

10	10/06/2021	BE 0426.184.049	61	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21194.00030	C 1.1

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

DÉNOMINATION: COFINIMMO

Forme juridique: Société anonyme

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

Code postal: 1200 Commune: Woluwe-Saint-Lambert

Pays: Belgique

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

Adresse Internet\*: <http://www.cofinimmo.com>

Numéro d'entreprise BE 0426.184.049

DATE 23/03/2021 du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS COMPTES ANNUELS EN KEUR

approuvés par l'assemblée générale du 12/05/2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Exercice précédent du 01/01/2019 au 31/12/2019

Les montants relatifs a l'exercice présent sont / ne sont pas\*\*, identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

Jean-Pierre HANIN  
Administrateur

\* Mention facultative.

\*\* Biffer la mention inutile.

## LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

<b>Jacques VAN RIJCKEVORSEL</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Président du Conseil d'Administration</b> 10/05/2017 – 12/05/2021
<b>Olivier CHAPELLE</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 13/05/2020 - 08/05/2024
<b>Xavier DE WALQUE</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 13/05/2020 - 08/05/2024
<b>Maurice GAUCHOT</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 13/05/2020 - 08/05/2024
<b>Benoit GRAULICH</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 08/05/2019 – 10/05/2023
<b>Jean-Pierre HANIN</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 09/05/2018 – 11/05/2022
<b>Jean KOTARAKOS</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 01/06/2018 – 11/05/2022
<b>Diana MONISSEN</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 13/05/2020 - 08/05/2024
<b>Inès REINMANN-TOPER</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 10/05/2017 – 12/05/2021
<b>Françoise ROELS</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 10/05/2017 – 12/05/2021
<b>Céline SCALAIS</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 10/05/2017 – 12/05/2021
<b>Kathleen VAN DEN EYNDE</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 08/05/2019 – 10/05/2023
<b>DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL</b> N° BE 0429.053.863 Gateway Building – Aéroport National 1J, 1930 Zaventem, Belgique N° de membre : B025	<b>Commissaire</b> 13/05/2020 - 10/05/2023
<b>Représenté par :</b> <b>Rik NECKEBROECK</b> Gateway Building – Aéroport National 1J, 1930 Zaventem, Belgique N° de member : A01529	

**DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE**

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

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

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

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

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

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

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Mention facultative.

# Sommaire

Etat du résultat global	4
Etat de la situation financière	6
Affectations et prélèvements	7
Tableau des flux de trésorerie	8
Etat des variations des capitaux propres	9
<b>Note 1</b> - Informations générales	11
<b>Note 2</b> - Méthodes comptables significatives	11
<b>Note 3</b> - Gestion du risque opérationnel	17
<b>Note 4</b> - Acquisitions de filiales et de co-entreprises	18
<b>Note 5</b> - Information sectorielle	19
<b>Note 6</b> - Revenus locatifs et charges relatives à la location	20
<b>Note 7</b> - Frais nets de redécoration	21
<b>Note 8</b> - Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	21
<b>Note 9</b> - Frais techniques	21
<b>Note 10</b> - Frais commerciaux	21
<b>Note 11</b> - Frais de gestion	21
<b>Note 12</b> - Résultat sur vente d'immeubles de placement et d'autres actifs non financiers	23
<b>Note 13</b> - Variation de la juste valeur des immeubles de placement	23
<b>Note 14</b> - Autres résultats sur portefeuille	23
<b>Note 15</b> - Revenus financiers	23
<b>Note 16</b> - Charges d'intérêt nettes	24
<b>Note 17</b> - Autres charges financières	24
<b>Note 18</b> - Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	24
<b>Note 19</b> - Impôts sur le résultat	24
<b>Note 20</b> - Résultat par action	25
<b>Note 21</b> - Goodwill	26
<b>Note 22</b> - Immeubles de placement	27
<b>Note 23</b> - Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	32
<b>Note 24</b> - Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	32
<b>Note 25</b> - Instruments financiers	33
<b>Note 26</b> - Créances de location-financement	43
<b>Note 27</b> - Actifs détenus en vue de la vente	43
<b>Note 28</b> - Créances commerciales courantes	43
<b>Note 29</b> - Créances fiscales et autres actifs courants	44
<b>Note 30</b> - Comptes de régularisation - Actifs	44
<b>Note 31</b> - Provisions	44
<b>Note 32</b> - Impôts différés	44
<b>Note 33</b> - Dettes commerciales et autres dettes courantes	45
<b>Note 34</b> - Comptes de régularisation - Passifs	45
<b>Note 35</b> - Charges et produits sans effet de trésorerie	45
<b>Note 36</b> - Variation du besoin en fonds de roulement	45
<b>Note 37</b> - Evolution du portefeuille par secteur durant l'exercice	45
<b>Note 38</b> - Droits et engagements hors bilan	45
<b>Note 39</b> - Engagements d'investissement	46
<b>Note 40</b> - Critères et périmètre de consolidation	46
<b>Note 41</b> - Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle	46
<b>Note 42</b> - Paiements fondés sur des actions	46
<b>Note 43</b> - Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	47
<b>Note 44</b> - Transactions avec des parties liées	47
<b>Note 45</b> - Evénements survenus après la date de clôture	49
<b>Note 46</b> - Participations valorisées à la juste valeur par le biais du résultat net	50
Obligation de distribution selon l'arrête royale du 13.07.2014 relatif aux SIR	52
Réconciliation entre bilan et bilan après affectation proposée (profoma A) et bilan après rémunération du capital proposée (profoma B)	53
Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du code des sociétés et des associations	54
Bilan Social	54

## ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X 1.000 EUR)		2020	2019
<b>A— Résultat net</b>			
Revenus locatifs	6	127.127	123.959
Reprises de loyers cédés et escomptés	6	9.444	8.784
Charges relatives à la location	6	-740	-50
<b>Résultat locatif net</b>		<b>135.831</b>	<b>132.693</b>
Récupération de charges immobilières	7	468	250
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	9.572	15.780
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-231	-1.110
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-11.015	-20.808
<b>Résultat immobilier</b>		<b>134.625</b>	<b>126.805</b>
Frais techniques	9	-3.602	-3.609
Frais commerciaux	10	-1.168	-789
Charges et taxes sur immeubles non loués		-2.569	-3.189
Frais de gestion immobilière	11	-15.505	-14.594
Autres charges immobilières		0	0
<b>Charges immobilières</b>		<b>-22.843</b>	<b>-22.182</b>
<b>Résultat d'exploitation immeuble</b>		<b>111.782</b>	<b>104.623</b>
Frais généraux de la société	11	-6.645	-6.255
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>105.137</b>	<b>98.368</b>
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	12	2.452	10.953
Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers	12	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13,23	5.283	59.457
Autres résultat sur portefeuille	14	-5.503	-4.342
<b>Résultat sur portefeuille</b>		<b>2.231</b>	<b>66.068</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>107.368</b>	<b>164.436</b>
Revenus financiers	15	71.831	81.539
Charges d'intérêts nettes	16	-23.266	-22.823
Autres charges financières	17	-638	-563
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	-30.191	-22.918
<b>Résultat financier</b>		<b>17.737</b>	<b>35.236</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>125.105</b>	<b>199.672</b>
Impôt des sociétés	19	-2.331	-2.130
<b>Résultat net</b>		<b>122.774</b>	<b>197.542</b>
<b>Résultat net par action ( en EUR)</b>		<b>4,63</b>	<b>8,08</b>
<b>B- Autres éléments du résultat global</b>			
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		7.721	-9.930
<b>Autres éléments du résultat global</b>		<b>7.721</b>	<b>-9.930</b>
<b>C- Résultat global</b>		<b>130.495</b>	<b>187.612</b>

