qui était fortement impacté par le confinement.

La consommation d'eau par m² est presque 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 réduction de 8,9 % 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 diminué de 1,1 %, et 42 % des déchets collectés sont recyclés.

Bien que les consommations sont impactées par une reprise des activités en 2021, les évolutions globales dans le portefeuille sont le résultat de la combinaison d'activités visant à réduire les consommations et d'une occupation plus élevée.

Les 15 immeubles bénéficiant de certificats BREEAM ou similaire représentent environ 6 % 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.



59 %

COUVERTURE EN ÉLECTRICITÉ

61 %

COUVERTURE EN COMBUSTIBLE

46 %

COUVERTURE EN EAU

18 %

COUVERTURE EN DÉCHETS

2.567.133 m²

SURFACE DU PORTEFEUILLE

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 2021 ont été extraites de la comptabilité énergétique.

L'enjeu matériel lié à l'intensité énergétique et les émissions de GES est repris aux pages 121-123. Les objectifs liés à la couverture en intensité énergétique et en émissions de GES sont repris dans le 'Tableau de bord' (voir pages 337-341).

Le ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes est en hausse à tous les niveaux, ce qui démontre une rémunération plus égale.

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 188-206).

Période

Les indicateurs couvrent la période du 01.01.2021 au 31.12.2021. Une comparaison est faite avec les chiffres de l'année 2020. Aucune adaptation sur les données historiques de 2020 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 RSE' (voir pages 106-111).

Cette analyse a démontré que tous les indicateurs de performance EPRA sont matériels et donc affichés aux pages suivantes.



Café De Vooruitgang – Eindhoven (NL)

COUVERTURE DU PORTEFEUILLE
PAR INDICATEUR ET PAR SECTEUR (M³)

Immobilier de santé
Réseaux de distribution
PPP
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
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

	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
	1.476.950	909.740	496.400	877.151	447.741	46.638	0	909.740	496.400	0	0	686.482	342.125	0	0
	361.671	16.131	14.957	14.616	13.748	0	0	16.131	14.957	0	0	9.043	9.043	9.043	9.043
	187.726	178.457	138.855	178.457	138.855	0	0	178.457	138.855	0	0	39.600	39.600	28.316	28.316
	165.689	106.916	106.916	110.116	109.791	0	0	106.916	106.916	0	0	93.713	90.253	91.404	79.752
	2.192.037	1.211.244	757.128	1.180.340	710.135	46.638	0	1.211.244	757.128	0	0	828.838	481.021	128.763	117.111
	50.027	50.027	30.080	50.027	24.565	0	0	50.027	30.080	50.027	24.565	32.566	26.687	26.458	16.913
	321.202	241.799	241.799	321.202	321.202	0	0	241.799	241.799	321.202	321.202	305.993	285.335	310.594	310.594
	203.379	203.379	203.379	0	0	0	0	203.379	203.379	0	0	0	0	0	0
	117.823	38.420	38.420	0	0	0	0	38.420	38.420	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
	375.097	295.694	275.747	375.097	349.635	0	0	295.694	275.747	375.097	349.635	342.427	315.890	340.920	331.375
	2.567.133	1.506.938	1.032.875	1.555.437	1.059.770	46.638	0	1.506.938	1.032.875	375.097	349.635	1.171.265	796.911	469.683	448.486

	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
	591.973	267.471	267.471	262.952	233.811	0	0	267.471	267.471	0	0	176.416	164.952	0	0
	230.110	189.075	148.065	181.647	148.065	0	0	189.075	148.065	0	0	153.719	134.842	0	0
	187.013	152.313	83.485	145.884	64.428	0	0	152.313	83.485	50.027	24.565	135.042	29.761	26.458	16.913
	293.629	266.512	27.459	252.299	26.002	46.638	0	266.512	27.459	0	0	239.901	39.257	0	0
	224.252	84.396	0	84.396	0	0	0	84.396	0	0	0	13.970	0	0	0
	1.526.977	959.767	526.480	927.178	472.306	46.638	0	959.767	526.480	50.027	24.565	719.048	368.812	26.458	16.913
	490.759	352.583	352.583	435.186	434.861	0	0	352.583	352.583	325.070	325.070	403.574	379.456	405.866	394.214

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		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Immobilier de santé	54	55	-1,9%	97	0	0,0%	106	106	0,0%	161	160	0,7%	154	149	3,6%
Réseaux de distribution	35	56	-38,3%	0	0	0,0%	29	94	-69,3%	64	151	-57,7%	67	28	138,1%
PPP	52	43	21,1%	0	0	0,0%	91	72	27,2%	143	114	25,0%	121	114	5,6%
Bureaux mono-locataire	209	150	38,8%	0	0	0,0%	94	76	22,7%	303	227	33,3%	303	340	-11,0%
TOTAL géré indirectement	67	70	-5,2%	97	0	0,0%	101	95	6,4%	169	166	2,2%	167	167	0,0%
Centres de consultations médicales	84	79	5,4%	0	0	0,0%	65	37	74,7%	148	116	27,4%	126	116	8,3%
Bureaux multi-locataires	75	85	-11,3%	0	0	0,0%	78	75	3,8%	153	160	-4,2%	157	147	7,0%
Siège	75	79	-5,1%	0	0	0,0%	71	56	27,2%	147	135	8,3%	147	135	8,3%
TOTAL géré directement	77	84	-9,1%	0	0	0,0%	76	73	5,1%	153	157	-2,5%	155	144	7,1%
TOTAL	69	74	-7,2%	97	0	0,0%	95	89	6,9%	165	163	1,0%	163	159	1,9%

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 au confinement.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-LfL		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Immobilier de santé (BE)	37	44	-14,8%	0	0	0,0%	111	115	-3,2%	148	158	-6,4%	153	136	12,6%
Immobilier de santé (FR)	76	80	-4,4%	0	0	0,0%	78	88	-11,5%	155	168	-8,1%	147	164	-10,5%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	76	85	-10,1%	0	0	0,0%	92	63	47,0%	168	147	14,2%	155	147	4,9%
Immobilier de santé (DE)	46	46	1,5%	97	0	0,0%	117	93	26,1%	171	138	23,4%	182	158	15,6%
Immobilier de santé (Autres)	56	0	0,0%	0	0	0,0%	113	0	0,0%	169	0	0,0%	0	0	0,0%
TOTAL Immobilier de santé	55	56	-0,8%	97	0	0,0%	103	103	0,2%	161	159	1,1%	153	147	3,8%
TOTAL Bureaux	116	108	7,0%	0	0	0,0%	82	76	8,6%	198	184	7,6%	196	199	-1,4%

1. Pour l'immobilier de santé en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, aucune information n'est disponible.

CONSUMMATION 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		Δ	Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2021	2020	2021	2020			
Immobilier de santé	160/250	62 %	48.851	39.883	26.883	28.449	-5,5 %	0,6 %	8,1 %
Réseaux de distribution	16/1.080	4 %	560	1.107	543	189	186,6 %	0,0 %	17,0 %
PPP	13/14	95 %	9.216	5.919	5.982	5.919	1,1 %	0,0 %	0,2 %
Bureaux mono-locataire	13/20	65 %	22.323	29.363	22.323	25.348	-11,9 %	0,9 %	0,4 %
TOTAL géré indirectement	202/1.364	55 %	80.950	76.272	55.731	59.906	-7,0 %	0,6 %	5,1 %
Centres de consultations médicales	16/16	100 %	4.188	2.389	2.426	2.389	1,5 %	0,0 %	12,3 %
Bureaux multi-locataires – commun	31/41	75 %	9.701	15.608	9.205	10.954	-16,0 %	1,3 %	0,0 %
Privatif (achat par propriétaire)	22/22	100 %	7.506	7.369	7.506	6.146	22,1 %	0,0 %	0,3 %
Privatif (achat par locataire)	9/19	33 %	944	6.508	944	981	-3,8 %	0,0 %	31,9 %
Siège	1/1	100 %	291	306	291	306	-5,1 %	1,5 %	0,0 %
TOTAL géré directement	48/58	79 %	22.630	32.180	20.371	20.776	-1,9 %	0,6 %	3,7 %
TOTAL	250/1.422	59 %	103.580	108.452	76.102	80.681	-5,7 %	0,6 %	4,8 %

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		Δ	Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2021	2020	2021	2020			
Immobilier de santé (BE)	41/88	45 %	9.926	21.165	9.926	10.414	-4,7 %	0,0 %	0,4 %
Immobilier de santé (FR)	43/53	82 %	14.457	12.398	10.694	11.926	-10,3 %	0,0 %	11,5 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	39/46	81 %	11.578	7.253	7.200	7.085	1,6 %	2,4 %	11,4 %
Immobilier de santé (DE)	39/44	91 %	12.376	1.456	1.488	1.413	5,3 %	0,0 %	11,4 %
Immobilier de santé (Autres)	14/35	38 %	4.701	0	0	0	0,0 %	0,0 %	0,8 %
TOTAL Immobilier de santé	176/266	63 %	53.039	42.272	29.309	30.838	-5,0 %	0,5 %	8,4 %
TOTAL Bureaux	45/62	72 %	40.765	59.153	40.268	43.735	-7,9 %	0,8 %	1,0 %

1. Pour l'immobilier de santé en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, 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		Δ	Consommation de combustible estimée
			2021	2020	2021	2020		
Immobilier de santé	154/250	59%	92.653	71.580	44.778	40.940	9,4%	12,5%
Réseaux de distribution	12/1.080	4%	423	1.808	416	210	97,9%	32,7%
PPP	13/14	95%	16.299	9.968	10.796	9.968	8,3%	11,9%
Bureaux mono-locataire	14/20	66%	10.329	15.142	10.329	11.337	-8,9%	0,8%
TOTAL géré indirectement	193/1.364	54%	119.704	98.498	66.320	62.455	6,2%	11,5%
Centres de consultations médicales	16/16	100%	3.235	909	1.117	909	22,9%	9,5%
Bureaux multi-locataires	41/41	100%	25.076	26.195	25.076	21.190	18,3%	5,0%
Siège	1/1	100%	276	217	276	217	27,2%	0,0%
TOTAL géré directement	58/58	100%	28.587	27.321	26.469	22.317	18,6%	5,5%
TOTAL	251/1.422	61%	148.291	125.820	92.789	84.771	9,5%	10,3%

1. Les valeurs de combustible utilisées concernent 94,5% de gaz de chauffage, 4,4% de mazout et 1,1% 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 1,1% de sources renouvelables, correspondant aux pellets.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture en m²	Fuels-Abs		Fuels-LfL		Δ	Consommation de combustible estimée
			2021	2020	2021	2020		
Immobilier de santé (BE)	40/88	44%	29.225	51.925	27.087	22.658	19,5%	8,0%
Immobilier de santé (FR)	41/53	79%	14.229	13.721	11.073	12.397	-10,7%	14,9%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	37/46	78%	13.420	4.032	4.405	4.032	9,2%	3,1%
Immobilier de santé (DE)	38/44	86%	29.464	2.810	3.331	2.763	20,6%	19,7%
Immobilier de santé (Autres)	14/35	38%	9.549	0	0	0	0,0%	12,5%
TOTAL Immobilier de santé	170/266	61%	95.888	72.489	45.896	41.849	9,7%	12,4%
TOTAL Bureaux	56/62	89%	35.682	41.555	35.682	32.647	9,3%	3,7%

1. Pour l'immobilier de santé en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, aucune information n'est disponible.

2. Les types de combustible utilisés proviennent pour 1,1% 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

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture en m ²	Consommation normalisée MWh		Consommation normalisée Like-for-Like MWh			Intensité normalisée kWh/m ²		
			2021	2020	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Immobilier de santé	154/250	59%	90.465	88.006	43.721	50.335	-13,1%	103	130	-20,6%
Réseaux de distribution	12/1.080	4%	413	2.223	406	258	57,2%	28	116	-75,6%
PPP	13/14	95%	15.914	12.255	10.541	12.255	-14,0%	89	88	1,0%
Bureaux mono-locataire	14/20	66%	10.085	18.617	10.085	13.938	-27,6%	92	94	-2,6%
TOTAL géré indirectement	193/1.364	54%	116.877	121.101	64.754	76.787	-15,7%	99	117	-15,5%
Centres de consultations médicales	16/16	100%	3.158	1.118	1.091	1.118	-2,4%	63	45	38,8%
Bureaux multi-locataires	41/41	100%	24.484	32.206	24.484	26.053	-6,0%	76	92	-17,5%
Siège	1/1	100%	270	267	270	267	1,0%	70	69	1,0%
TOTAL géré directement	58/58	100%	27.912	33.591	25.844	27.438	-5,8%	74	89	-16,5%
TOTAL	251/1.422	61%	144.789	154.692	90.598	104.224	-13,1%	93	110	-15,1%

1. Les DJ 15/15 à Uccle pour 2020 sont de 1.547.

2. Les DJ 15/15 à Uccle pour 2021 sont de 1.948.

3. Les DJN à Uccle sont de 1.902 (année de base 2015).

4. Malgré qu'il a fait plus froid en 2021 et que les activités ont repris, une diminution de la consommation de combustibles, à climat constant, a été réalisée.

CONSUMMATION 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 m ²	DH&C-Abs		DH&C-LfL			Énergie provenant de sources renouvelables	Consom- mation d'énergie estimée
			2021	2020	2021	2020	Δ		
Immobilier de santé	8/250	3,2%	4.512	0	0	0	0,0%	100,0%	15,9%
TOTAL géré indirectement	8/1.364	2,1%	4.512	0	0	0	0,0%	100,0%	15,9%

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 8 immeubles alimentés par un système urbain de production de chaleur sont situés en Allemagne.

TOTAL DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GES (TONNES DE CO₂e/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		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Δ
Immobilier de santé	29.068	21.451	0	0	29.068	21.451	13.498	13.206	2,2%
Réseaux de distribution	177	558	0	0	177	558	173	75	129,9%
PPP	4.799	3.044	0	0	4.799	3.044	3.176	3.044	4,4%
Bureaux mono-locataire	5.711	8.066	0	0	5.711	8.066	5.711	6.608	-13,6%
TOTAL géré indirectement	39.755	33.119	0	0	39.755	33.119	22.559	22.933	-1,6%
Centres de consultations médicales	1.286	853	663	186	1.949	1.039	974	1.039	-6,3%
Bureaux multi-locataires – commun	1.562	2.638	5.301	5.549	6.863	8.187	6.783	6.363	6,6%
Privatif (achat par propriétaire)	1.209	1.245	0	0	1.209	1.245	1.209	1.039	16,4%
Privatif (achat par locataire)	152	1.100	0	0	152	1.100	152	166	-8,3%
Siège	47	52	57	44	103	96	103	96	7,4%
TOTAL géré directement	4.255	5.888	6.021	5.780	10.276	11.667	9.221	8.703	5,9%
TOTAL	44.010	39.006	6.021	5.780	50.031	44.786	31.780	31.636	0,5%

- Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
- Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
- Le facteur d'émission de CO₂ pour l'électricité varie par pays (Source: IEA 2021). Belgique: 161 g CO₂e/kWh / France: 50,5 g CO₂e/kWh / Pays-Bas: 307 g CO₂e/kWh / Allemagne: 319 g CO₂e/kWh / Espagne: 153 g CO₂e/kWh.
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 205 g CO₂e/kWh pour le gaz (Source: Bilan Carbone).
- Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas et pour l'immobilier de santé en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, aucune information n'est disponible.
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 285,27 g CO₂e/kWh pour le mazout (Source: DEFRA 2021).
- La couverture et la proportion des émissions estimées sont associées à la couverture et la proportion estimée en énergie aux pages 323-325.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Δ
Immobilier de santé (BE)	7.675	14.234	0	0	7.675	14.234	7.151	6.405	11,7%
Immobilier de santé (FR)	3.857	3.728	0	0	3.857	3.728	3.020	3.398	-11,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	5.643	3.230	663	186	6.306	3.416	3.114	3.356	-7,2%
Immobilier de santé (DE)	10.719	1.111	0	0	10.719	1.111	1.188	1.087	9,3%
Immobilier de santé (Autres)	2.460	0	0	0	2.460	0	0	0	0,0%
TOTAL Immobilier de santé	30.353	22.304	663	186	31.017	22.490	14.472	14.245	1,6%
TOTAL Bureaux	8.681	13.101	5.358	5.593	14.038	18.695	13.958	14.272	-2,2%

Les coefficients de conversion utilisés ci-dessus sont basés sur la localisation.

Tenant compte des coefficients de conversion de marché, la ligne 'TOTAL géré directement' (hors consommation privative des bureaux achetée par le locataire) des émissions indirectes devient 0 suite au contrat d'électricité verte que Cofinimmo Services et Superstone ont signé pour toutes les surfaces sous contrôle opérationnel.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		Δ
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Immobilier de santé	29.068	21.451	0	0	29.068	21.451	13.498	13.206	2,2%
Réseaux de distribution	177	558	0	0	177	558	173	75	129,9%
PPP	4.799	3.044	0	0	4.799	3.044	3.176	3.044	4,4%
Bureaux mono-locataire	5.711	8.066	0	0	5.711	8.066	5.711	6.608	-13,6%
TOTAL géré indirectement	39.755	33.119	0	0	39.755	33.119	22.559	22.933	-1,6%
Centres de consultations médicales	0	0	663	186	663	186	229	186	22,9%
Bureaux multi-locataires – commun	0	0	5.301	5.549	5.301	5.549	5.301	4.512	17,5%
Privatif (achat par propriétaire)	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Privatif (achat par locataire)	152	1.100	0	0	152	1.100	152	166	-8,3%
Siège	0	0	57	44	57	44	57	44	27,2%
TOTAL géré directement	152	1.100	6.021	5.780	6.173	6.880	5.739	4.909	16,9%
TOTAL	39.907	34.218	6.021	5.780	45.928	39.998	28.298	27.841	1,6%

1. Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Le facteur d'émission de CO₂ pour l'électricité varie par pays (Source: IEA 2021). Belgique: 161 g CO₂e/kWh / France: 50,5 g CO₂e/kWh / Pays-Bas: 307 g CO₂e/kWh / Allemagne: 319 g CO₂e/kWh / Espagne: 153 g CO₂e/kWh.
4. Le facteur d'émission de CO₂ est de 205 g CO₂e/kWh pour le gaz (Source: Bilan Carbone).
5. Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas et pour l'immobilier de santé en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO₂ est de 285,27 g CO₂e/kWh pour le mazout (Source: DEFRA 2021).
7. La couverture et la proportion des émissions estimées sont associées à la couverture et la proportion estimée en énergie aux pages 323-325.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-LfL		Δ
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Immobilier de santé (BE)	7.675	14.234	0	0	7.675	14.234	7.151	6.405	11,7%
Immobilier de santé (FR)	3.857	3.728	0	0	3.857	3.728	3.020	3.398	-11,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	4.357	2.377	663	186	5.020	2.563	2.369	2.503	-5,4%
Immobilier de santé (DE)	10.719	1.111	0	0	10.719	1.111	1.188	1.087	9,3%
Immobilier de santé (Autres)	2.460	0	0	0	2.460	0	0	0	0,0%
TOTAL Immobilier de santé	29.068	21.451	663	186	29.731	21.637	13.727	13.392	2,5%
TOTAL Bureaux	5.863	9.166	5.358	5.593	11.221	14.760	11.221	11.330	-1,0%

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 'Intensité énergétique et émissions de GES'. Les valeurs ci-dessous indiquent les émissions totales du siège par champ d'application.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		Δ
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Infrastructure siège	0	0	50	38	50	38	31,6%
Véhicules de société	0	0	210	206	210	206	1,9%
TOTAL Champs 1 + 2	0	0	260	244	260	244	6,6%
Cat. 1 – Achat papier	1	1	0	0	1	1	0,0%
Cat. 2 – Équipements	188	166	0	0	188	166	13,3%
Cat. 3 – Champs 1 + 2 – en amont	64	59	0	0	64	59	8,5%
Cat. 5 – Déchets	1	2	0	0	1	2	-50,0%
Cat. 6 – Trajets professionnels	16	26	0	0	16	26	-38,5%
Cat. 7 – Trajets domicile-travail	7	16	0	0	7	16	-56,3%
Cat. 9 – Visiteurs	0	3	0	0	0	3	-100,0%
TOTAL Champ 3	277	273	0	0	277	273	1,5%
TOTAL Siège	277	273	260	244	537	517	3,9%

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GES (KG CO₂e/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		Δ
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Immobilier de santé	32,0	29,4	0	0	32,0	29,4	27,2	26,6	2,2%
Réseaux de distribution	11,0	28,3	0	0	11,0	28,3	11,5	5,0	129,9%
PPP	26,9	21,9	0	0	26,9	21,9	22,9	21,9	4,4%
Bureaux mono-locataire	53,4	41,3	0	0	53,4	41,3	53,4	61,8	-13,6%
TOTAL géré indirectement	32,8	30,6	0	0	32,8	30,6	29,8	30,3	-1,6%
Centres de consultations médicales	25,7	28,4	13,3	7,6	39,0	35,9	32,4	34,6	-6,3%
Bureaux multi-locataires – commun	6,5	7,6	16,5	15,9	23,0	23,5	30,3	28,4	6,6%
Privatif (achat par propriétaire)	5,9	5,9	0	0	5,9	5,9	5,9	5,1	16,4%
Privatif (achat par locataire)	4,0	7,9	0	0	4,0	7,9	4,0	4,3	-8,3%
Siège	12,1	13,4	14,6	11,5	26,7	24,9	26,7	24,9	7,4%
TOTAL géré directement	14,4	15,4	16,1	15,3	30,4	30,7	35,7	33,7	5,9%
TOTAL	29,2	26,6	3,9	4,1	33,1	30,7	31,3	31,2	0,5%

1. Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.

2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.

3. Le facteur d'émission de CO₂ pour l'électricité varie par pays (Source: IEA 2021). Belgique: 161 g CO₂e/kWh / France: 50,5 g CO₂e/kWh / Pays-Bas: 307 g CO₂e/kWh / Allemagne: 319 g CO₂e/kWh / Espagne: 153 g CO₂e/kWh.

4. Le facteur d'émission de CO₂ est de 205 g CO₂e/kWh pour le gaz (Source: Bilan Carbone).

5. Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas et l'immobilier de santé en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, aucune information n'est disponible.