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (BILAN)**

<b>(X 1.000 EUR)</b>			
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Actifs non courants</b>		<b>4.997.091</b>	<b>4.294.833</b>
Immobilisations incorporelles	24	2.172	934
Immeubles de placement	4,22	2.343.818	2.320.615
Autres Immobilisations corporelles	24	1.422	1.264
Actifs financiers non courants		2.554.110	1.875.080
Créances de location financement	26	95.569	95.994
Autres créances Long terme		0	946
Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
<b>Actifs courants</b>		<b>68.324</b>	<b>106.557</b>
Actifs détenus en vue de la vente	27	3.320	28.764
Actifs financiers courants		0	2
Créances de location financement	26	2.030	1.937
Créances commerciales	28	15.449	12.321
Créances fiscales et autres actifs courants	29	19.390	19.451
Trésorerie et équivalente de trésorerie		1.033	832
Comptes de régularisation	30	27.102	43.249
<b>Total de l'actif</b>		<b>5.065.416</b>	<b>4.401.389</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2.575.301</b>	<b>2.447.381</b>
Capital		1.450.210	1.385.227
Primes d'émission		883.442	806.214
Réserves		118.875	58.398
Résultat net de l'exercice		122.774	197.542
<b>Passif</b>		<b>2.490.115</b>	<b>1.954.008</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>1.370.514</b>	<b>998.931</b>
Provisions	31	25.329	24.151
Dettes financières non courantes	25	1.246.813	893.487
Etablissement de crédit	25	389.672	282.493
Autres	25	857.141	610.994
Autres passifs financiers non courants	25	90.436	73.348
Impôts différés	32	7.937	7.946
<b>Passifs courants</b>		<b>1.119.601</b>	<b>955.077</b>
Dettes financières courantes	25	1.035.945	870.363
Autres passifs financiers courants	25	206	96
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	67.622	72.685
Comptes de régularisation	34	15.829	11.933
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>		<b>5.065.416</b>	<b>4.401.389</b>
<b>Calcul du ratio d'endettement (x 1.000)</b>			
Dettes financières non courantes		1.246.813	893.487
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	390	326
Dettes financières courantes	+	1.035.945	870.363
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	67.622	72.685
Montant non appelé des valeurs mobilières acquises	+	180	180
<b>Dettes Totales</b>	<b>=</b>	<b>2.350.950</b>	<b>1.837.041</b>
Actif total		5.065.416	4.401.389
Instruments de couverture	-	382	2.122
<b>Total de L'actif (excepté instruments de couverture)</b>		<b>5.065.034</b>	<b>4.399.267</b>
<b>Ratio d'endettement</b>		<b>46,42%</b>	<b>41,76%</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>A — Résultat net</b>	<b>122.774</b>	<b>197.542</b>
<b>B — Transfert de/aux réserves</b>	<b>34.427</b>	<b>-52.506</b>
<b>Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers</b>	<b>-5.283</b>	<b>-67.246</b>
Exercice comptable	-5.283	-67.246
Exercices antérieurs	0	0
<b>Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers</b>	<b>9.738</b>	<b>0</b>
Exercice comptable	9.738	0
Exercices antérieurs	0	0
<b>Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</b>	<b>0</b>	<b>6.453</b>
<b>Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
<b>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</b>	<b>20.448</b>	<b>24.394</b>
Exercice comptable	20.448	24.394
Exercices antérieurs	0	0
<b>Transfert aux autres réserves</b>	<b>-10</b>	<b>-4</b>
<b>Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs</b>	<b>9.534</b>	<b>-16.103</b>
<b>C — Rémunération du capital</b>	<b>-80.571</b>	<b>-7.517</b>
Rémunération du capital prévue à l'article 13, §1 <sup>er</sup> , alinéa 1 <sup>er</sup> de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-80.571	-7.517
<b>D — Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital</b>	<b>-85.258</b>	<b>-137.519</b>
Dividendes	-84.848	-137.054
Plan de participation	-410	-465
<b>E — Résultat à reporter</b>	<b>19.198</b>	<b>78.327</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>832</b>	<b>1.957</b>
<b>Activités opérationnelles</b>		
Résultat net de la période	122.774	197.542
Extourne des charges et produits d'intérêts	-42.223	-55.588
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs immobiliers	-2.491	-10.953
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs financiers	40	0
Extourne des charges et produite non monétaires	15.998	-37.587
Variation du besoin en fonds de roulement	20.538	-10.902
<b>Flux de trésorerie découlant des activités opérationnelles</b>	<b>114.636</b>	<b>82.513</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles	-1.894	-467
Acquisitions en immeuble de placement	-6.190	-3.161
Investissements sur immeubles de placement	-18.064	-18.719
Acquisitions de participations	-194.787	-59.195
Cession d'immeubles de placement	1.008	81.474
Cession d'actifs détenus en vue la vente	33.900	21.734
Cession d'autres actifs	0	41
Cession de participations	0	48
Créances de location-financement	1.917	-2.630
Autres flux liés aux activités d'investissement	946	24.143
<b>Flux de trésorerie découlant des activités d'investissement</b>	<b>-183.164</b>	<b>43.268</b>
<b>Activités de financement</b>		
Augmentation de capital	0	0
Acquisition d'actions propres	391	611
Cession d'actions propres	0	0
Dividendes payés aux actionnaires	-101.239	-123.221
Augmentation des dettes financières	132.946	-59.411
Diminution des dettes financières	-471	-537
Produits financiers encaissés	61.499	78.819
Charges financières décaissées	-23.811	-23.231
Autres flux liés aux activités de financement - instruments dérivés	-586	-5
Autres flux liés aux activités de financement - autres	0	69
<b>Flux de trésorerie découlant des activités de financement</b>	<b>68.729</b>	<b>-126.905</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>1.033</b>	<b>832</b>



## ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Au 31/12/18	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31/12/19
<b>Capital</b>	<b>1.232.176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153.051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.385.227</b>
<b>Primes d'émission</b>	<b>664.203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>142.011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>806.214</b>
<b>Réserves</b>	<b>40.598</b>	<b>145.186</b>	<b>-123.391</b>	<b>0</b>	<b>384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.379</b>	<b>0</b>	<b>58.398</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-84.005	9.486	0	0	0	0	141.776	0	0	67.257
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-57.107	-444	0	0	0	0	2.148	0	0	-55.403
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	2.492	-6.292	0	0	0	0	0	0	0	-3.800
Réserve disponible	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-964	-109	0	0	-3	0	0	0	0	-1.076
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit "propre"	-1.697	0	0	0	0	0	0	-9.930	0	-11.627
Résultat reporté	181.055	142.544	-123.391	0	387	0	-143.924	5.551	0	62.223
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>145.186</b>	<b>-145.186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197.542</b>	<b>197.542</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>2.082.163</b>	<b>0</b>	<b>-123.391</b>	<b>295.062</b>	<b>384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.379</b>	<b>197.542</b>	<b>2.447.381</b>

	Au 31/12/19	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31/12/20
<b>Capital</b>	<b>1.385.227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64.983</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.450.210</b>
<b>Primes d'émission</b>	<b>806.214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77.227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>883.441</b>
<b>Réserves</b>	<b>58.398</b>	<b>197.542</b>	<b>-145.036</b>	<b>0</b>	<b>254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.717</b>	<b>0</b>	<b>118.875</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	67.257	67.246	0	0	0	0	40.426	-61.043 <sup>1</sup>	0	113.884
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-55.403	-6.453	0	0	0	0	810	61.043	0	1
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-3.800	-24.394	0	0	0	0	0	0	0	-28.195
Réserve disponible	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-1.076	4	0	0	-18	0	0	0	0	-1.090
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit	-11.627	0	0	0	0	0	0	7.721	0	-3.906
Résultat reporté	62.223	161.139	-145.036	0	272	0	-41.236	-4	0	37.360
Résultat net de l'exercice	<b>197.542</b>	<b>-197.542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122.774</b>	<b>122.773</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>2.447.381</b>	<b>0</b>	<b>-145.036</b>	<b>142.210</b>	<b>254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.717</b>	<b>122.774</b>	<b>2.575.301</b>

<sup>1</sup> Le mouvement de 61.043 KEUR en positif et en négatif a été enregistré conformément à la circulaire FSMA du 02.07.2020

## NOTE 1 - INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 10.03.2021 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires le 12.05.2021.

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 2019, sauf pour ce qui est mentionné en Note 2.

## NOTE 2 - MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

### A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards 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 2019.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (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 du présent document 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 présent document.

### C. 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.

### D. 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 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 U 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, la Société 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, la Société décomptabilise lorsque les obligations contractuelles ont expiré ou ont été annulées.

Enfin, lorsqu'une modification a lieu au niveau des droits et 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, la Société 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 de risque crédit au cours de l'exercice est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

#### E. 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 perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste valeur est comptabilisé en compte de résultats. Les produits locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés comme décrit sous le point P.

Les experts effectuent leur évaluation sur base de la méthode du calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards/ RICS Valuation Standards', établis par l'International Valuation Standards Committee/ Royal Institute of Chartered Surveyors, comme expliqué dans le rapport correspondant. Cette valeur, appelée ci-après 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles 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.

#### F. 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 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 de la société.

#### G. Contrats de location

##### I La Société 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 contrats appartiennent à cette catégorie en droit belge: (a) l'emphytéose d'une durée minimum de 27 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'IFRS16 § 63 la société, 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 la société) au début du contrat sera enregistrée dans le compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par la société partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier, basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour la société.

À chaque date de clôture, le droit résiduel conservé par la société 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 la société 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 la société 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:

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

Dans laquelle :

VR: juste valeur de l'immeuble réduite (résultant de ce qui figure aux deux paragraphes précédents) ;

VNR: juste valeur de l'immeuble non réduite (c'est-à-dire comme si les loyers futurs n'avaient pas été cédés et telle qu'établie à chaque clôture par les experts évaluateurs indépendants en fonction des conditions du marché immobilier) ;

Variation cumulée : Variation de la juste valeur non réduite cumulée depuis le début de la cession des loyers futurs.

## II La Société comme preneur

A chaque nouveau contrat, la société évalue si celui-ci est un contrat de location. Si tel est le cas, la société reconnaît un droit d'usage à l'actif ainsi qu'un passif locatif correspondant (sauf pour les contrats à court terme ou portant sur des actifs de faible valeur, pour lesquels la société reconnaît une simple charge opérationnelle).

### a Passif locatif

Le passif locatif est initialement comptabilisée 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 de la société qui sera appliqué. Tout paiement effectué périodiquement par la société 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 terme de classification, le droit d'usage est présenté parmi les actifs de même nature détenus en pleine propriété.

## H. 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 Q 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 E). 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.

**VI Actifs financiers non courants - Participations**

Les participations sont évaluées à leur juste valeur. Les changements de la juste valeur sont comptabilisés par le biais du compte de résultats.

**I. 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 D 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 I I).

**J. 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.

**K. 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 la Société 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 'Primes 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.

**L. Autres passifs financiers non courants**

Les 'Autres passifs financiers non courants' comprennent principalement la juste valeur des instruments financiers dérivés souscrits par la société. Par ailleurs, la société peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan sur la ligne 'Autres passifs financiers non courants'.

**M. 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.

La Société 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 de la situation financière représente le montant réel du déficit des régimes à prestations définies de la société.

## N. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand la Société 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.

## O. Dettes commerciales et autres dettes

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

## P. 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 gratuités locatives) promérités mais non échus.

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eut été le cas sans cette extourne.

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

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

## Q. 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 des 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 D).

Les revenus d'intérêt sont reconnus dans le compte de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent, sur base du rendement effectif de l'actif.

Les revenus de dividendes sont reconnus dans le compte de résultats à la date où le dividende est déclaré.

## R. 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.

## S. 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 FIIS) 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.

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

## T. 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 de Direction sont évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution (voir Note 42).

## U. 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 à la société 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 des biens concernés. 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 de la Société. (voir Note 22).