6. Le facteur d'émission de CO₂ est de 285,27 g CO₂e/kWh pour le mazout (Source: DEFRA 2021).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		Δ
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Immobilier de santé (BE)	28,7	29,3	0	0	28,7	29,3	26,7	23,9	11,7%
Immobilier de santé (FR)	20,4	24,0	0	0	20,4	24,0	20,4	22,9	-11,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	37,0	37,6	4,4	2,2	41,4	39,8	37,3	40,2	-7,2%
Immobilier de santé (DE)	40,2	34,9	0	0	40,2	34,9	43,3	39,6	9,3%
Immobilier de santé (Autres)	29,1	0	0	0	29,1	0	0	0	0,0%
TOTAL Immobilier de santé	31,6	29,4	0,7	0,2	32,3	29,6	27,5	27,1	1,6%
TOTAL Bureaux	24,6	23,9	15,2	10,2	39,8	34,2	39,6	40,5	-2,2%

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		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Δ
Immobilier de santé	32,0	29,4	0	0	32,0	29,4	27,2	26,6	2,2%
Réseaux de distribution	11,0	28,3	0	0	11,0	28,3	11,5	5,0	129,9%
PPP	26,9	21,9	0	0	26,9	21,9	22,9	21,9	4,4%
Bureaux mono-locataire	53,4	41,3	0	0	53,4	41,3	53,4	61,8	-13,6%
TOTAL géré indirectement	32,8	30,6	0	0	32,8	30,6	29,8	30,3	-1,6%
Centres de consultations médicales	0	0	13,3	7,6	13,3	7,6	7,6	6,2	22,9%
Bureaux multi-locataires – commun	0	0	16,5	15,9	16,5	15,9	23,6	20,1	17,5%
Privatif (achat par propriétaire)	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Privatif (achat par locataire)	4,0	7,9	0	0	4,0	7,9	4,0	4,3	-8,3%
Siège	0	0	14,6	11,5	14,6	11,5	14,6	11,5	27,2%
TOTAL géré directement	0,5	2,9	16,1	15,3	16,6	18,2	22,2	19,0	16,9%
TOTAL	26,5	23,4	3,9	4,1	30,4	27,5	27,9	27,4	1,6%

1. Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Le facteur d'émission de CO₂ pour l'électricité varie par pays (Source: IEA 2021). Belgique: 161 g CO₂e/kWh / France 50,5 g CO₂e/kWh / Pays-Bas: 307 g CO₂e/kWh / Allemagne: 319 g CO₂e/kWh / Espagne: 153 g CO₂e/kWh.
4. Le facteur d'émission de CO₂ est de 205 g CO₂e/kWh pour le gaz (Source: Bilan Carbone).
5. Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas et l'immobilier de santé en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO₂ est de 285,27 g CO₂e/kWh pour le mazout (Source: DEFRA 2021).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Δ
Immobilier de santé (BE)	28,7	29,3	0	0	28,7	29,3	26,7	23,9	11,7%
Immobilier de santé (FR)	20,4	24,0	0	0	20,4	24,0	20,4	22,9	-11,1%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	28,6	27,7	4,4	2,2	33,0	29,9	28,4	30,0	-5,4%
Immobilier de santé (DE)	40,2	34,9	0	0	40,2	34,9	43,3	39,6	9,3%
Immobilier de santé (Autres)	29,1	0	0	0	29,1	0	0	0	0,0%
TOTAL Immobilier de santé	30,3	28,3	0,7	0,2	31,0	28,5	26,1	25,4	2,5%
TOTAL Bureaux	16,6	16,7	15,2	10,2	31,8	27,0	31,8	32,1	-1,0%

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 ₂ e/FTE (101)
2014	8,0 tCO ₂ e/FTE (108)
2017	5,4 tCO ₂ e/FTE (129)
2019	6,0 tCO ₂ e/FTE (120)
2020	4,1 tCO ₂ e/FTE (124)
2021	4,0 tCO ₂ e/FTE (133)

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 m ²	Water-Abs		Water-LfL		Prélèvement d'eau estimé
			2021	2020	2021	2020	Δ
Immobilier de santé	123/250	46%	575.595	527.154	249.960	299.845	-16,6%
Réseaux de distribution	1/1.080	3%	516	0	516	0	0,0%
PPP	3/14	21%	51.796	40.324	51.796	35.324	46,6%
Bureaux mono-locataire	12/20	57%	15.021	24.725	14.251	14.641	-2,7%
TOTAL géré indirectement	139/1.364	38%	642.927	592.203	316.523	349.810	-9,5%
Centres de consultations médicales	14/16	65%	7.509	5.169	6.220	5.169	20,3%
Bureaux multi-locataires	39/41	95%	51.883	59.399	48.605	52.766	-7,9%
Siège	1/1	100%	243	351	243	351	-30,9%
TOTAL géré directement	54/58	91%	59.635	64.919	55.068	58.286	-5,5%
TOTAL	193/1.422	46%	702.562	657.122	371.591	408.096	-8,9%

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 m ²	Water-Abs		Water-LfL		Prélèvement d'eau estimé
			2021	2020	2021	2020	Δ
Immobilier de santé (BE)	27/88	30%	108.926	310.729	102.013	108.936	-6,4%
Immobilier de santé (FR)	36/53	67%	133.315	175.433	107.971	154.702	-30,2%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	36/46	72%	58.540	7.109	8.523	7.109	19,9%
Immobilier de santé (DE)	36/44	82%	271.321	39.052	37.673	34.267	9,9%
Immobilier de santé (Autres)	2/35	6%	11.000	0	0	0	0,0%
TOTAL Immobilier de santé	137/266	47%	583.104	532.323	256.180	305.014	-16,0%
TOTAL Bureaux	52/62	82%	67.147	84.475	63.099	67.759	-6,9%

1. Aucune information n'est disponible pour l'immobilier de santé en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni.

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		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Immobilier de santé	0,84	0,94	-11,0%	0,73	0,88	-16,6%
Réseaux de distribution	0,06	0	0,0%	0,06	0	0,0%
PPP	1,31	0,36	262,4%	1,31	0,89	46,6%
Bureaux mono-locataire	0,16	0,13	19,7%	0,16	0,16	-2,7%
TOTAL géré indirectement	0,78	0,69	12,1%	0,66	0,73	-9,5%
Centres de consultations médicales	0,23	0,19	19,1%	0,23	0,19	20,3%
Bureaux multi-locataires	0,17	0,18	-7,5%	0,17	0,18	-7,9%
Siège	0,06	0,09	-30,9%	0,06	0,09	-30,9%
TOTAL géré directement	0,17	0,18	-4,9%	0,17	0,18	-5,5%
TOTAL	0,60	0,54	10,5%	0,47	0,51	-8,9%

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		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Immobilier de santé (BE)	0,62	0,89	-30,3%	0,62	0,66	-6,4%
Immobilier de santé (FR)	0,87	1,13	-23,3%	0,80	1,15	-30,2%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	0,43	0,24	81,5%	0,29	0,24	19,9%
Immobilier de santé (DE)	1,13	0,78	45,2%	0,96	0,87	9,9%
Immobilier de santé (Autres)	0,79	0	0,0%	0	0	0,0%
TOTAL Immobilier de santé	0,81	0,91	-10,7%	0,69	0,83	-16,0%
TOTAL Bureaux	0,17	0,16	0,9%	0,17	0,18	-6,9%

1. Aucune information n'est disponible pour l'immobilier de santé en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni.

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'im- meubles	Couver- ture en m ²	Waste-Abs 2021			Waste-Abs 2020			Waste-Lfl 2021			Waste-Lfl 2020			Δ
			REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Réseaux de distribution	1/1.080	3%	1	2	3	0	0	0	1	2	3	0	0	0	0,0%
PPP	1/14	15%	17	60	78	34	88	122	17	60	78	13	58	71	9,5%
Bureaux mono-locataire	13/20	55%	97	92	189	93	109	201	51	72	124	85	93	178	-30,3%
TOTAL géré indirectement	15/1.364	6%	115	155	269	127	197	324	70	135	205	98	151	249	-17,7%
Centres de consultations médicales	12/16	53%	43	101	144	24	77	100	24	77	102	24	77	100	1,2%
Bureaux multi-locataires	39/41	97%	324	374	698	373	395	768	324	374	698	323	344	668	4,6%
Siège	1/1	100%	7	5	12	6	5	11	7	5	12	6	5	11	5,7%
TOTAL géré directement	52/58	91%	374	480	854	403	477	880	355	457	812	353	426	779	4,2%
TOTAL	67/1.422	18%	489	635	1.124	530	674	1.204	425	592	1.017	451	577	1.028	-1,1%

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 2021 tonnes/m ²			Waste-Int 2020 tonnes/m ²			Δ
	2021	2020	2021	2020	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Réseaux de distribution	30%	0%	30%	0%	0,10	0,24	0,34	0	0	0	0,0%
PPP	22%	28%	22%	18%	0,60	2,13	2,74	0,34	0,88	1,22	124,5%
Bureaux mono-locataire	51%	46%	42%	48%	1,06	1,01	2,07	0,76	0,89	1,66	24,7%
TOTAL géré indirectement	43%	39%	34%	39%	0,89	1,20	2,09	0,57	0,89	1,46	43,4%
Centres de consultations médicales	30%	24%	24%	24%	1,63	3,81	5,44	1,41	4,53	5,94	-8,4%
Bureaux multi-locataires	46%	49%	46%	48%	1,04	1,21	2,25	1,10	1,17	2,27	-1,1%
Siège	59%	54%	59%	54%	1,85	1,29	3,14	1,59	1,38	2,97	5,7%
TOTAL géré directement	44%	46%	44%	45%	1,10	1,41	2,51	1,12	1,33	2,45	2,1%
TOTAL	44%	44%	42%	44%	1,04	1,35	2,39	0,91	1,16	2,07	15,4%

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 m ²	Performance énergétique			Performance énergétique LfL		
			2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Immobilier de santé	170/250	59%	227	241	-5,8%	244	236	3,3%
Réseaux de distribution	198/1.080	14%	152	295	-48,6%	150	245	-38,7%
PPP	10/14	23%	267	816	-67,2%	816	816	0,0%
Bureaux mono-locataire	4/20	32%	272	237	14,5%	272	281	-3,2%
TOTAL géré indirectement	382/1.364	47%	227	245	-7,3%	239	241	-1,0%
Centres de consultations médicales	16/16	100%	271	286	-5,4%	286	286	0,0%
Bureaux multi-locataires	21/41	50%	172	187	-8,0%	175	170	2,4%
Siège	1/1	100%	238	238	0,0%	238	238	0,0%
TOTAL géré directement	38/58	57%	196	208	-5,4%	201	198	1,6%
TOTAL	420/1.422	48%	222	236	-5,8%	229	230	-0,4%

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.