Conformément à la 'Valuation Practice Alert' du 02.04.2020 publiée par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), le rapport des experts évaluateurs indépendants 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) pour la totalité du portefeuille comme ce fut le cas du 1er au 3e trimestre 2020. Cette incertitude n'a pas encore été levée pour certains secteurs dont la valeur agréée représente moins de 23% du portefeuille consolidé : l'immobilier de santé en Espagne, l'immobilier de santé en Allemagne (partiellement), les centres de sport et de bien-être en Belgique et en Allemagne et les portefeuilles Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas.

### II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers est calculée sur base des valeurs de marché dans le système Bloomberg. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts significatifs sont analysés (plus de détails sont fournis dans la Note 25).

### III 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 révalue 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).

### IV Juste valeur des participations

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

## V Coronavirus COVID-19

Faisant suite à l'apparition de l'épidémie de coronavirus COVID-19 dans les pays dans lesquels 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 données quantitatives fournies ci-dessous le sont au niveau consolidé, c'est-à-dire pour Cofinimmo SA et ses filiales, constituant 'le groupe'.

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.

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 conformité avec l'évolution des mesures de gestion de la crise sanitaire. La vague actuelle de reprise des contaminations appelle à la prudence : les centres belges sont en effet à nouveau en grande partie fermés depuis le 26.10.2020, tandis que les centres allemands sont quasi totalement fermés depuis le 02.11.2020. Au cours de l'exercice 2020, la juste valeur des centres de sport et de bien-être a été réduite de près de 5 millions EUR (soit plus de 4 %). A titre illustratif, une réduction de juste valeur additionnelle de 5 % représenterait une charge (non cash) de 5 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,04 % sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,19 EUR par action sur l'actif net.
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, les portefeuilles Pubstone de cafés et restaurants en Belgique et aux Pays-Bas représentent 10 % des loyers contractuels du groupe. Au cours de l'exercice 2020, la juste valeur de ce portefeuille est restée stable (hors effet de l'augmentation des droits d'enregistrement aux Pays-Bas prise en compte au 31.12.20), grâce notamment à la durée résiduelle élevée des contrats. 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 2021, sur base de l'évolution de paramètres de marché en raison de l'évolution de la pandémie de COVID-19 et des mesures prises par les autorités pour la combattre (comme une prolongation de la fermeture obligatoire des établissements horeca). Une réduction de juste valeur de 5 %



représenterait une charge (non cash) de 22 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,19 % sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,80 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 près de 3 % des loyers contractuels du groupe. La juste valeur de ce portefeuille a été réduite de près de 12 millions EUR (soit près de 10 %). 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 2021, sur base de l'évolution de paramètres de marché en raison de l'évolution de la pandémie de COVID-19 et des mesures prises par les autorités pour la combattre (comme une prolongation des mesures visant à restreindre la circulation des personnes dans les rues commerçantes). Une réduction de juste valeur de 5 % représenterait une charge (non cash) de 6 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,05 % sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,21 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.

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

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,060 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2020. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

- l'âge et la qualité des immeubles, qui déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation ; ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée;
- le niveau de vacance locative des immeubles de bureau et la rotation des locataires, qui déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, etc. Coûts opérationnels que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

Les établissements de santé ainsi que les immeubles de réseaux de distribution sont quasiment occupés à 100 %. Les premiers sont loués à des groupes opérateurs dont la situation de solvabilité est analysée annuellement.

Les seconds le sont à des entreprises de grande taille. Les scénarios de relocation ou de reconversion à l'issue du bail sont analysés avec prudence et préparés en temps utile. Les plus petits immeubles inclus dans les réseaux de distribution sont vendus lorsque le locataire les libère.

Les projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l'équipe de gestion de projets de la société, avec pour objectif de les terminer dans les temps et le budget impartis. Pour les projets les plus importants, la société fait appel à des sociétés externes spécialisées dans la gestion de projets.

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré au niveau du groupe pour une valeur totale de reconstruction de 1.876,16 millions EUR<sup>1</sup>, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 1.904,50 millions EUR au 31.12.2020, laquelle comprend la valeur des terrains.

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

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

**NOTE 4 - ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES**

*Non applicable.*

**NOTE 5 - INFORMATION SECTORIELLE****COMPTE DE RESULTATS**

	Bureaux										Immobilier de santé				Montants non affectés		Total	
	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions		France		Belgique		2020	2019	2020	2019
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019				
Revenus locatifs	18.739	18.833	21.845	21.578	7.640	8.729	5.285	5.290	8.650	8.580	6.908	6.799	57.971	54.056	89	92	127.127	123.959
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>22.540</b>	<b>21.999</b>	<b>22.584</b>	<b>15.321</b>	<b>6.475</b>	<b>7.665</b>	<b>4.838</b>	<b>4.902</b>	<b>9.320</b>	<b>8.929</b>	<b>6.307</b>	<b>6.793</b>	<b>57.028</b>	<b>54.067</b>	<b>-1.804</b>	<b>-458</b>	<b>127.288</b>	<b>119.218</b>
Frais de gestion immobilière	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15.505	-14.594	-15.505	-14.594
Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.645	-6.255	-6.645	-6.255
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.008	0	1.735	11.327	-252	-1.550	0	0	0	0	0	0	0	1.175	-40	0	2.452	10.953
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	20.937	29.543	-1.651	-7.208	-5.628	-3.518	-2.300	1.546	-1.396	308	-5.462	-5.611	783	44.396	0	0	5.283	59.457
Autres résultats sur portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5.503	-4.342	-5.503	-4.342
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>44.485</b>	<b>51.542</b>	<b>22.668</b>	<b>19.440</b>	<b>595</b>	<b>2.597</b>	<b>2.538</b>	<b>6.448</b>	<b>7.924</b>	<b>9.237</b>	<b>845</b>	<b>1.182</b>	<b>57.811</b>	<b>99.638</b>	<b>-29.497</b>	<b>-25.649</b>	<b>107.368</b>	<b>164.436</b>
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.737	35.236	17.737	35.236
Impôts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.331	-2.130	-2.331	-2.130
<b>RESULTAT NET</b>	<b>44.485</b>	<b>51.542</b>	<b>22.668</b>	<b>19.440</b>	<b>595</b>	<b>2.597</b>	<b>2.538</b>	<b>6.448</b>	<b>7.924</b>	<b>9.237</b>	<b>845</b>	<b>1.182</b>	<b>57.811</b>	<b>99.638</b>	<b>-14.091</b>	<b>7.457</b>	<b>122.774</b>	<b>197.542</b>
<b>BILAN</b>																		
<b>Actif</b>																		
Immeubles de placement	556.652	519.833	341.789	340.212	104.244	113.524	66.791	68.819	145.718	146.039	94.540	99.990	1.034.084	1.032.197	0	0	2.343.818	2.320.615
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	3.320	28.764	0	0									0	0	3.320	28.764
Autres actifs	0	0	0	0	0	0									2.718.278	2.052.010	2.718.278	2.052.010
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>556.652</b>	<b>519.833</b>	<b>345.109</b>	<b>368.976</b>	<b>104.244</b>	<b>113.524</b>	<b>66.791</b>	<b>68.819</b>	<b>145.718</b>	<b>146.039</b>	<b>94.540</b>	<b>99.990</b>	<b>1.034.084</b>	<b>1.032.197</b>	<b>2.718.278</b>	<b>2.052.010</b>	<b>5.065.416</b>	<b>4.401.389</b>
<b>Passif</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.575.300	2.447.381	2.575.300	2.447.381
Autres passifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.490.116	1.954.008	2.490.116	1.954.008
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.065.416</b>	<b>4.401.389</b>	<b>5.065.416</b>	<b>4.401.389</b>

**NOTE 6 - REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Revenus locatifs</b>	<b>127.127</b>	<b>123.959</b>
Loyers	132.140	128.664
Revenu potentiel brut <sup>2</sup>	140.226	139.590
Vacance locative <sup>3</sup>	-8.086	-10.926
Gratuités locatives	-4.212	-4.128
Concessions accordées aux locataires	-864	-813
Indemnités de rupture anticipée de bail <sup>4</sup>	63	236
<b>Reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>9.444</b>	<b>8.784</b>
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>-740</b>	<b>-50</b>
Loyers à payer sur locaux pris en location	52	-4
Réductions de valeur sur créances commerciales	-779	-46
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-13	0
<b>TOTAL</b>	<b>135.831</b>	<b>132.693</b>

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

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

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, G Contrats de location, I La Société 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 la Société reconnaît en lieu et place une créance de location-financement. Les paiements reçus des contrats de location-financement sont répartis entre la partie 'capital' et la partie 'intérêts': l'élément de capital est porté au bilan en déduction de la créance de location-financement détenue par la Société et les intérêts sont portés en compte de résultats. Par conséquent, seule la partie des loyers relative aux intérêts transite par le compte de résultats.

**REVENUS TOTAUX GÉNÉRÉS PAR LES IMMEUBLES APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION SIMPLE ET DE CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Revenus locatifs des contrats de location simple	127.127	123.959
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	5.659	5.344
Composante «capital» des contrats de location-financement	-424	3.788
<b>TOTAL</b>	<b>132.362</b>	<b>133.091</b>

**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)	2020	2019
<b>Location simple</b>	<b>1.356.585</b>	<b>1.362.541</b>
à moins d'un an	132.676	134.569
à plus d'un an mais moins de deux ans	115.806	118.710
à plus de deux ans mais moins de trois ans	101.902	99.718
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	93.195	86.942
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	85.460	80.427
à plus de cinq ans	827.545	842.174
<b>Location-financement</b>	<b>97.599</b>	<b>97.931</b>
à moins d'un an	2.030	1.937
à plus d'un an mais moins de deux ans	2.112	2.086
à plus de deux ans mais moins de trois ans	2.186	2.104
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.271	2.186
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.322	2.271
à plus de cinq ans	86.677	87.346
<b>TOTAL</b>	<b>1.454.184</b>	<b>1.460.472</b>

<sup>2</sup> Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides

<sup>3</sup> La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants

<sup>4</sup> Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

**NOTE 7 - FRAIS NETS DE REDÉCORATION<sup>5</sup>**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail <sup>6</sup>	231	1.110
Récupération de charges immobilières	-468	-250
<b>TOTAL</b>	<b>-237</b>	<b>860</b>

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

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>9.572</b>	<b>15.780</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	406	232
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	9.167	15.548
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-11.015</b>	<b>-20.808</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-657	-720
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-10.358	-20.087
<b>TOTAL</b>	<b>-1.443</b>	<b>-5.028</b>

Les clauses des contrats de location prévoient habituellement que ces charges et taxes soient supportées par les locataires via une refacturation par le propriétaire. Cependant, un certain nombre de contrats de location de la Société prévoit que des taxes ou des charges restent à supporter par le propriétaire.

**NOTE 9 - FRAIS TECHNIQUES**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>1.127</b>	<b>2.793</b>
Réparations	911	2.469
Primes d'assurance	216	324
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>2.474</b>	<b>816</b>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études, ...)	2.451	865
Sinistres	23	-48
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-131	-132
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	154	84
<b>TOTAL</b>	<b>3.602</b>	<b>3609</b>

**NOTE 10 - FRAIS COMMERCIAUX**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Commissions d'agence	235	492
Publicité	2	3
Honoraires divers et autres experts	931	294
<b>TOTAL</b>	<b>1.168</b>	<b>789</b>

**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.

<sup>5</sup> 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'

<sup>6</sup> 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.

**Frais généraux de la société**

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique cotée en bourse et bénéficiant du statut de SIR. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'étude relatifs au développement de la société sont également repris dans cette catégorie.

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

(X 1.000 EUR)	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Charges du siège</b>	<b>1.557</b>	<b>1.470</b>	<b>667</b>	<b>630</b>	<b>2.224</b>	<b>2.100</b>
<b>Honoraires payés à des tiers</b>	<b>3.671</b>	<b>2.589</b>	<b>1.573</b>	<b>1.109</b>	<b>5.244</b>	<b>3.698</b>
Récurrents	2.145	1.646	919	705	3.064	2.351
Non récurrents	1.526	943	654	404	2.180	1.347
<b>Relations publiques, communication et</b>	<b>614</b>	<b>450</b>	<b>263</b>	<b>194</b>	<b>877</b>	<b>644</b>
<b>Frais de personnel</b>	<b>8.283</b>	<b>8.888</b>	<b>3.551</b>	<b>3.809</b>	<b>11.833</b>	<b>12.697</b>
Salaires	5.847	6.480	2.506	2.777	8.353	9.257
Sécurité sociale	1.438	1.420	617	608	2.054	2.028
Pensions et autres allocations	998	988	428	424	1.426	1.412
<b>Taxes et redevances</b>	<b>1.380</b>	<b>1.198</b>	<b>591</b>	<b>513</b>	<b>1.971</b>	<b>1.711</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15.505</b>	<b>14.594</b>	<b>6.645</b>	<b>6.256</b>	<b>22.150</b>	<b>20.849</b>

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants se sont élevés à 603.355 EUR (hors TVA) pour l'année 2020 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

**Assurance groupe**

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

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

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

Ce rendement minimum était de 3,75 % des primes brutes (HT) pour les cotisations personnelles et de 3,25 % des primes (HT) pour les cotisations patronales jusqu'au 31.12.2015. A partir de 2016, le rendement minimum imposé par la loi sur les pensions complémentaires a baissé à 1,75 %.

Le taux garanti par l'assureur est de 0,1 %. Cofinimmo doit, dès lors, couvrir une partie des taux garantis par la Loi. Elle doit le cas échéant réserver des montants complémentaires pour atteindre les rendements garantis pour les services passés.

**Emoluments du Commissaire**

Les émoluments fixes du Commissaire Deloitte, Réviseurs d'entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires de Cofinimmo se sont élevés à 112.404 EUR (hors TVA). Les honoraires pour les services non-audit réalisés par Deloitte Réviseurs d'Entreprises ont atteint 72.986 (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. 133/2, § 1 C. Soc.) » pour l'année 2020.

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Émoluments du Commissaire</b>	<b>185</b>	<b>131</b>
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	112	110
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	73	21
Autres missions d'attestation	41	21
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	32	0
<b>Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	0	17
Autres missions d'attestation	0	17
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>185</b>	<b>148</b>

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

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Vente d'immeubles de placement</b>	<b>34.908</b>	<b>103.207</b>
<b>Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)</b>	<b>34.908</b>	<b>103.207</b>
<b>Valeur comptable des immeubles vendus</b>	<b>-32.417</b>	<b>-92.255</b>
Juste valeur des actifs cédés	-33.227	-94.561
Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et droite de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	810	2.306
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2.491</b>	<b>10.952</b>
<b>Vente d'autres actifs non financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	-40	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-40</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.452</b>	<b>10.952</b>

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

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

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	42.977	91.256
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-37.694	-31.799
<b>TOTAL</b>	<b>5.283</b>	<b>59.457</b>

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

**NOTE 14 - AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Variation des impôts différés	9	-529
Extourne de loyers promérités non échus	-2.689	-2.555
Autres	-2.823	-1.258
<b>TOTAL</b>	<b>-5.503</b>	<b>-4.342</b>

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 P.

**NOTE 15 - REVENUS FINANCIERS**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Redevances de location-financement et similaires	5.659	5.344
Plus-values nettes réalisées survente de créances location-financement & similaires	0	0
Intérêts et dividendes reçus	60.375	73.475
Autres <sup>7</sup>	5.798	2.721
<b>TOTAL</b>	<b>71.831</b>	<b>81.539</b>

<sup>7</sup> Le montant de 2020 comprend des produits non récurrents de moins de 1 millions EUR comptabilisés au premier semestre, et liés aux indemnités perçues lors des apports en nature du 10.06.2020 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)	2020	2019
<b>Intérêts nominaux sur emprunts</b>	<b>9.929</b>	<b>13.551</b>
Emprunts bilatéraux - taux flottant	2.788	2.094
Billete de trésorerie - taux flottant	-343	24
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	9	10
Obligations - taux fixe	7.062	11.012
Obligations convertibles	411	411
<b>Reconstitution du nominal des dettes financières</b>	<b>1.077</b>	<b>765</b>
<b>Charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>9.053</b>	<b>5.935</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	9.053	5.935
<b>Produits résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
<b>Autres charges d'intérêts<sup>8</sup></b>	<b>3.208</b>	<b>2.572</b>
<b>TOTAL</b>	<b>23.266</b>	<b>22.823</b>

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,32 % (2019 : 1,43 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 0,84 % (2019 : 1,08 %). Ce pourcentage peut être ventilé entre 0,19 % (2019 : 0,19%), qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur, et 0,92 % (2019 : 1,21 %), qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amortié<sup>9</sup>. 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)	2020	2019
Frais bancaires et autres commissions	495	388
Intérêts sur avances intra-groupe	50	20
Autres	92	155
<b>TOTAL</b>	<b>638</b>	<b>563</b>

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

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque de couverture a pris fin	0	0
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</b>	<b>-20.448</b>	<b>-24.248</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée <sup>10</sup>	-19.461	-22.034
Obligations convertibles	-987	-2.214
<b>Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers</b>	<b>-9.737</b>	<b>1.336</b>
Variations négatives sur valeurs mobilières	-38.607	-36.626
Variations positives sur valeurs mobilières	28.870	37.962
<b>Autres</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-30.191</b>	<b>-22.918</b>

**NOTE 19 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Résultat avant impôt	125.105	199.672
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-125.105	-199.672
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	5.616	4.181
Impôt au taux de 25% (2019: 29,58%)	1.404	1.237
Autres	927	893
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>2.331</b>	<b>2.130</b>

Les dépenses non admises comprennent essentiellement la taxe sur les surfaces de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale et l'impôt des sociétés.

<sup>8</sup> Il s'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

<sup>9</sup> Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2020 : 13.803 KEUR / 2019 : 16.477 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 (2020 : 6.248 KEUR / 2019 : 6.346 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés', ainsi que des 'Obligations convertibles'.

<sup>10</sup> Les montants bruts sont respectivement un produit de 3.597 KEUR (2019 : 2.239 KEUR) et une charge de 23.058 KEUR (2019 : 24.273 KEUR).



**NOTE 20 - RÉSULTAT PAR ACTION**

(en EUR)	2020	2019
Résultat net de la période	122.773.576	197.542.221
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	26.478.781	24.456.099
Résultat net des activités dés par action	4,55	5,38
Résultat sur portefeuille par action	0,08	2,70
Résultat net par action	4,63	8,08

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net de la période de 122.773.576 EUR (2019 : 197.542.221 EUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2020 de 26.478.781 (2019 : 24.456.099).

**DIVIDENDE PAR ACTION**

(en EUR)	A payer en 2021	Payé en 2020
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires existants	165.326.308,80	144.475.475
Dividendes bruts par action ordinaire	5,80	5,60
Dividendes nets par action ordinaire	4,06	3,92
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires privilégiés	0,00	0,00
Dividendes bruts par action privilégiée	0,00	0,00
Dividendes nets par action privilégiée	0,00	0,00

Un dividende brut au titre de l'exercice 2020 de 5,80 EUR par action (dividende net par action de 4,06 EUR), représentant un dividende total de 165.326.308,80 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 12.05.2021. Le nombre d'actions bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2020 était de 27.016.833 au 31.12.20, et est, à la date d'arrêté des comptes, de 28.504.536 (voir note 45).

Le Conseil d'Administration propose un dividende de 5,80 EUR par action pour les 15.875 actions propres détenues par la filiale Gestone III SA ( 92.075,00 EUR) et d'annuler le droit au dividende des 29.109 actions propres restantes.