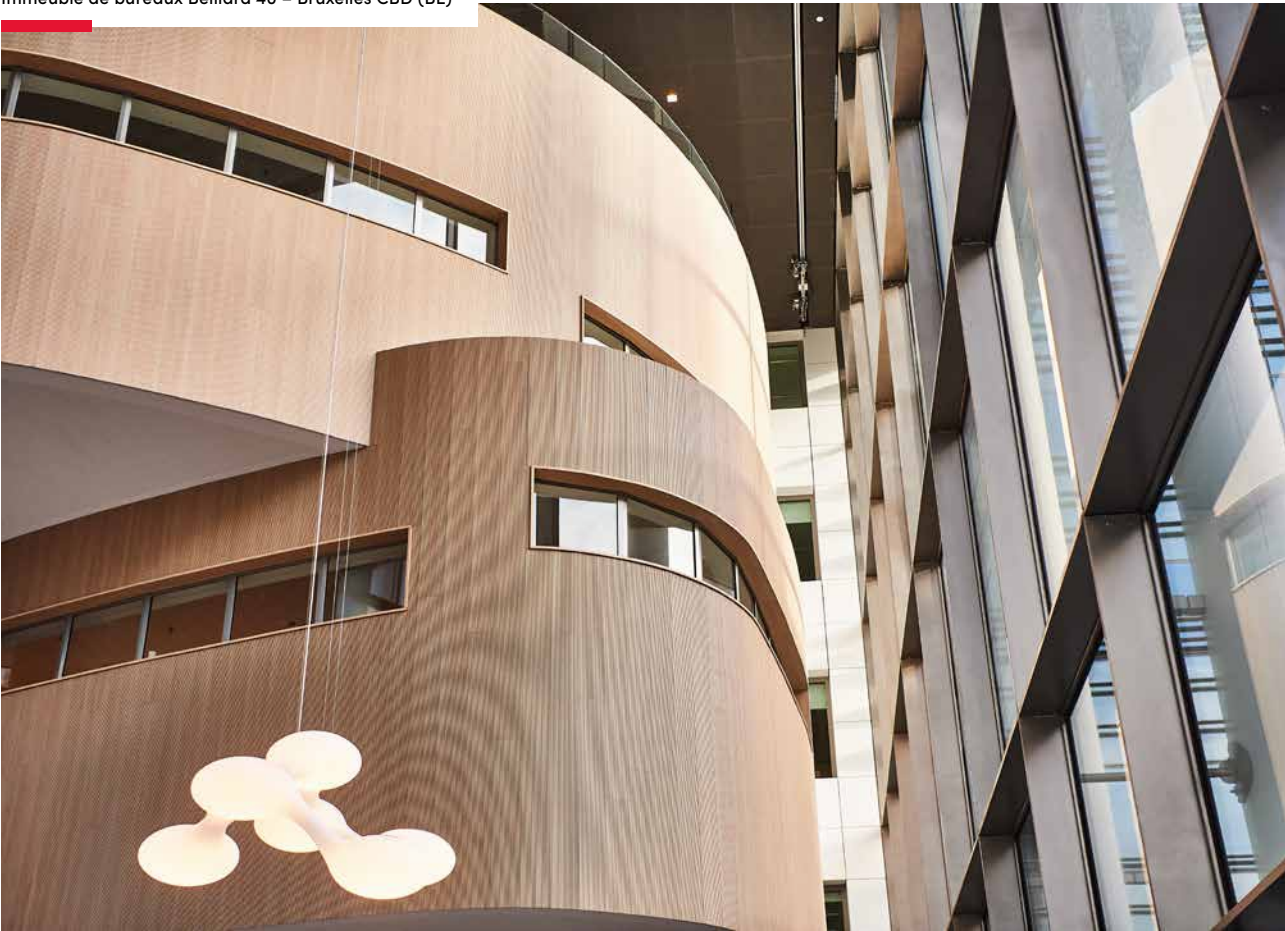
	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m ²	Performance énergétique			Performance énergétique LfL		
			2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Immobilier de santé (BE)	21/88	15%	201	125	61,1%	212	95	124,5%
Immobilier de santé (FR)	44/53	86%	359	397	-9,5%	398	404	-1,3%
Immobilier de santé + Centres de consultations médicale (NL)	45/46	96%	216	219	-1,4%	218	219	-0,8%
Immobilier de santé (DE)	42/44	90%	125	106	18,0%	119	105	12,7%
Immobilier de santé (Autres)	34/35	87%	265	205	29,6%	205	205	-0,1%
TOTAL Immobilier de santé	152/266	61%	229	245	-6,4%	248	241	3,0%
TOTAL Bureaux	26/62	44%	197	207	-4,8%	200	200	0,4%

Le tableau reprend le nombre d'immeubles ayant reçu au moins une certification BREEAM ou similaire.

	Nombre/total d'immeubles	Couverture en m ²	BREEAM In-Use	BREEAM In-Use	BREEAM	BREEAM	BREEAM
			Good	Very Good	Good	Very Good	Excellent
Immobilier de santé	7/250	3%	0,0%	2,4%	0,0%	0,4%	0,3%
PPP	2/14	20%	0,0%	0,0%	15,1%	0,0%	4,9%
Bureaux mono-locataire	2/20	16%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	15,6%
TOTAL géré indirectement	11/1.364	5%	0,0%	1,6%	1,3%	0,2%	1,8%
Bureaux multi-locataires	3/41	11%	1,9%	0,0%	0,0%	3,2%	6,3%
Siège	1/1	100%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL géré directement	4/58	11%	1,6%	1,0%	0,0%	2,8%	5,4%
TOTAL	15/1.422	6%	0,2%	1,5%	1,1%	0,6%	2,3%

1. Pour les réseaux de distribution, aucune certification BREEAM ou similaire n'est disponible. Le certificat de l'actif PPP certifié Excellent est de type HQE.
2. Les immeubles certifiés BREEAM sont localisés en Belgique et en Espagne. 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 30.

Immeuble de bureaux Belliard 40 – Bruxelles CBD (BE)



Indicateurs de performance sociale

L'approche managériale du capital humain est décrit aux pages 131-135.

DIVERSITÉ DES ORGANES DE GOUVERNANCE ET DES EMPLOYÉS (en %)

Basé sur l'indicateur GRI 405-1

Diversity-Emp	2021		2020		Δ	Δ
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Par rapport à l'objectif de 50 %	Femmes
Conseil d'administration (y compris membres dépendants)	36 %	64 %	42 %	58 %	-28 %	-14 %
Comité exécutif	40 %	60 %	40 %	60 %	-20 %	0 %
Managers	33 %	67 %	29 %	71 %	-34 %	14 %
Employés (y compris managers)	57 %	43 %	58 %	42 %	14 %	-2 %

1. En 2020, 10 % des femmes et 2 % des hommes travaillaient à temps partiel.

2. En 2021, 10 % 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	2021	2020	Δ
Conseil d'administration	77 %	71 %	8 %
Comité exécutif	78 %	75 %	4 %
Managers	91 %	88 %	3 %
Employés	83 %	79 %	5 %

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		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Femmes	2.490	2.865	-13 %	31	36	-14 %
Hommes	1.798	992	81 %	30	18	67 %
Employés	4.289	3.857	11 %	31	29	7 %

1. Le dénominateur pour la moyenne par employé est de 140 personnes (= nombre total d'employés).

2. La réglementation belge demande aux entreprises de prévoir en moyenne cinq jours ou 40 heures de formation par employé. La réduction observée en 2021 par rapport à cet objectif est principalement liée au confinement. À la suite du confinement, les formations sont remplacées par des webinaires qui n'ont pas été intégrés dans les résultats.

EMPLOYÉS BÉNÉFICIAIRE DE REVUES DE PERFORMANCE (en %)

Basé sur l'indicateur GRI 404-3

Emp-Dev	2021	2020	Δ
Employés	100 %	100 %	0 %

RECRUTEMENT DE NOUVEAUX EMPLOYÉS ET ROTATION DU PERSONNEL

Basé sur l'indicateur GRI 401-1

Emp-Turnover	Départs			Recrutements		
	2021		Δ	2021		Δ
	Total	%		Total	%	
Employés	17	12,1 %		22	15,7 %	
			42 %			-12 %

1. Le dénominateur est de 140 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	2021	2020	Δ
Taux d'absentéisme de courte durée	2,2 jours perdus	1,0 %	1,0 %	0 %
Taux d'absentéisme de longue durée	14,2 jours perdus	6,3 %	3,2 %	97 %
Heures perdues suite aux accidents de travail / heures de travail	0 jour perdu	0,0 %	0 %	0 %
Nombre d'accidents de travail / heures de travail	1 accident	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 16,4 jours.
4. Le dénominateur pour chaque indicateur est de 250.560 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	2021	2020	Δ
Centres de consultations médicales	54 %	67 %	-19 %
Bureaux multi-locataires	93 %	96 %	-3 %
Siège	100 %	100 %	0 %
TOTAL géré directement	88 %	93 %	-5 %

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	2021	2020	Δ
Centres de consultations médicales	0	0	0 %
Bureaux multi-locataires	0	0	0 %
Siège	0	0	0 %
TOTAL géré directement	0	0	0 %

1. En 2021, 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	2021	2020	Δ
Centres de consultations médicales	0 %	0 %	0 %
Bureaux multi-locataires	100 %	100 %	0 %
Siège	100 %	100 %	0 %
TOTAL géré directement	87 %	88 %	-1 %

1. L'accessibilité des immeubles de bureaux a été évaluée dans la section 'ESG Management' (voir page 145). La stratégie prévoit aussi des actions individuelles par immeuble comme l'ouverture d'un jardin au public.
2. Concernant le siège, l'engagement est décrit dans l'index du contenu GRI (voir page 346).

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 188-206).

TABLEAU DE BORD

Actions réalisées en 2021	Avancement en 2021	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/m ²			
Diminution de 13 % de l'intensité énergétique en comparaison avec 2017 en atteignant 165 kWh/m².	165 kWh/m ²	- Programmation des actions identifiées dans le cadastre énergétique. - Politique d'acquisition avec une intensité énergétique moyenne visée de 85 kWh/m². - Réduction de 10 % de la performance du portefeuille sous contrôle opérationnel. - Identification d'actions alignées sur la taxonomie européenne au sein du portefeuille.	2030
2. Augmenter la production d'énergie renouvelable.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : couverture en m ² des immeubles avec panneaux photovoltaïques/solaires			
Analyse dans le secteur de l'immobilier de santé des panneaux photovoltaïques déjà installés lors des visites annuelles des property managers internes et externes.	26 %	- Sensibiliser les locataires à investir dans des sources d'énergie renouvelables lors des projets de construction/ rénovation/ extension. - Engagement à privilégier l'électricité verte pour les points d'approvisionnement gérés 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			
2,2 % 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).	2,2 %	De 2022 à 2026, Cofinimmo envisage de rénover 5,5 % de son portefeuille (hors nouvelles constructions et acquisitions).	2026
4. Smart monitoring de l'intensité énergétique des immeubles.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : couverture en m ² des immeubles avec collecte des données énergétiques			
Les données de consommation ont été collectées pour 63 % du secteur de l'immobilier de santé et 72 % du secteur des bureaux.	59 %	Augmentation de la couverture à 85 % des surfaces, dont minimum 75 % obtenu au moyen de smart monitoring.	2022
5. Évaluation annuelle du bilan carbone du siège.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : émissions en tonnes CO ₂ e par collaborateur			
Objectif de diminuer l'empreinte carbone de 50 % d'ici à 2030, en ligne avec science based targets initiative, grâce à une politique avancée en matière de mobilité.	4,0 tonnes CO ₂ e/FTE	Mesurer l'impact de l'application de la politique de mobilité mise en place en 2020 qui propose un budget mobilité pour tous les collaborateurs.	2022
Gestion de l'eau			
6. Améliorer la collecte de données de consommation d'eau.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : couverture en m ² des immeubles avec collecte des données d'eau			
- Les données de consommation d'eau ont été collectées pour 91 % du portefeuille géré en direct, 47 % dans le secteur de l'immobilier de santé, 21 % pour les PPP et 57 % pour les bureaux mono-locataire. - Un système de monitoring a été installé pour tous les biens immobiliers de santé aux Pays-Bas, en collaboration avec Smartvatten.	46 %	- Augmentation de la couverture à 85 % des surfaces, dont minimum 75 % obtenu au moyen de smart monitoring. - Organiser des formations internes sur la gestion de l'eau.	2022
Mobilité			
7. Informer les clients sur l'accessibilité des immeubles à l'aide de moyens de transport alternatifs à la voiture.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : couverture en m ² des immeubles avec accessibilité bonne à excellente			
Établissement progressif de fiches multimodales pour les immeubles de bureaux.	79 %	- Analyse des outils de gestion de parkings. - Quantifier l'accessibilité des actifs dans le secteur de l'immobilier de santé.	2022