Le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01.01.2017 s'élève à 30%. La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires de dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficier. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

**ACTIONS**

(en nombre)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Nombre d'actions (A)</b>						
<b>AU 01.01</b>	<b>25.849.283</b>	<b>22.311.112</b>	<b>0</b>	<b>682.136</b>	<b>25.849.283</b>	<b>22.993.248</b>
Augmentation de capital	1.212.634	2.856.035	0	0	1.212.634	2.856.035
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	0	682.136	0	-682.136	0	0
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	0	0	0	0	0	0
<b>AU 31.12</b>	<b>27.061.917</b>	<b>25.849.283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.061.917</b>	<b>25.849.283</b>
Actions propres détenues par le Groupe (B)						
<b>AU 01.01</b>	<b>50.691</b>	<b>40.347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.691</b>	<b>40.347</b>
Actions propres (vendues/acquises) - net	-5.607	10.344	0	0	-5.607	10.344
<b>AU 31.12</b>	<b>45.084</b>	<b>50.691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.084</b>	<b>50.691</b>
Nombre d'actions en circulation (A-B)						
<b>AU 01.01</b>	<b>25.798.592</b>	<b>22.270.765</b>	<b>0</b>	<b>682.136</b>	<b>25.798.592</b>	<b>22.952.901</b>
<b>AU 31.12</b>	<b>27.016.833</b>	<b>25.798.592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.016.833</b>	<b>25.798.592</b>

**CATÉGORIES D'ACTIONS**

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

**Actions ordinaires** : les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des assemblées générales de la société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2020. Les actions ordinaires sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels.

**Actions privilégiées convertibles** : Pour rappel, le 12.07.2019, la totalité des action privilégiées a été convertie en actions ordinaires.

Les actions privilégiées avait 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 15e 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 31.12.2020, le Groupe détenait 45.084 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2019 : 50.691) (voir également le tableau de la page précédente).

Conformément à la Loi du 14.12.2005, portant sur la suppression des titres au porteur telle que modifiée par la Loi du 21.12.2013, la société a procédé à la vente des titres physiques encore en circulation et a reçu un rapport de son Commissaire attestant de la conformité de la procédure mise en œuvre pour cette vente.

## CAPITAL AUTORISÉ

En date du 25.08.2020, 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. 725.000.000 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 25.08.2020 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. 290.000.000 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 25.08.2020 pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
3. 145.000.000 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 25.08.2020 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 1.160.000.000 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

À la date d'arrêté du présent document, le conseil d'administration a fait usage de cette autorisation dans le cadre de l'augmentation de capital du 08.03.2021 (voir note 45).

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 31.12.2020, et à la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo détenait 45.084 actions propres.

## NOTE 21 - GOODWILL

Non applicable.

**NOTE 22 - IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Droit d'usage Immeubles de placement</b>		
Droit d'usage Immeubles de placement	0	0
<b>Immeubles disponibles à la location</b>		
Immeubles disponibles à la location	2.286.469	2.227.027
<b>Projets de développement</b>		
Projets de développement	50.932	86.342
<b>Immobilisations à usage propre</b>		
Immobilisations à usage propre	6.418	7.246
<b>TOTAL</b>	<b>2.343.818</b>	<b>2.320.615</b>
<b>Droit d'usage Immeubles de placement</b>		
<b>Au 01.01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Droit d'usage	0	6.355
Variations de la juste valeur	0	-6.355
<b>Au 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immeubles disponibles à la location</b>		
<b>Au 01.01</b>	<b>2.227.026</b>	<b>2.034.925</b>
Dépenses capitalisées	5.281	2.880
Acquisitions	5.584	166.672
Transferts de/(à) Projets de développement	39.686	12.397
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	-7.007	-15.437
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	0	-32.351
Reprise de loyers cédés	9.444	8.784
Augmentation (diminution) de la juste valeur	6.454	49.156
<b>Au 31.12</b>	<b>2.286.468</b>	<b>2.227.026</b>
<b>Projets de développement</b>		
<b>Au 01.01</b>	<b>86.342</b>	<b>97.175</b>
Investissements	4.552	19.645
Acquisitions	0	0
Transferts de/(à) Immeubles disponibles à la location	-39.686	-12.397
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	0	-39.568
Reprise de loyers cédés	0	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	-276	21.487
<b>Au 31.12</b>	<b>50.932</b>	<b>86.342</b>
<b>Immobilisations à usage propre</b>		
<b>Au 01.01</b>	<b>7.246</b>	<b>7.352</b>
Investissements	32	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	-861	-106
<b>Au 31.12</b>	<b>6.418</b>	<b>7.246</b>

**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.

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 comprend principalement:

- les contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 10,0 % pour des biens situés en Région Flamande ;
- la vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 % à 8,0 % selon les Régions ;
- les contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose) : 2,0 % ;
- les contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (par exemple, une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement Fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- les apports en nature de biens immobiliers contre émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur: exemption de droits ;
- les contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- les fusions, scissions et autres réorganisations de sociétés: absence de droits, etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 % à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

Historiquement, en janvier 2006, il a été demandé aux experts évaluateurs indépendants qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5 %.

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

Pour les transactions portant sur des immeubles situés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions EUR, il y a lieu de tenir compte de frais de transaction de 10,0 % à 12,5 % selon les Régions où ces immeubles sont situés.

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

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles ultérieures. Au 31.12.2020, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 213,2 millions EUR.

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 Sicaï en 1996 a été de 9,08 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 325 cessions d'actifs pour un montant total de 2.107,4 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 9,77 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

## DÉTERMINATION DU NIVEAU D'ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par les experts évaluateurs indépendants.

Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles ainsi que les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à déceler de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur des immeubles de Cofinimmo, est le niveau 3, et cela pour l'ensemble du portefeuille.

(X 1.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Catégorie d'actifs<sup>11</sup></b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>Bureaux</b>	<b>1.215.195</b>	<b>1.188.428</b>
Anvers	66.346	68.394
Bruxelles CBD	519.755	459.422
Bruxelles Décentralisé	329.505	316.148
Bruxelles Périphérie/Satellites	103.793	113.098
Autres Régions	145.718	146.039
Bureaux en développement	50.078	85.327
<b>Immobilier de santé</b>	<b>1.128.624</b>	<b>1.132.187</b>
Belgique	1.033.230	1.031.182
France	94.540	99.990
Immobilier de santé en développement	854	1.015
<b>Total</b>	<b>2.343.818</b>	<b>2.320.615</b>

## TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

Basé sur une approche multi-critères, 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.

<sup>11</sup> 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

**Méthode d'actualisation des flux (Discounted Cash-flow)**

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 m<sup>2</sup> 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 2020, 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.

Dans le cas où le prix de vente futur d'un immeuble est connu à la date de valorisation, les immeubles sont valorisés au prix de vente.

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 2020, 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 2020.

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

<b>(X 1.000 EUR)</b>	
<b>Juste valeur au 31.12.2019</b>	<b>2.320.615</b>
Plus/moins values reconnues en comptes de résultat	5.317
Acquisitions	5.584
Extension - redéveloppements	-7.007
Investissements	9.865
Reprises de loyers cédés	9.444
Ventes	0
<b>Juste valeur au 31.12.2020</b>	<b>2.343.818</b>

**INFORMATIONS QUANTITATIVES RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT, FONDÉES SUR DES DONNÉES NON OBSERVABLES (NIVEAU 3)**

Les informations quantitatives reprises dans les tableaux suivants sont extraites des différents rapports établis par les experts évaluateurs indépendants. Les données ci-après sont les valeurs extrêmes et la moyenne pondérée des hypothèses utilisées dans l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement. Les taux d'actualisation les plus bas s'appliquent à des situations particulières.

<b>(X 1.000 EUR)</b>					
<b>Catégorie d'actifs</b>	<b>Juste valeur au 31.12.2020</b>	<b>Technique de valorisation</b>	<b>Données non-observables</b>	<b>Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2020</b>	<b>Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2019</b>
<b>IMMOBILIER DE SANTE</b>	<b>1.128.624</b>				
<b>Belgique</b>	<b>1.033.230</b>	<b>Actualisation des flux</b>	Valeur locative estimée (VLE)	<b>62 - 223 (145) €/m<sup>2</sup></b>	62 - 229 (141) €/m <sup>2</sup>
			Taux d'actualisation	<b>3,90% - 6,75% (5,11%)</b>	4,00% - 7,10% (5,57%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	<b>4,72% - 9,59% (6,36%)</b>	5,00% - 9,79% (7,24%)
			Taux d'inflation	<b>1,50% - 2,00% (1,57%)</b>	1,65% - 1,96% (1,70%)
		<b>Capitalisation de la valeur locative estimée</b>	Valeur locative estimée (VLE)	<b>62 - 223 (141) €/m<sup>2</sup></b>	62 - 229 (145) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	<b>3,44% - 6,75% (5,36%)</b>	3,70% - 6,75% (5,35%)
<b>France</b>	<b>94.540</b>	<b>Actualisation des flux</b>	Valeur locative estimée (VLE)	<b>105 -245 (156) €/m<sup>2</sup></b>	105 -245 (157) €/m <sup>2</sup>
			Taux d'actualisation	<b>4,75% - 4,75% (4,75%)</b>	4,75% - 4,75% (4,75%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	<b>6,25% - 7,50% (6,48%)</b>	6,25% - 7,50% (6,48%)
			Taux d'inflation	<b>0,60% - 1,50% (0,72%)</b>	0,60% - 1,52% (0,76%)
		<b>Capitalisation de la valeur locative estimée</b>	Valeur locative estimée (VLE)	<b>105 -245 (156) €/m<sup>2</sup></b>	105 -245 (157) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	<b>5,44% - 39,66% (8,75%)</b>	5,49% - 22,19% (8,27%)

<b>(X 1.000 EUR)</b>					
<b>Catégorie d'actifs</b>	<b>Juste valeur au 31.12.2020</b>	<b>Technique de valorisation</b>	<b>Données non-observables</b>	<b>Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2020</b>	<b>Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2019</b>
<b>IMMOBILIER DE SANTE EN DEVELOPPEMENT</b>	<b>854</b>	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	<b>0- 0 (0) €/m2</b>	144 - 144 (144) €/m2
			Taux de capitalisation	<b>5,50% - 5,50% (5,50%)</b>	5,50% - 5,50% (5,50%)
			Coûts à l'achèvement		<sup>12</sup>
			Taux d'inflation		
<b>BUREAUX</b>	<b>1.215.195</b>				
<b>Anvers</b>	<b>66.346</b>	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	<b>122- 171 (151) €/m2</b>	126- 170 (154) €/m2
			Taux de capitalisation	<b>6,75% - 8,00% (7,34%)</b>	6,80% - 8,50% (7,49%)
<b>Bruxelles CBD</b>	<b>519.755</b>	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	<b>168 - 168 (168) €/m2</b>	224 - 224 (224) €/m <sup>2</sup>
			Taux d'actualisation	<b>5,00% - 5,00% (5,00%)</b>	5,00% - 5,00% (5,00%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	<b>5,15% - 5,15% (5,15%)</b>	5,15% - 5,15% (5,15%)
			Taux d'inflation	<b>1,70% - 2,00% (2,00%)</b>	1,70% - 2,00% (2,00%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	<b>155 - 252 (226) €/m2</b>	147 - 251 (226) €/m2
			Taux de capitalisation	<b>3,60% - 6,40% (4,62%)</b>	4,25% - 6,75% (5,25%)
<b>Bruxelles Décentralisé</b>	<b>329.505</b>	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	<b>60- 193 (139) €/m2</b>	63 - 193 (156) €/m2
			Taux de capitalisation	<b>6,00% - 9,40% (6,64%)</b>	6,30% - 11,50% (7,83%)
<b>Bruxelles Périphérie/ Satellites</b>	<b>103.793</b>	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	<b>66 - 167 (123) €/m2</b>	66 - 168 (125) €/m2
			Taux de capitalisation	<b>8,25% - 9,25% (8,59%)</b>	8,25% - 10,50% (8,77%)
<b>Autres Régions</b>	<b>145.718</b>	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	<b>120 - 280 (140) €/m2</b>	120 - 261 (138) €/m2
			Taux de capitalisation	<b>5,25% - 6,35% (5,93%)</b>	5,75% - 6,25% (6,13%)
<b>Bureaux en développement</b>	<b>50.078</b>	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	<b>99 - 250 (216) €/m2</b>	99 - 250 (203) €/m2
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	<b>4,50% - 9,35 (5,64%)</b>	3,75% - 9,35 (5,04%)
			Coûts à l'achèvement		<sup>13</sup>
			Taux d'inflation	<b>1,50% - 1,75% (1,54%)</b>	1,50% - 1,75% (2,55%)
<b>TOTAL</b>	<b>2.343.819</b>				

## 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 174.104 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 174.606 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 181.756 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 223.210 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 par an) est accompagnée d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

Pour les immeubles de placement en cours de construction, la juste valeur est influencée par le respect (ou non) du budget et de la durée de réalisation prévus initialement pour le projet.

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

<sup>13</sup> Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont spécifiques à chaque projet et dépendent du degré d'avancement de ce dernier.

## Processus de valorisation

Conformément aux dispositions légales, les valorisations des immeubles sont effectuées trimestriellement sur base des rapports de valorisation établis par des experts indépendants et qualifiés.

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

Les experts externes déterminent :

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

Les hypothèses retenues pour les données non observables :

La méthode DCF est appliquée pour le secteur de l'immobilier de santé et le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution. Pour ceux-ci :

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

La méthode de capitalisation est appliquée pour l'ensemble des secteurs. Pour ceux-ci :

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

## UTILISATION DES IMMEUBLES

La Direction considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à juste valeur au bilan est optimale, compte tenu des possibilités qu'offre le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques.

### Cessions de créances de loyer

Le 22.12.2008, 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, Luxembourg 40 et Everegreen que Cofinimmo détient à Bruxelles. Les usufruits sur ces trois immeubles prennent fin entre décembre 2020 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, 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, Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 90 % des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la caserne de pompiers. A l'issue de ce contrat de location-financement, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers. 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, 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, Everegreen et Nerviens 105, ainsi que les baux sur les immeubles Colonel Bourg 124, Maire 19, ne peuvent être qualifiés de contrats de location-financement.

Au moment de la vente, le montant perçu par la Société suite à la cession de 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 des loyers futurs cédés (voir note 2 : Méthodes comptables significatives, G Contrats de location, I La Société 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 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 au moment de la cession des loyers. Cette valeur brute des immeubles correspond à l'estimation des immeubles par l'expert 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.

Bien qu'elle ne soit pas spécifiquement prévue ni interdite sous 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 au moment de la cession des loyers. Cette valeur brute des immeubles correspond à l'estimation des immeubles par l'expert indépendant, tel qu'il est requis par Article 47 § 1 de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées du 12.05.2014.

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

Cette rubrique comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente.

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Immeubles disponibles à la location	6.454	38.562
Projets de développement	-276	21.001
Immobilisations à usage propre	-861	-106
<b>TOTAL</b>	<b>5.283</b>	<b>59.457</b>

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**

Les immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont exclusivement des immobilisations à usage propre.

(X 1.000 EUR)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2020	2019	2020	2019
<b>Au 01.01</b>	<b>934</b>	<b>919</b>	<b>1.264</b>	<b>796</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>1.558</b>	<b>270</b>	<b>802</b>	<b>1.123</b>
Logiciels informatiques	1.558	270	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	336	157
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	466	966
<b>Amortissements de l'exercice</b>	<b>-320</b>	<b>-255</b>	<b>-644</b>	<b>-653</b>
Logiciels informatiques	-320	-255	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	-278	-281
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	-366	-372
<b>Désaffectations de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>
Mobilier et matériel de bureau	0	0	0	-2
<b>Au 31.12</b>	<b>2.172</b>	<b>934</b>	<b>1.422</b>	<b>1.264</b>

Les immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont exclusivement des immobilisations à usage propre.

Taux d'amortissement utilisés en fonction de la durée de vie économique:

- mobilier : 10 % à 12,5 % ;
- matériel informatique : 25 % à 33 % ;
- logiciels informatiques : 25 % ;

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



**NOTE 25 - INSTRUMENTS FINANCIERS****A. Catégories et désignation des instruments financiers**

La norme IFRS 9 définit trois principales catégories en termes de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net et mesurés au coût amorti. IFRS 9 définit également deux autres catégories de classification : désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. A l'exception de l'obligation convertible qui est désignée à la juste valeur en partie par le biais du résultat et en partie par le biais des autres éléments du résultat global, ces catégories ne s'appliquent pas actuellement pour Cofinimmo.

L'obligation convertible ne remplit pas les conditions pour être qualifiée 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.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application du modèle des pertes de crédit attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé.

<b>(X 1.000 EUR)</b>						
<b>31/12/2020</b>	<b>Désigné à la juste valeur par le biais du résultat</b>	<b>Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>Intérêts courus non échus</b>	<b>Qualification des justes valeurs</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>1.028.948</b>	<b>382</b>	<b>1.620.349</b>	<b>2.735.662</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>		<b>382</b>		<b>382</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		382		382	0	Niveau 2
<b>Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation</b>	<b>1.028.948</b>			<b>1.028.948</b>		<b>Niveau 3</b>
<b>Crédits et créances</b>			<b>1.620.349</b>	<b>1.706.332</b>	<b>0</b>	
Prêts à des entreprises associées			1.524.780	1.524.780	0	Niveau 2
Créances non courantes de location-financement			95.569	181.552	0	Niveau 2
Autres créances long terme			—	—	0	Niveau 2
<b>ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>			<b>18.513</b>	<b>20.339</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>				<b>—</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		—		—	0	Niveau 2
<b>Crédits et créances</b>			<b>17.480</b>	<b>19.306</b>	<b>0</b>	
Créances courantes de location-financement			2.030	3.857	0	Niveau 2
Créances commerciales			15.449	15.449	0	Niveau 2
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>			<b>1.033</b>	<b>1.033</b>		<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.028.948</b>	<b>382</b>	<b>1.638.862</b>	<b>2.756.002</b>	<b>0</b>	
<b>PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>—</b>	<b>90.046</b>	<b>1.242.613</b>	<b>1.361.662</b>	<b>4.151</b>	
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>—</b>		<b>1.201.088</b>	<b>1.230.091</b>	<b>4.151</b>	
Obligations			807.466	832.665	3.479	Niveau 2
Obligations convertibles				—	—	Niveau 1
Etablissements de crédit			320.000	323.058	380	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			69.000	69.746	292	Niveau 2
Garanties locatives reçues			2.379	2.379		Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>		<b>90.046</b>	<b>41.525</b>	<b>131.571</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		90.046		90.046		Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées			41.525	41.525		
Autres						Niveau 2
<b>PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>221.016</b>	<b>206</b>	<b>842.863</b>	<b>1.064.084</b>	<b>121</b>	
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>221.016</b>	<b>0</b>	<b>814.673</b>	<b>1.035.688</b>	<b>121</b>	
Billets de trésorerie			810.000	810.000		Niveau 2
Obligations						Niveau 2
Obligations convertibles	221.016			221.016	121	Niveau 1
Etablissements de crédit			4.673	4.673		Niveau 2
Autres					0	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers courants</b>		<b>206</b>		<b>206</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		206		206	0	Niveau 2
<b>Dettes commerciales et autres dettes</b>			<b>28.190</b>	<b>28.190</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>221.016</b>	<b>90.252</b>	<b>2.085.476</b>	<b>2.425.746</b>	<b>4.272</b>	