Actions réalisées en 2021	Avancement en 2021	Actions à réaliser	Échéance
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			
2 % des parkings sont équipés de bornes de chargement dans le secteur des bureaux. 19 % de parkings vélos sont disponibles dans le secteur des bureaux. - Analyse des parkings vélos accessibles pour les visiteurs.	19 %	- 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.	2022
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 parkings partagés ou publics			
- Évaluation de la mise en place de parkings publics dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement des parkings soumis au COBRACE à Bruxelles. 4 % des places de parking dans le portefeuille de bureaux sont transformées en places de parking partagées et publiques.	4 %	Étude menée pour la transformation progressive de 1.200 places de parking en parkings publics au fur et à mesure des renouvellements de permis.	2030
10 . Mettre en place un plan de mobilité.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : distance totale parcourue à vélo			
- Sensibilisation du personnel quant aux moyens de transport alternatifs à la voiture par la mise en place d'un nouveau plan de mobilité verte (green mobility plan). 6.460 km parcourus à vélo jusqu'au siège social. - Révision du plan triennal de mobilité incluant la mise en place de nouveaux objectifs, reporté à 2021 en raison de la crise sanitaire.	6.460 km	Mise en œuvre du plan de mobilité triennal.	2022
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 de l'empreinte carbone pour 4 projets de redéveloppements dans 4 pays.	4	- Calculer l'empreinte carbone pour au moins 2 projets de développement. - Explorer l'utilisation de matériaux de construction innovants. - Organiser des formations en interne sur l'empreinte carbone et l'analyse du cycle de vie.	2022
Déchets de construction			
12 . Recycler partiellement les matériaux lors de projets de rénovation.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : nombre de projets			
En 2021, l'opportunité de récupérer des matériaux avant la démolition ne s'est présentée dans aucun projet de redéveloppement.	s/o	Récupération de matériaux envisagée pour les nouveaux projets de rénovation.	2022
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.	100 %	- Analyser les projets réalisés sur des terrains non bâtis afin de réduire leur impact environnemental par l'obtention d'une certification environnementale. - Étudier les outils permettant de quantifier une fiche d'évaluation de la biodiversité.	2022
Déchets liés à l'occupation			
14 . Améliorer le tri des déchets dans les immeubles multi-locataires par une sensibilisation des occupants.			
Périmètre : portefeuille de bureaux Mesure de l'objectif : % de déchets recyclés comparé à l'objectif de 70 %			
44 % des déchets collectés a été recyclé. - Augmentation des déchets de 2,07 tonnes/m² à 2,39 tonnes/m².	63 %	Améliorer le tri des déchets et réduire le poids global des déchets par m² en sensibilisant les locataires du portefeuille sous contrôle opérationnel.	2022

Actions réalisées en 2021	Avancement en 2021	Actions à réaliser	Échéance
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 2021, la majorité des factures reçues au format digital, étaient attachées à un e-mail. Le solde des factures reçues au format papier, a été scanné. - De même, la majorité des contrats locatifs, l'ensemble des documents (appels de loyers, décomptes de charges, etc.) ont été envoyés au format digital.	status quo	90 % des factures seront réceptionnées au format digitale. 85 % des locataires recevront leurs appels de loyers et décomptes de charges au format digitale.	2022
Sécurité et bien-être des occupants			
16 . Assainir progressivement les immeubles contenant encore des traces d'amiante.			
Périmètre : portefeuille global Mesure de l'objectif : couverture en m ² des immeubles sans amiante			
61 % du portefeuille ne contient plus de traces d'amiante.	61 %	Améliorer la qualité des données récoltées pour les différents secteurs.	2022
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 %	Intégrer les risques sociaux dans la relation client pour le secteur de la santé en faisant une analyse et une comparaison du business plan de l'opérateur lors de la due diligence.	2022
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 RSE 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 de la charte 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 RSE 2020 comme 'communication on progress' sur le site internet du Pacte Mondial des Nations Unies. - Publication dans le document d'enregistrement universel de la politique des fournisseurs concernant les aspects environnementaux et sociaux de la chaîne de valeur.	100 %	- Publication du document d'enregistrement universel 2021 comme 'communication on progress' sur le site internet du Pacte Mondial des Nations Unies. - Développer une politique d'achat durable pour le siège social. - Examiner l'impact de la due diligence dans la chaîne d'approvisionnement.	2022
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			
4.289 heures de formation ont été suivies par 46 % des collaborateurs, ce qui représente 3,8 jours de formation en moyenne par collaborateur.	46 %	- Formation continue des collaborateurs. - Définition d'une plate-forme de formation associée à l'évaluation des performances. - Formation RSE sur l'analyse de cycle de vie et la gestion de l'eau.	2022
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.	2022

Actions réalisées en 2021	Avancement en 2021	Actions à réaliser	Échéance
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 m ² rénovée/construite			
Réception des travaux de redéveloppement de l'immeuble de santé Fundis aux Pays-Bas.	66.175 m ²	- Livraison des travaux de construction, de rénovation et d'extension, représentant 5 % du portefeuille. - Analyse complète de l'intensité énergétique finale ciblée des projets de redéveloppement.	2026
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. - Prolongation du certificat BREEAM In-Use d'un immeuble de bureaux multi-locataires. - Obtention de certificats BREEAM In-Use de niveau Very Good pour cinq actifs de santé en Belgique. - Obtention de certificats BREEAM de niveau Very Good pour deux actifs de santé en Espagne.	30	- Démarrer la procédure pour l'obtention de certificats BREEAM pour des projets d'immobilier de santé. - Obtenir un certificat BREEAM In-Use de niveau Very Good au minimum pour deux immeubles de bureaux.	2022
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 global Mesure de l'objectif : couverture en m ² des immeubles multi-locataires audités			
25 % des immeubles ont été audités depuis 2013.	25 %	Vigilance continue de l'accessibilité dans le cadre des sites de construction.	2022
Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capital			
24 . Développer une cohérence entre la stratégie financière et les objectifs RSE.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : couverture en m ² des actifs certifiés PEB			
- La certification des biens suivant le schéma de certification PEB a été achevée à 48 %. - La liste des actifs green & social alloués aux instruments financiers durables a été revue.	48 %	- Mise en œuvre de l'analyse de due diligence en matière de changement climatique pour chaque acquisition. - Développement d'un parcours 'net zéro' au sein du portefeuille.	2022
Éthique des affaires			
25 . Maximiser la transparence des informations RSE de l'entreprise.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : scores obtenus aux différentes enquêtes			
- Obtention d'un EPRA Sustainability sBPR pour la dixième année consécutive. - Établissement d'un rapport RSE 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 huit ans. - Obtention d'une notation 'Prime' selon la méthodologie de notation ESG de ISS. - Renouvellement de la participation au Carbon Disclosure Project. - Notation MSCI ESG améliorée de A en 2016 à AA.	Gold Award Assurance limitée aux indicateurs de performance EPRA, le GRI Content Index 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 RSE 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.	2022
26 . Certification ISO 14001 du système de gestion environnementale.			
Périmètre : portefeuille en Belgique Mesure de l'objectif : renouvellement/prolongation de la certification			
Prolongation de la certification ISO 14001:2015.	100 %	Prolongation annuelle de la certification ISO 14001:2015.	2022

Actions réalisées en 2021	Avancement en 2021	Actions à réaliser	Échéance
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			
Examen interne des domaines RSE prioritaire en tenant compte de la stratégie dans le secteur de l'immobilier de santé.	100 %	- 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. - Enquête de satisfaction dans le secteur de l'immobilier de santé. - Analyse approfondie des risques physiques liés au changement climatique dans portefeuille.	2022
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 : réalisation des actions envisagées			
59 % 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).	59 %	85 % des surfaces du secteur de l'immobilier de santé couvertes par un accord de collaboration durable.	2022
29 . Mobiliser les collaborateurs.			
Périmètre : groupe Cofinimmo Mesure de l'objectif : émissions en tonnes CO ₂ e par collaborateur			
- Enquête sur la communication interne a débouchée sur un plan de communication interne et d'interaction. - Tous les collaborateurs ont eu la possibilité de se porter volontaire pendant une journée pour aider les victimes belges des inondations de juillet 2021. - Publication dans le document universel d'enregistrement d'une stratégie RH relative à la formation, la diversité, la sécurité et le bien-être. 82 % des collaborateurs ont reçu un objectif RSE pour 2021 lié au cycle d'évaluation des performances. - Lancement d'une boîte à outils 'LinkedIn ambassador'.	100 %	- Réitérer l'enquête sur l'engagement des collaborateurs. - Définir un objectif RSE global dans les objectifs individuels annuels de chaque collaborateur pour 2022.	2022

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.



Centre de consultations médicales – Oosterstraat (NL)

	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.	127-128
4		Éducation de qualité Développer le cadre nécessaire pour le développement de ses collaborateurs.	133
6		Eau propre et assainissement Améliorer la récolte des données de consommation d'eau.	124-125
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.	121-123
8		Travail décent et croissance économique - Mobiliser les collaborateurs. - Développer une cohérence entre la stratégie financière et les objectifs RSE.	136-145
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).	131-132
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. - Informers les clients sur l'accessibilité des immeubles à l'aide de moyens de transport alternatifs à la voiture. - Favoriser l'utilisation des moyens de transport alternatifs à la voiture en améliorant les infrastructures. - Améliorer le taux de remplissage des parkings par une mutualisation de ceux-ci, une transformation en parkings semi-publics voire publics. - Mettre en place un plan de mobilité. - Veiller à la biodiversité.	337-338
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.	338-339
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.	121-123
16		Paix, justice et institutions efficaces - Maximiser la transparence des informations RSE de l'entreprise. - Certification ISO 14001 du système de gestion environnementale.	341
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.	106-107

INDEX DU CONTENU GRI

Toutes les normes GRI (voir pages 344-347) ont été contrôlées par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL (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 RSE 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 rédigé son rapport conformément aux normes GRI pour la période allant du 01.01.2021 au 31.12.2021
Utilisation de GRI 1	GRI 1: Base 2021
Norme(s) sectorielle(s) GRI applicable(s)	s/o

Éléments généraux d'information

GRI 2: ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX D'INFORMATION 2021		PAGES
2-1	Détails de l'organisation	14-23
2-2	Entités incluses dans le rapport de développement durable de l'organisation	287-293
2-3	Période, fréquence et point de contact du reporting	La période de reporting couvre l'exercice social et fiscal du 01.01.2021 au 31.12.2021, le rapport étant publié chaque année. Le présent rapport a été publié le 08.04.2022. Hanna De Groote, Head of ESG, est le point de contact pour les informations rapportées.
2-4	Réaffirmation des informations	Il n'y a pas de reformulation significative d'informations comparé aux informations communiquées dans le rapport de développement durable 2020.
2-5	Vérification externe	Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SRL a fait une vérification limitée des indicateurs de performance EPRA, de la conformité du rapport RSE avec les normes GRI et des portefeuilles green & social.
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	112-119
2-7	Employés	192 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 31.12.2021, Cofinimmo a fait appel à 4 collaborateurs externes et 21 intérimaires.
2-9	Structure et composition de la gouvernance	188-203
2-10	Nomination et sélection de l'organe le plus élevé de gouvernance	198
2-11	Président de l'organe le plus élevé de gouvernance	195
2-12	Rôle de l'organe le plus élevé de gouvernance dans la supervision de la gestion des impacts	188-203
2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	188-203
2-14	Rôle de l'organe le plus élevé de gouvernance dans le rapport de développement durable	188-203
2-15	Conflits d'intérêts	204-205
2-16	Communication des préoccupations critiques	204-205
2-17	Connaissance collective de la plus haute instance de gouvernance	204-205
2-18	Évaluation de l'organe le plus élevé de gouvernance	203
2-19	Politiques de rémunération	209-219

GRI 2: ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX D'INFORMATION 2021		PAGES	
2-20	Processus visant à déterminer la rémunération	209-219	
2-21	Ratio de la rémunération totale annuelle	215	
2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	105	
2-23	Engagements politiques		https://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/ https://www.cofinimmo.com/media/4430/esg-policy.pdf
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 visant à remédier aux impacts négatifs	205	
2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de ses préoccupations	205	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	Respect des lois et des règlements		https://www.cofinimmo.com/rse/gouvernance-politiques/
2-28	Adhésion à des associations		The Shift, Women on Board, UPSI, liP, EPRA, RICS, GRESB, BACA.
2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	116-119	
2-30	Accords de négociation collective		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 matériels

GRI 3 : THÈMES MATÉRIELS 2021		PAGES
3-1	Processus d'identification des thèmes matériels	106
3-2	Liste des thèmes matériels	107
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE GES		
GRI 3 : THÈMES MATÉRIELS 2021		
3-3	Gestion des thèmes matériels	121-123
GRI 300 : NORMES ENVIRONNEMENTALES		
CRE1	Consommation relative d'énergie	322
CRE3	Émissions relatives de GES	328-329
GRI 302 : ÉNERGIE 2016		
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	323-325
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	323-325
302-3	Intensité énergétique	322
302-4	Réduction de la consommation d'énergie	120
GRI 305 : ÉMISSIONS 2016		
305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	326-327
305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	326-327
305-3	Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)	326-327
305-4	Intensité des émissions de GES	328-329
305-5	Réduction des émissions de GES	120
GESTION DE L'EAU		
GRI 3 : THÈMES MATÉRIELS 2021		
3-3	Gestion des thèmes matériels	124-125
GRI 300 : NORMES ENVIRONNEMENTALES		
CRE2	Consommation relative d'eau	331
GRI 303 : EAU ET EFFLUENTS 2018		
303-5	Consommation d'eau	330
SÉCURITÉ ET BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS		
GRI 3 : THÈMES MATÉRIELS 2021		
3-3	Gestion des thèmes matériels	127-128
GRI 306 : DÉCHETS 2020		
306-3	Déchets générés	332
306-4	Déchets par méthode d'élimination	332
GRI 413 : COMMUNAUTÉS LOCALES 2016		
413-1	Activités impliquant la communauté, évaluations des impacts et programmes de développement	336
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	128
416-2	Incidents de non-conformité concernant les impacts des produits et services sur la santé et la sécurité	128
RELATIONS AVEC LES SOUS-TRAITANTS		
GRI 3 : THÈMES MATÉRIELS 2021		
3-3	Gestion des thèmes matériels	129-130
GRI 205 : LUTTE CONTRE LA CORRUPTION 2016		
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	145
GRI 407 : LIBERTÉ SYNDICALE ET NÉGOCIATION COLLECTIVE 2016		
407-1	Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective peuvent être en péril	En 2021, 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 2021, aucune contribution politique financière ou en nature n'a été faite.

CAPITAL HUMAIN**GRI 3 : THÈMES MATÉRIELS 2021**

3-3	Gestion des thèmes matériels	131-135

GRI 401: EMPLOI 2016

401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	335

GRI 402: RELATIONS EMPLOYÉS/DIRECTION 2016

402-1	Périodes minimales de préavis pour les modifications opérationnelles	La période minimale de préavis pour les modifications opérationnelles est de six semaines. En 2021, 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 management de la santé et de la sécurité au travail	129	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	129, 132	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	135	
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	134	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		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	129-130	
403-9	Accidents liés au travail	336	

GRI 404: FORMATION ET ÉDUCATION 2016

404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	133
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	133

GRI 405: DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES 2016

405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	192
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	335

GRI 406: LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION 2016

406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises	En 2021, aucun cas de discrimination n'a été rapporté.

PROFITABILITÉ POUR LES INVESTISSEURS ET ACCÈS AUX CAPITAUX**GRI 3 : THÈMES MATÉRIELS 2021**

3-3	Gestion des thèmes matériels	137-145

GRI 201: PERFORMANCE ÉCONOMIQUE 2016

201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	136

GRI 300: NORMES ENVIRONNEMENTALES

CRE8	Nombre total d'immeubles ayant reçu une certification par type et par niveau	333-334	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 et les Données Sustainable Finance dans le document « Document d'enregistrement universel 2021 » de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

À l'attention du conseil d'administration

Nous avons été sollicités pour réaliser une mission d'assurance limitée sur :

- Une sélection d'indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« les Données RSE »), et
- L'allocation des produits et le rapport d'impact en ce qui concerne les produits Sustainable Finance, y compris des green & social bonds, loans, sustainable benchmark bonds, sustainable treasury notes de Cofinimmo SA (« les Données Sustainable Finance »).

Les Données RSE et les Données Sustainable Finance (« les Données ») sont présentées dans le document « Document d'enregistrement universel 2021 » de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (« le Document »). Ces Données RSE ont été établies conformément aux « Best Practices Recommendations » du « European Public Real Estate Association » (EPRA) au sujet du rapport de développement durable (EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd version) et les GRI Standards (dont GRI CRESO). Les Données Sustainable Finance ont été définies selon le « Cofinimmo Sustainable Finance Framework May 2020 ». Les Données RSE et les Données Sustainable Finance sont identifiées par le symbole  dans le Document ou présentées dans le chapitre « Indicateurs de performance EPRA ».

Conclusion

Les Données RSE :

- Sur base de nos travaux d'assurance limitée, comme décrit dans ce rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à nous laisser penser que les Données RSE relatives à Cofinimmo SA, identifiées dans le Document par le symbole  ou comme présentées dans le chapitre « Indicateurs de performance EPRA », n'ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux exigences de « EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3rd version) » (le « EPRA BPR on Sustainability Reporting ») et les normes GRI (GRI CRESO).

Les Données Sustainable Finance :

- Sur base de nos travaux d'assurance limitée, comme décrit dans ce rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à nous laisser penser que les Données Sustainable Finance relatives à Cofinimmo SA, identifiées dans le Document par le symbole , n'ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux exigences du « Cofinimmo Sustainable Finance Framework May 2020 ».

Responsabilité du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société est responsable des Données et des informations y faisant référence et présentées dans le Document, ainsi que de la déclaration que le rapport répond aux exigences des référentiels suivants :

- Lignes directrices de l'« European Public Real Estate Association » (EPRA) en matière de rapport sur le développement durable (EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd version).
- Lignes directrices des Global Reporting Initiative Standards (GRI Standards), y compris les indicateurs de performance et les contenus additionnels liés aux aspects matériels pour Cofinimmo SA inclus dans le supplément « The Construction and Real Estate Sector Disclosures » des GRI Standards, propre aux secteurs de la Construction et de l'Immobilier (« GRI CRESO »).
- 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 « International Capital Market Association » (ICMA).

Cette responsabilité comprend la sélection et l'utilisation de méthodes appropriées pour la préparation des Données, pour assurer la fiabilité des informations sous-jacentes ainsi que l'utilisation d'hypothèses et d'estimations raisonnables. En outre, le conseil d'administration est également responsable de la conception, de la mise en œuvre et du suivi de systèmes et procédures pertinents pour la préparation des Données, exemptes d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Nature et étendue des travaux

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur les Données RSE et les Données Sustainable Finance sur base de nos procédures. Nous avons réalisé notre mission conformément à la norme International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, établies par le International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), afin d'indiquer que nous n'avons rien relevé qui nous porterait à croire que les Données n'ont été préparées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux normes applicables.

Nous appliquons l'International Standard on Quality Control (ISQC) n°1 et maintenons un système élaboré de contrôle qualité, y compris des politiques et procédures documentées concernant les règles d'éthique, les normes professionnelles et les dispositions légales et réglementaires applicables.

En appliquant cette norme, nos procédures visent à obtenir une assurance limitée sur le fait que les Données ne comportent pas d'anomalies significatives. Ces procédures sont moins approfondies que les procédures d'une mission d'assurance raisonnable. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée varient en nature et dans le temps par rapport à une mission d'assurance raisonnable, et leur étendue est moindre. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

Comme indiqué dans le Document d'enregistrement universel 2021, l'étendue du rapport des indicateurs de performance environnementale pour les immeubles de la Société correspond à tous les indicateurs EPRA sBPR. La couverture par indicateur est présentée dans les tableaux EPRA sBPR, sous le chapitre « indicateurs de performance EPRA ».

Nos travaux ont été réalisés sur les données recueillies et retenues dans le périmètre de rapport établi par Cofinimmo SA. Notre conclusion ne porte donc que sur ces Données et non sur l'ensemble des informations contenues dans le Document.

Nous avons tenu compte du périmètre selon la portée du « Sustainable Finance Framework », couvrant les instruments financiers suivants :

- Green & Social Bonds: 55 MEUR délivrés en 2016 ;
- Green & Social Loans :
 - 40 MEUR délivrés en 2019 ;
 - 40 MEUR délivrés en 2020 ;
- Sustainable Benchmark Bonds :
 - 500 MEUR délivrés en 2020 ;
 - 500 MEUR délivrés en 2022 ;
- Sustainability Treasury Notes: 800 MEUR délivrés en 2021 (situation au 31 décembre 2021).

Nos principales procédures d'examen ont consisté à :

- Obtenir une compréhension des activités de la Société, y compris le contrôle interne pertinent relatif à la collecte des informations utilisées dans la préparation des Données. Ceci comprenait des discussions avec la direction de la Société en charge de la performance opérationnelle dans les départements responsables des données sous-jacentes aux Données, qui sont identifiées par le symbole  dans le Document ;
- Considérer le risque d'anomalies significatives dans les Données ;
- La réalisation de procédures analytiques ; et
- Examiner, sur base d'un échantillonnage, des documents internes et externes et mener des tests de cohérence sur la consolidation de ces Données.

Notre rapport s'adresse uniquement au conseil d'administration de la Société, en tant qu'organe, conformément à la norme ISAE 3000. Notre travail a été entrepris afin que nous puissions déclarer à la Société les sujets que nous sommes tenus de leur déclarer dans ce rapport et dans aucun autre but. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons aucune responsabilité envers quiconque autre que la Société et son conseil d'administration pour notre travail, ce rapport ou les conclusions que nous avons formulées.

Indépendance

Dans l'exécution de notre mission, nous nous sommes conformés aux exigences en matière d'indépendance et autres exigences déontologiques du « Code of Ethics for Professional Accountants » établi par the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), qui reposent sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de conduite professionnelle, ainsi qu'au cadre légal et réglementaire belge.

Signé à Zaventem, le 29 mars 2022.

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.	8
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.	8
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.	9, 222
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 inexacts ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	9, 222
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 ;	6, 8
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).	222
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.	2-7

SECTION 4	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
Point 4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur.	360
Point 4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	360
Point 4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée.	342
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.	360
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.	14-23
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.	14-23 242
Point 5.3	Indiquer les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	14-23
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.	26-31 33, 57, 61,63
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.	10, 24-69
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).	38
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.	290
Point 5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	31, 64, 104
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.	290
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.	290
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.	22, 85-93
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.	20-103
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.	22, 85-93
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).	79-84, 362
Point 8.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	79-84
Point 8.3	Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur.	79-84, 270
Point 8.4	Fournir des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	79-84, 278
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.	30, 79-84
SECTION 9 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE		
Point 9.1	Fournir une description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influencer de manière significative sur ses activités et mentionner toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	5-6
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.	9, 34, 57, 61, 65
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.	2
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.	98-101
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.	98-101
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.	8
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.	8, 196-199, 203-204

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.	206
SECTION 13 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
Point 13.1	Concernant le dernier exercice complet clos, indiquer, pour toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, points a) et d): 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.	211-221
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.	211-221
SECTION 14 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
Point 14.1	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): La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction.	196-199
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.	8, 211
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.	202
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.	190
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.	194
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.	212, 218-221
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.	8, 172, 193
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.	8
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.	212

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.	10
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.	232-240
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 auditis soient retraités aux seules fins du prospectus. Toutefois, si l'émetteur a l'intention d'adopter un nouveau référentiel comptable dans les prochains états financiers qu'il publiera, il doit présenter au moins un jeu complet d'états financiers (au sens de la norme IAS 1 Présentation des états financiers, telle qu'établie par le règlement (CE) no 1606/2002), comprenant des informations comparatives, sous une forme correspondant au référentiel qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.	s/o
Point 18.1.5	Lorsqu'elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières auditées doivent inclure au minimum : a) le bilan ; b) le compte de résultat ; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires ; d) le tableau des flux de trésorerie ; e) les méthodes comptables et les notes explicatives.	23, 85, 88 90, 93 226-301
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.	85, 226-232
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.	22
Point 18.2	Informations financières intermédiaires et autres	
Point 18.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers auditis, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers auditis, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice. Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences du règlement (CE) no 1606/2002. Pour les émetteurs ne relevant pas du règlement (CE) no 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations 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.	302-305 314-317
Point 18.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été auditées par les contrôleurs légaux.	102-103, 178
Point 18.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers auditis de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.	s/o