<b>(X 1.000 EUR)</b>						
<b>31/12/2019</b>	<b>Désigné à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>Intérêts courus non échus</b>	<b>Qualification des justes valeurs</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>747.543</b>	<b>2.121</b>	<b>1.222.356</b>	<b>2.046.186</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>		<b>2.121</b>		<b>2.121</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		2.121		2.121	0	Niveau 2
<b>Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation</b>	<b>747.543</b>			<b>747.543</b>		<b>Niveau 3</b>
<b>Crédits et créances</b>			<b>1.222.356</b>	<b>1.296.522</b>	<b>0</b>	
Prêts à des entreprises associées			1.125.416	1.125.416	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			95.994	170.160	0	Niveau 2
Créances non courantes de location-financement			946	946	0	Niveau 2
<b>ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>			<b>15.090</b>	<b>16.589</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>				<b>2</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		2		2	0	Niveau 2
<b>Crédits et créances</b>			<b>14.258</b>	<b>15.755</b>	<b>0</b>	
Créances courantes de location-financement			1.937	3.434	0	Niveau 2
Créances commerciales			12.321	12.321	0	Niveau 2
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>			<b>832</b>	<b>832</b>		<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>747.543</b>	<b>2.121</b>	<b>1.237.446</b>	<b>2.062.775</b>	<b>0</b>	
<b>PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>227.871</b>	<b>73.022</b>	<b>664.939</b>	<b>970.278</b>	<b>2.937</b>	
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>227.871</b>		<b>607.527</b>	<b>839.845</b>	<b>2.937</b>	
Obligations			317.323	319.267	2.323	Niveau 2
Obligations convertibles	227.871			227.871	121	Niveau 1
Etablissements de crédit			232.000	234.503	252	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			50.000	50.000	241	Niveau 2
Garanties locatives reçues			1.420	1.420		Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>		<b>73.022</b>	<b>57.412</b>	<b>130.433</b>	<b>—</b>	
Instruments dérivés		73.022		73.022		Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées			57.412	57.412		
Autres						<b>Niveau 2</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>		<b>96</b>	<b>897.363</b>	<b>897.757</b>	<b>4.513</b>	
<b>Dettes financières courantes</b>		<b>0</b>	<b>865.837</b>	<b>866.136</b>	<b>4.513</b>	
Billets de trésorerie			680.750	680.750		Niveau 2
Obligations			140.000	140.299	4.513	Niveau 2
Obligations convertibles				0		Niveau 1
Etablissements de crédit			45.087	45.087		Niveau 2
Autres					0	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers courants</b>		<b>96</b>		<b>96</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		96		96	0	Niveau 2
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>			<b>31.526</b>	<b>31.526</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>227.871</b>	<b>73.117</b>	<b>1.562.302</b>	<b>1.868.036</b>	<b>7.450</b>	

## Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(X 1.000 EUR)	31.12.2019	Variations		31.12.2020	
		monétaires	Variations non monétaires		
			Acquisitions / Intérêts courus non échus	Variations de juste valeur	
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>973.215</b>	<b>588.823</b>	<b>1.014</b>	<b>-197.240</b>	<b>1.365.813</b>
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>842.782</b>	<b>604.710</b>	<b>1.014</b>	<b>-214.264</b>	<b>1.234.243</b>
Obligations	321.591	496.110	5.045	13.399	836.144
Obligations convertibles	227.992		0	-227.992	0
Passif locatif	6.784	-365	-4.175		2.244
Etablissements de crédit	234.755	89.006	94	-417	323.438
Billets de trésorerie long terme	50.241	19.000	51	746	70.038
Garanties locatives reçues et autres	1.420	959			2.379
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>130.433</b>	<b>-15.887</b>	<b>0</b>	<b>17.024</b>	<b>131.571</b>
Instruments dérivés	73.022			17.024	90.046
Emprunts à des entreprises associées	57.412	-15.887			41.525
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>902.271</b>	<b>-54.500</b>	<b>-4.513</b>	<b>220.948</b>	<b>1.064.205</b>
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>870.649</b>	<b>-51.164</b>	<b>-4.513</b>	<b>220.838</b>	<b>1.035.809</b>
Billets de trésorerie	680.750	129.250			810.000
Obligations convertibles	0			221.137	221.137
Obligations	144.812	-140.000	-4.513	-299	0
Etablissements de crédit	45.087	-40.414			4.673
Autres	0	0			0
<b>Autres passifs financiers courants</b>	<b>96</b>	<b>-3.336</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>206</b>
Instruments dérivés	96			110	206
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>31.526</b>	<b>-3.336</b>			<b>28.190</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.875.486</b>	<b>534.323</b>	<b>-3.499</b>	<b>23.708</b>	<b>2.430.019</b>

## JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

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

## Niveau 1

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo font l'objet d'une évaluation de niveau 1.

## Variation de la juste valeur des obligations convertibles

(X 1.000 EUR)	2020		2019	
	Au 01.01	227.871	Au 01.01	215.727
Variation de la juste valeur attribuables aux changements de conditions de marché au cours de l'exercice comptabilisée en compte de résultats		987		2.213
Variation de la juste valeur attribuable aux changements du risque de crédit comptabilisés au cours de l'exercice en autres éléments du résultat global		-7.721		9.930
	<b>au 31.12</b>	<b>221.137</b>	<b>au 31.12</b>	<b>227.871</b>

En septembre 2016, Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et a concomitamment émis de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021, ce qui a entraîné une annulation de l'obligation (obligation convertible 2018) et la reconnaissance d'une nouvelle obligation (obligation convertible 2021).

Au 31.12.2020, l'obligation convertible à échéance 2021 a une juste valeur de 221.136.771 EUR. Si l'obligation n'est pas convertie en actions, la valeur de remboursement sera de 219.320.616 EUR à l'échéance finale.

La méthodologie consistant à expliquer la variation de la juste valeur avait été adaptée en 2018 pour tenir compte de l'application de la norme IFRS 9 afin d'isoler le risque de marché du risque de crédit propre à Cofinimmo. Cette même méthodologie a été appliquée sur les résultats de 2020 publiés ci-dessus.

## 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 de niveau 3.

### Passifs locatif

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Passif locatif au 01/01</b>	<b>6.784</b>	<b>9.300</b>
Evolution du principal	-4.540	-2.516
<b>Passif locatif au 31/12</b>	<b>2.244</b>	<b>6.784</b>

## B. Gestion du risque financier

### Risque de taux d'intérêt

Puisque Cofinimmo possède un portefeuille d'immeubles à (très) long terme, il est hautement probable que les emprunts finançant ce portefeuille devront être refinancés à leur échéance par d'autres emprunts. Par conséquent, l'endettement financier total de la société est renouvelé régulièrement pour une période future indéterminée. Pour des raisons d'efficacité des coûts, la politique de financement par dette de Cofinimmo sépare l'activité de levée d'emprunts (liquidité et marges sur taux flottants) de la gestion des risques et charges de taux d'intérêt (fixation et couverture des taux d'intérêt flottants futurs). Une partie des fonds empruntés le sont en effet à taux flottant.

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

(X 1.000 EUR)	2020	2019
A taux flottant	1.137.983	943.000
A taux fixe	1.095.266	734.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.233.249</b>	<b>1.677.000</b>

En conformité avec sa stratégie de couverture contre les risques financiers ('hedging policy'), Cofinimmo couvre au moins 50 % de son portefeuille de dettes totales pour au moins trois ans en contractant des dettes à taux fixe et en concluant des contrats sur des instruments dérivés de taux d'intérêt pour couvrir la dette à taux flottant.

Au cours de l'année 2020, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de dix ans. Des IRS portant sur les années 2025 (100 millions EUR), 2026-2027-2028 (350 millions EUR), et 2029 (250 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années. Les principales opérations de couverture à long terme ont été réalisées durant le premier trimestre. En janvier 2021, Cofinimmo a poursuivi sa couverture sur les années 2026 jusqu'à 2029 en souscrivant un IRS pour 50 millions EUR.

En 2020, Cofinimmo a également augmenté sa couverture sur les prochaines années avec la souscription de caps portant sur les années 2020 (150 millions EUR), 2021 (250 millions EUR), 2022 (350 millions EUR) et 2023-2024 (100 millions EUR). En janvier 2021, Cofinimmo a souscrit un nouveau cap de 200 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur les années 2021-2022-2023-2024-2025.

La période de couverture de minimum trois ans a été choisie pour compenser l'effet négatif qu'aurait sur les résultats nets un dé-calage 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, mais Cofinimmo veille toutefois à faire correspondre les périodes et les dates de fixation des contrats dérivés de taux d'intérêt avec les périodes de renouvellement et les dates de fixation de taux de ses contrats d'emprunt.

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 aient été à des fins de couverture de risques sur taux d'intérêt, Cofinimmo s'abstenant de désigner une relation avec un risque particulier, ces instruments sont présentés comptablement sous la catégorie ' Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net' sous l'IFRS 9.

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

### Résumé des effets potentiels sur les capitaux propres et le compte de résultats, d'une variation de 1 % du taux d'intérêt (x million EUR)

(x million EUR)	2020		2019	
	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1%	-0,48	0,00	0,45	0,00
-1%	-0,07	0,00	-0,03	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1 % engendrerait une perte de 0,48 million EUR alors qu'il aurait engendré un gain de 0,45 million EUR en 2019. À l'inverse, une perte de 0,07 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1 % alors qu'il aurait engendré une perte de 0,03 million EUR en 2019. 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'intérêts sont bas et négatifs, la différence entre 2019 et 2020 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par l'augmentation en terme absolu du coût lié à la dette non couverte. Le dette non couverte ne bénéficiant pas d'une baisse des taux, la différence par rapport à 2019 est presque nulle.

### Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques soit des clients. Cofinimmo maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Les contreparties financières envers les-quelles nous avons des dettes possèdent un rating externe d'investissement grade' (un rating minimum BBB selon l'agence de notation Standard & Poor's). Les contreparties financières envers lesquelles Cofinimmo a des créances ont également

un rating externe d'investissement grade'. Cofinimmo a pour politique de ne pas maintenir des relations avec les contreparties financières ne répondant pas à ce critère. Le risque portant sur les clients étant quant à lui mitigé par une diversification des clients et une analyse de leur solvabilité avant et pendant le bail.