Point 18.4	Informations financières pro forma	
Point 18.4.1	En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influencer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée. Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées. Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.	s/o
Point 18.5	Politique en matière de dividendes	
Point 18.5.1	Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard. Si l'émetteur n'a pas fixé de politique en la matière, inclure une déclaration appropriée indiquant l'absence de politique en la matière.	101, 158
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.	10
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.	8, 206
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.	8
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.	209, 362
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.	256-257, 362
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.	158, 209
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.	210, 362
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.	362
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.	360
Point 19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie.	209
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.	367
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.	8, 302 360, 364

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 ;	225-317
2° le rapport de gestion ;	22-103, 148-171, 190-224
3° une déclaration des personnes responsables au sein de l'émetteur, clairement identifiées par leurs noms et fonctions, attestant que, à leur connaissance,	8
a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation,	
b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés ;	
4° le rapport signé par le commissaire ou par la personne chargée du contrôle des états financiers.	302-305, 314-317
§ 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.	225-317
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 ;	2, 22-103, 148-171, 190-224
2° des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice ;	94-97
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 ;	2
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 ;	289
6° au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité ;	s/o
7° toutes les informations qui doivent y être insérées en vertu du présent code, spécialement les articles 7:96, § 1 ^{er} , alinéa 2, 7:97, § 4, dernier alinéa, et 7:220, §§ 1 ^{er} et 2 ;	206, 209
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 :	2, 79
- les objectifs et la politique de la société en matière de gestion des risques financiers, y compris sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et	
- l'exposition de la société au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie ;	

9° le cas échéant, la justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit.	202
§ 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 ;	190
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 ;	190-192
4° les informations visées à l'article 14, alinéa 4, de la loi du 2 mai 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 ;	193
5° la composition et le mode de fonctionnement des organes d'administration et de leurs comités ;	193-205
6° une description :	195
a) de la politique de diversité appliquée par la société aux membres du conseil d'administration, ou, le cas échéant, le conseil de surveillance et le conseil de direction, à des autres dirigeants et à des délégués à la gestion journalière de la société ;	
b) des objectifs de cette politique de diversité ;	
c) des modalités de mise en œuvre de cette politique ;	
d) des résultats de cette politique au cours de l'exercice.	
À défaut d'une politique de diversité, la société explique les raisons le justifiant dans la déclaration.	
La description comprend en tout état de cause un aperçu des efforts consentis afin qu'au moins un tiers des membres du conseil d'administration, ou, le cas échéant, du conseil de surveillance, soient de sexe différent de celui des autres membres ;	
7° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé ;	209
8° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 74, § 7, de la loi du 1 ^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.	s/o
§ 3. Pour les sociétés cotées, la déclaration de gouvernement d'entreprise visée au paragraphe 2 comprend également le rapport de rémunération, qui en constitue une section spécifique.	211
§ 4 Une déclaration non financière	s/o
Article 3:32 du CSA (ancien article 119 du Code des sociétés)	
§ 1 ^{er} Un rapport de gestion sur les comptes consolidés est joint aux comptes consolidés par l'organe d'administration.	
Ce rapport comporte :	
1° au moins un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et complète de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, en rapport avec le volume et la complexité de ces affaires. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution des affaires, des résultats ou de la situation des entreprises, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance de nature tant financière que, le cas échéant, non financière ayant trait à l'activité spécifique des entreprises, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel.	2, 22-225
En donnant son analyse, le rapport de gestion contient, le cas échéant, des renvois aux montants indiqués dans les comptes consolidés et des explications supplémentaires y afférentes ;	
2° des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice ;	94-97
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 ;	2
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 :	2, 79
- les objectifs et la politique de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation en matière de gestion des risques financiers, y compris leur politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et	
- l'exposition de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie ;	
6° le cas échéant, la justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit de la société consolidante ou de la société dans laquelle est établie l'activité principale du consortium ;	202
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 ;	190-205
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 ;	209
9° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 74, § 7, de la loi du 1 ^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.	s/o
§ 2 Déclaration non financière	s/o

DOCUMENT PERMANENT

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dénomination

Cofinimmo : société immobilière réglementée publique de droit belge ou SIR publique de droit belge.

Siège, adresse électronique et site internet

Le siège est fixé à 1200 Bruxelles, boulevard de la Woluwe 58 (Tél. : +32 2 373 00 00).

Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts.

Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

La société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

L'adresse électronique de la société est info@cofinimmo.be. Son site internet est le suivant : www.cofinimmo.com.

Les informations figurant sur le site internet ne font pas partie d'un prospectus, sauf si ces informations y sont incorporées par référence. Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la société conformément au CSA.

Registre des personnes morales

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n° 0426 184 049. Son numéro de TVA est BE 0426 184 049 et son identifiant d'entité juridique (LEI) est le 549300TM914CSF6KI389.

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 Nerinx 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 Sicaif 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 30.09.2021 par acte notarié passé devant le Notaire Tim Carnewal à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge le 28.10.2021.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur un marché réglementé au sens de l'article 1:11 du CSA.

Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

Objet de la société

L'objet de la société est disponible à la section 'Statuts'.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

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 porteurs d'actions nominatives 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'actionariat à partir du 01.01.2021. Ce régime fiscal permet aux entreprises de bénéficier d'une exonération totale de l'impôt sur le revenu des sociétés sous certaines conditions.

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 de 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 ne bénéficient pas du régime de ES-REIT.

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 2021 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 1.698.516.600,09 EUR est entièrement libéré. Les actions n'ont pas de valeur nominale. L'historique de l'évolution du capital social avant 2021 peut être consulté dans les rapports financiers annuels des années précédentes qui sont consultables sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN 2021

Date de l'opération		08.03.2021	08.04.2021	04.06.2021	31.08.2021	30.09.2021	
Modalités de l'opération	Situation au 31.12.2020						Situation au 31.12.2021
Prix d'émission (en EUR)		121,00	110,19	117,74	130,68	130,68	
Montant du capital (en EUR)		79.718.569,03	50.235.672,83	29.508.993,86	6.484,23	88.836.509,34	
Montant de l'apport net dans les fonds propres (en EUR)		179.999.963,00	103.295.632,08	64.834.472,92	15.811,72	216.627.144,35	
Nombre d'actions		1.487.603	937.432	550.658	121	1.657.750	
Nombre d'actions après l'opération	27.061.917	28.549.520	29.486.952	30.037.610	30.037.731	31.695.481	31.695.481
Montant du capital après l'opération (en EUR)	1.450.210.370,80	1.529.928.939,83	1.580.164.612,66	1.609.673.606,52	1.609.680.090,75	1.698.516.600,09	1.698.516.600,09

Description du type d'actions

Au 31.12.2021, Cofinimmo avait émis 31.695.481 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 31.12.2021, le montant à concurrence duquel le conseil d'administration pouvait augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé était de 1.287.600.000,00 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 01.01.2021 s'élevait à 45.084. Toutes ces actions ont jouissance dans les résultats de l'exercice débutant le 01.01.2021.

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le groupe Cofinimmo au 31.12.2021 s'élevait à 37.123, ce qui représente un niveau d'auto-contrôle de 0,12%.

Évolution des actions de trésorerie en 2021

Situation au 01.01.2021	45.084
Transferts d'actions dans le cadre du plan d'option sur actions au cours du premier semestre 2021	3.500
Transferts d'actions dans le cadre du Long-Term Incentive au cours du premier trimestre 2021	2.111
Transferts d'actions dans le cadre du plan d'option sur actions au cours du deuxième semestre 2021	2.350
Situation au 31.12.2021	37.123

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.



Maison de repos et de soins Gray Couronne – Bruxelles (BE)

Statuts

Résumé des modifications

En date du 07.06.2021, l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo a approuvé une nouvelle autorisation au conseil d'administration pour augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé.

Statuts au 31.12.2021

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 3.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) de la loi SIR qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la réglementation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, la Société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

- i. contrats DBF, les contrats dits 'Design, Build, Finance' ;
- ii. contrats DB(F)M, les contrats dits 'Design, Build, (Finance) and Maintain' ;
- iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' et/ou
- iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à la disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction et

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces 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 1.698.516.600,09 EUR et est divisé en 31.695.481 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 sera 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 - PRÉSIDENTENCE - DÉLIBÉRATION

Le conseil d'administration se réunit sur convocation à l'endroit désigné dans ladite convocation, aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent. Il doit être convoqué lorsque deux administrateurs le demandent.

Parmi ses membres, le conseil d'administration choisit un Président et peut choisir un Vice-président. Les réunions sont présidées par le Président, ou à défaut par le Vice-président, et s'ils sont absents, par le plus ancien des administrateurs et, en cas d'égalité d'ancienneté, par l'administrateur le plus âgé.

Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

Les convocations se font par courrier électronique ou, à défaut d'adresse électronique communiquée à la Société, par lettre ordinaire ou tout autre moyen de communication, conformément aux dispositions légales applicables.

Tout administrateur empêché ou absent peut, même par lettre ordinaire, courrier électronique ou tout autre moyen de communication, déléguer un autre membre du conseil pour le représenter à une séance du conseil et voter en son lieu et place ; le 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) délégué(s) à la gestion journalière doit(vent) remplir les conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

12.3 Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, dans les limites des dispositions légales applicables. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la réglementation SIR.

ARTICLE 13 – COMITÉ EXÉCUTIF

Le conseil d'administration peut créer un comité exécutif auquel il délègue des pouvoirs spéciaux restreints à certains actes ou à une série d'actes, à l'exclusion des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR.

Les missions, les pouvoirs et la composition du comité exécutif sont arrêtés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société ainsi que sa représentation dans ce cadre à un ou plusieurs membres du comité exécutif.

Les membres du comité exécutif doivent remplir les conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

Dans les limites des pouvoirs que le conseil d'administration délègue au comité exécutif, le conseil d'administration autorise le comité exécutif à subdéléguer ses pouvoirs à un ou plusieurs mandataires de la Société.

ARTICLE 14 – DIRECTION EFFECTIVE

Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins nommées par le conseil d'administration.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

ARTICLE 15 – COMITÉS CONSULTATIFS ET COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le conseil d'administration crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination, de rémunération et de gouvernance, dont les missions et les pouvoirs ainsi que la composition sont arrêtés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut également créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités, dont il définit la composition et la mission.

ARTICLE 16 – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

Le conseil d'administration peut établir un ou des règlement(s) d'ordre intérieur.

ARTICLE 17 – REPRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET SIGNATURE DES ACTES

Sauf délégation spéciale du conseil d'administration, la Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, tant en demandant qu'en défendant, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit, dans les limites des pouvoirs conférés au comité exécutif, par deux membres dudit comité agissant conjointement, soit, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement.

La Société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin par le conseil d'administration ou le comité exécutif ou, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement.

ARTICLE 18 – CONTRÔLE RÉVISORAL

La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et des associations et de la réglementation SIR.

Le commissaire doit être agréé par la FSMA.

Titre IV – Assemblées générales

ARTICLE 19 – RÉUNION

L'assemblée générale annuelle se réunit le deuxième mercredi du mois de mai à quinze heures trente minutes dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital. Les convocations sont faites dans les délais et conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital de la Société peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

ARTICLE 20 – PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement. Ils communiquent à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, cette attestation ainsi que leur volonté de vouloir participer à l'assemblée générale, le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent communiquer à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de participer à l'assemblée générale au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, le cas échéant, au moyen de l'envoi d'une procuration, ou par tout autre moyen de communication annoncée dans la convocation.

ARTICLE 21 – VOTE PAR PROCURATION

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des sociétés et des associations.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée.

Le conseil d'administration peut établir un formulaire de procuration.

Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.

ARTICLE 22 – BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le Président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur-délégué ou à son défaut encore, par celui désigné par les administrateurs présents.

Le Président désigne le secrétaire. L'assemblée choisit deux scrutateurs.

Les administrateurs présents complètent le bureau.

ARTICLE 23 – NOMBRE DE VOIX

Les actions donnent chacune droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés et des associations ou toute autre législation applicable.

ARTICLE 24 – DÉLIBÉRATION

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter sans égard à la part du capital présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose un quorum de présence.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera nécessaire et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

L'assemblée générale ne peut pas délibérer sur les points ne figurant pas à l'ordre du jour.

Sauf disposition légale contraire, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre d'actions qui y sont représentées. Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux voix émises.

Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit au moins les trois quarts des voix exprimées ou s'il s'agit de modifier l'objet ou l'un des buts de la Société, les quatre cinquièmes des voix exprimées, sans qu'il ne soit tenu compte des abstentions dans le numérateur ou le dénominateur.

Les votes se font à main levée ou par appel nominal à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises. Tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA.

Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

ARTICLE 25 - VOTE À DISTANCE

Sur autorisation donnée par le conseil d'administration dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter à distance, par correspondance ou via le site internet de la Société, au moyen d'un formulaire établi et mis à disposition par la Société. Ce formulaire comprendra obligatoirement la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale, la forme des actions détenues, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (en ce compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre chacune des résolutions, ou de s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Il précisera expressément que celui-ci devra être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Conformément à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations, le conseil d'administration peut prévoir que chaque actionnaire et chaque autre titulaire de titres visés à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations peut également participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à sa disposition par la Société.

Les actionnaires qui participent par cette voie à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

Le moyen de communication électronique dont il est question ci-dessus doit permettre à la Société de vérifier la qualité et l'identité de l'actionnaire, suivant les modalités prévues par le conseil d'administration. Celui-ci peut fixer toutes conditions supplémentaires pour garantir la sécurité du moyen de communication électronique. Le moyen de communication électronique doit au moins permettre aux titulaires de titres visés à l'alinéa 1^{er} de prendre connaissance de manière directe, simultanée et continue, des discussions au sein de l'assemblée et, en ce qui concerne les actionnaires, d'exercer le droit de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. Le conseil d'administration peut prévoir que le moyen de communication électronique permet en outre de participer aux délibérations et de poser des questions.

Si le conseil d'administration fait usage de la faculté de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique, la convocation à l'assemblée générale mentionne les procédures et modalités applicables.

ARTICLE 26 - PROCÈS-VERBAUX

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent.

Les copies ou extraits des procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs ayant le pouvoir de représentation.

ARTICLE 27 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES OBLIGATAIRES

Les dispositions contenues dans le présent article s'appliquent uniquement aux obligations dans la mesure où les conditions d'émission des obligations n'y dérogent pas.

Le conseil d'administration et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation. Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément au Code des sociétés et des associations. Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou prévues dans les convocations.

Titre V - Comptes - Distribution

ARTICLE 28 - COMPTES

L'exercice social commence le premier janvier et se clôture le trente et un décembre de chaque année. À la fin de chaque exercice social, les livres et écritures sont arrêtés et le conseil d'administration dresse l'inventaire ainsi que les comptes annuels.

Le conseil d'administration établit un rapport, appelé 'rapport de gestion', dans lequel il rend compte de sa gestion. Le commissaire rédige, en vue de l'assemblée annuelle, un rapport écrit et circonstancié, appelé 'rapport de contrôle'.

ARTICLE 29 - DISTRIBUTION

La Société doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites permises par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 15 janvier 2020, le conseil d'administration a été autorisé à décider de la distribution aux travailleurs de la Société et de ses filiales, d'une participation aux bénéfices à concurrence d'un montant maximum d'un pourcent (1%) du bénéfice de l'exercice comptable, et ce pour une nouvelle période de cinq ans, le premier bénéfice distribuable étant celui de l'exercice comptable 2019.

L'autorisation proposée à l'alinéa ci-avant est conférée pour une période de cinq ans à dater du 15 janvier 2020.

ARTICLE 30 - ACOMPTES SUR DIVIDENDE

Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité, décréter le paiement d'acomptes sur dividende, dans les cas et délais autorisés par la loi.

ARTICLE 31 - MISE À DISPOSITION DES RAPPORTS ANNUEL ET SEMESTRIEL

Les rapports annuel et semestriel de la Société, lesquels contiennent les comptes annuels et semestriels statutaires et consolidés de la Société et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la réglementation SIR.

Les rapports annuel et semestriel de la Société sont placés sur le site internet de la Société.

Les actionnaires ont le droit d'obtenir gratuitement une copie des rapports annuel et semestriel au siège de la Société.

Titre VI – Dissolution – Liquidation

ARTICLE 32 – PERTE DU CAPITAL

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, les administrateurs doivent soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément et dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 33 – NOMINATION ET POUVOIRS DES LIQUIDATEURS

En cas de dissolution de la Société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins d'un ou plusieurs liquidateur(s), nommé(s) par l'assemblée générale.

S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société, établi conformément au Code des sociétés et des associations, que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

À défaut de nomination de liquidateur(s), les membres du conseil d'administration sont considérés de plein droit comme liquidateurs à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au(x) liquidateur(s) nommé(s) dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments des liquidateurs.

La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 34 – RÉPARTITION

Aucune distribution ne sera faite aux actionnaires avant l'assemblée de clôture de la liquidation.

Sauf en cas de fusion, l'actif net de la Société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Titre VII – Dispositions générales

ARTICLE 35 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout administrateur, commissaire, délégué à la gestion journalière, liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. À défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège de la Société où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

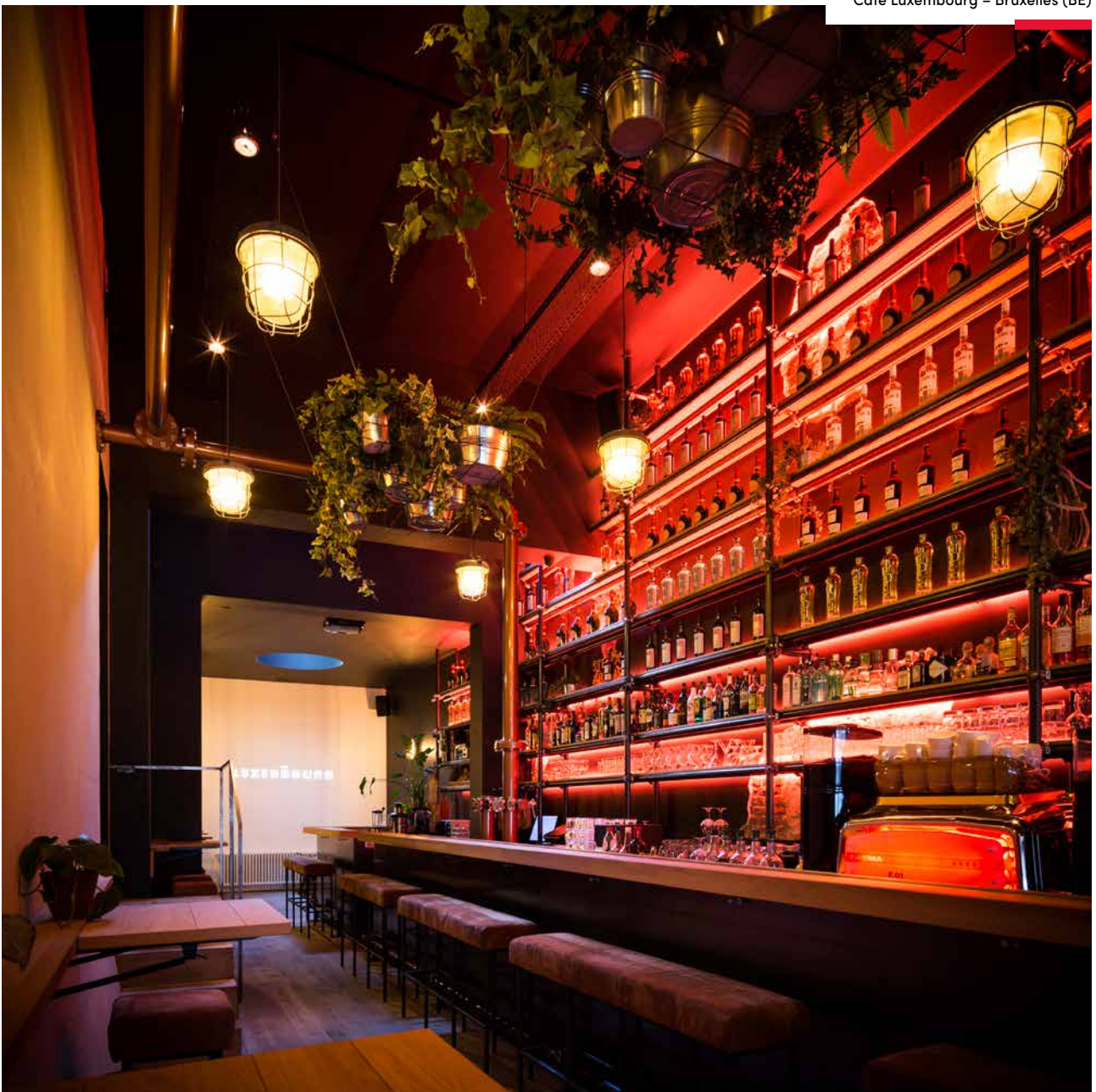
ARTICLE 36 – COMPÉTENCE JUDICIAIRE

Pour tout litige entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, délégués à la gestion journalière, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux de l'entreprise francophones du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

ARTICLE 37 – DROIT COMMUN

Les clauses des présents statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives de la réglementation SIR ou de toute autre législation applicable sont réputées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties de) clauses statutaires.

Café Luxembourg – Bruxelles (BE)



LEXIQUE

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Valeur nette d'inventaire. 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 environnementale 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 BOURSÈRE

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 de 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)

Enjeux reflétant les impacts économiques, environnementaux et sociaux d'une organisation.

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.

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. Cette norme est publiée par le Global Sustainability Standards Board (GSSB).

NOTATION FINANCIÈRE

Notation attribuée par des agences spécialisées (Standard & Poor’s pour Cofinimmo), estimant la solidité financière à court ou à long terme d’une entreprise. Cette notation influence le taux auquel une entreprise pourra se financer.

ODD (OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

17 objectifs à l’horizon 2030 pour transformer notre monde afin de promouvoir la prospérité tout en protégeant la planète (Source : <https://www.un.org/sustainabledevelopment/>).

ORA (OBLIGATION REMBOURSABLE EN ACTIONS)

Instrument d’emprunt qui prévoit, pour le débiteur, la possibilité de rembourser son emprunt à échéance au moyen d’actions. Les détenteurs d’ORA sont qualifiés d’orbitaires.

PAY-OUT RATIO

Pourcentage du résultat net des activités clés distribué sous forme de dividendes.

PEB (PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT)

Indice issu de la Directive européenne 2002/91/CE et exprimant 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.

RSE (RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES)

La responsabilité sociale des entreprises également appelée responsabilité sociétale des entreprises est définie par la Commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

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 et poursuivant 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 avec un focus 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: David Plas, Yvan Glavie, Oilinwater Design
Studio, Adriaan van Dam Fotografie, RAU Architecten,
Georges de Kinder, Lemon One, Alexandre Van Battel,
POLO Architects, Stijn Bollaert
Portraits: David Plas