#### Risque de prix

La société est exposée au risque de prix lié à l'option sur l'action Cofinimmo attachée à l'obligation convertible. L'obligation était proche de la monnaie à fin décembre 2020. Toutefois, étant donné que la valeur économique de l'obligation convertible sur le marché secondaire restera supérieure à la valeur économique de conversion jusqu'à l'échéance, Cofinimmo considère que le risque de conversion avant l'échéance est limité.

#### Risque de change

Depuis 2018, Cofinimmo n'est plus exposé au risque de change vu que la totalité du chiffre d'affaires et des charges est en euros (à l'exception de certains fournisseurs facturant en devise). Le financement est également assuré entièrement en euros.

#### 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)	2020	2019
Entre un et deux ans	521.677	432.222
Entre deux et cinq ans	172.140	330.180
Au-delà de cinq ans	869.472	275.577
<b>TOTAL</b>	<b>1.563.289</b>	<b>1.037.979</b>

#### FACILITÉS DE CRÉDIT À LONG TERME NON UTILISÉES

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Venant à expiration dans l'année	0	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.261.000	1.073.000

#### Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2020, à 42.969.602 EUR (2019 : 42.123.356 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la note 38. Au cours de l'année 2020, 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 31.12.2020, Cofinimmo utilise des IRS et des Caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0 %) 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 lequel Cofinimmo perçoit, contre le paiement d'une prime unique, un taux d'intérêt flottant lorsque ce dernier dépasse un certain seuil (par ex : 0 %), et ce, durant une période future déterminée. Les caps sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

#### Emprunts à taux flottant au 31.12.2020 couverts par des instruments financiers dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant 1.145 millions EUR est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe de la dette totale (2.249 millions EUR):

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Dettes financières</b>	<b>2.248.863</b>	<b>1.700.463</b>
Obligations convertibles	-221.137	-227.871
Obligations à taux fixe	-830.000	-465.000
Emprunts à taux fixe	-50.000	-50.000
Autres (comptes débiteurs, garantie locative reçues)	-2.736	-14.842
<b>Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés</b>	<b>1.144.990</b>	<b>942.750</b>

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 31.12.2020, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.145 millions EUR.

Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 645 millions EUR et des CAPs pour un montant de 350 millions EUR.

Au cours de l'année 2020, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de dix ans. Des IRS portant sur les années 2025 (100 millions EUR), 2026-2027-2028 (350 millions EUR), et 2029 (250 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années. Les principales opérations de couverture à long terme ont été réalisées durant le premier trimestre. En janvier 2021, Cofinimmo a poursuivi sa couverture sur les années 2026 jusqu'à 2029 en souscrivant un IRS pour 50 millions EUR.

En 2020, Cofinimmo a également augmenté sa couverture sur les prochaines années avec la souscription de caps portant sur les années 2020 (150 millions EUR), 2021 (250 millions EUR), 2022 (350 millions EUR) et 2023-2024 (100 millions EUR). En janvier 2021, Cofinimmo a souscrit un nouveau cap de 200 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur les années 2021-2022-2023-2024-2025.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2020 à 2029 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

## Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Période couverte	Actif / Futur	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2020
2020	Actif	IRS	0,86 %	1 <sup>M</sup>	100.000.000
2020	Actif	IRS	0,87 %	1 <sup>M</sup>	100.000.000
2020	Actif	IRS	0,85 %	1 <sup>M</sup>	150.000.000
2021	Actif	IRS	0,97 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
2021	Actif	IRS	1,03 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
2021	Actif	IRS	1,00 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
2022	Futur	IRS	1,31 %	1 <sup>M</sup>	75.000.000
2022	Futur	IRS	1,32 %	1 <sup>M</sup>	75.000.000
23-24-25	Futur	IRS	1,18 %	1 <sup>M</sup>	25.000.000
23-24-25	Futur	IRS	1,10 %	1 <sup>M</sup>	25.000.000
23-24-25	Futur	IRS	1,15 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
23-24-25	Futur	IRS	1,18 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
20-21	Actif	IRS	0,99 %	1 <sup>M</sup>	195.000.000
23-24-25	Futur	IRS	1,12 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
2021	Actif	IRS	0,14 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
22-23-24	Futur	IRS	1,70 %	1 <sup>M</sup>	100.000.000
20-21	Actif	IRS	0,93 %	1 <sup>M</sup>	100.000.000
22-23-24	Futur	IRS	1,79 %	1 <sup>M</sup>	150.000.000
22-23	Futur	IRS	0,45 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
2022	Futur	IRS	0,24 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
22-23-24	Futur	IRS	0,38 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
23-24-25	Futur	IRS	0,95 %	1 <sup>M</sup>	75.000.000
25-26-27-28	Futur	IRS	0,91 %	1 <sup>M</sup>	100.000.000
25-26-27-28	Futur	IRS	0,72 %	1 <sup>M</sup>	100.000.000
2023	Futur	IRS	0,71 %	1 <sup>M</sup>	40.000.000
2024	Futur	IRS	0,96 %	1 <sup>M</sup>	40.000.000
2025	Futur	IRS	1,17 %	1 <sup>M</sup>	40.000.000
2023	Futur	IRS	0,80 %	1 <sup>M</sup>	60.000.000
2024	Futur	IRS	1,05 %	1 <sup>M</sup>	60.000.000
2025	Futur	IRS	1,26 %	1 <sup>M</sup>	60.000.000
2023	Futur	IRS	0,68 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
2024	Futur	IRS	0,93 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
2025	Futur	IRS	1,14 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
2023	Futur	IRS	0,67 %	1 <sup>M</sup>	30.000.000
2024	Futur	IRS	0,92 %	1 <sup>M</sup>	30.000.000
2025	Futur	IRS	1,13 %	1 <sup>M</sup>	30.000.000
2023	Futur	IRS	0,78 %	1 <sup>M</sup>	20.000.000
2024	Futur	IRS	1,03 %	1 <sup>M</sup>	20.000.000
2025	Futur	IRS	1,24 %	1 <sup>M</sup>	20.000.000
26-27-28	Futur	IRS	0,46 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
26-27-28	Futur	IRS	0,44 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
26-27-28	Futur	IRS	0,21 %	1 <sup>M</sup>	100.000.000
26-27-28	Futur	IRS	(0,05 %)	1 <sup>M</sup>	100.000.000
23-24-25	Futur	IRS	0,96 %	1 <sup>M</sup>	90.000.000
23-24-25	Futur	IRS	1,00 %	1 <sup>M</sup>	110.000.000
26-27-28	Futur	IRS	0,17 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
26-27-28	Futur	IRS	0,17 %	1 <sup>M</sup>	50.000.000
25-26-27-28-29	Futur	IRS	0,80 %	1 <sup>M</sup>	100.000.000
26-27-28-29	Futur	IRS	(0,08 %)	1 <sup>M</sup>	50.000.000
26-27-28-29	Futur	IRS	1,16 %	1 <sup>M</sup>	100.000.000



**Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés**

Ce tableau reflète principalement l'augmentation de la dette et par conséquent l'augmentation des couvertures (IRS) réalisées par Cofinimmo durant l'année 2020 sur les différentes maturités affichées.

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Entre un et deux ans	-24.722	-23.025
Entre deux et cinq ans	-47.559	-36.276
Au-delà de cinq ans	-17.776	-7.300
<b>TOTAL</b>	<b>-90.058</b>	<b>-66.601</b>

Ces tableaux ci-dessous représentent les positions nettes des actifs et passifs des instruments financiers dérivés.

**COMPENSATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS**

(X 1.000 EUR)					31.12.2020
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière	Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie
<b>Actifs financiers</b>					
CAP	382		382	0	
IRS	0		0		
	0		0		
<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>0</b>	<b>382</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passifs financiers</b>					
IRS	90.252		90.252	0	
<b>TOTAL</b>	<b>90.252</b>	<b>0</b>	<b>90.252</b>	<b>0</b>	<b>90.252</b>

(X 1.000 EUR)					31.12.2019
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière	Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie
<b>Actifs financiers</b>					
CAP	2		2		
IRS	2.121		2.121	0	
<b>TOTAL</b>	<b>2.122</b>	<b>0</b>	<b>2.122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passifs financiers</b>					
IRS	73.117		73.117		
<b>TOTAL</b>	<b>73.117</b>	<b>0</b>	<b>73.117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS AU 31.12.2020**

Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2020
<b>Détenus à fin de transaction</b>				
IRS	2020	0,86%	1M	100.000
IRS	2020	0,87%	1M	100.000
IRS	2020	0,85%	1M	150.000
IRS	2020	0,99%	1M	195.000
IRS	2020	0,93%	1M	100.000
CAP	2020	0,00%	1M	150.000
CAP	2020	0,00%	1M	200.000

**D. GESTION DU CAPITAL**

En conséquence de l'Article 24 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR, la SIR publique doit, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50 % des actifs, élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse les 65 % des actifs. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique. Les rapports financiers annuels et semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et de la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

**1. Evolution du taux d'endettement**

Au 31.03.2020, 30.06.2020 et au 30.09.2020, le taux d'endettement consolidé a atteint 40,7 %, 41,8 % et 42,2 % respectivement, restant sous le seuil de 50 %. Au 31.12.2020, le taux d'endettement consolidé s'établissait à 46,1 %.

**2. Politique de taux d'endettement**

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

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

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

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé fait apparaître que le taux d'endettement de Cofinimmo ne devrait pas s'écarter significativement d'un niveau de 45 % au 31 décembre de chacune des trois prochaines années. Cette prévision reste néanmoins sujette à la survenance d'événements non prévus.

**4. Décision**

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime donc que le taux d'endettement ne dépassera pas les 65 % et que, pour l'instant, en fonction des tendances économiques et immobilières dans les segments où la société est présente, des investissements projetés et de l'évolution attendue du patrimoine, il n'est pas nécessaire de prendre des mesures additionnelles à celles contenues dans le plan financier dont question ci-dessus.

**DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Etablissements de crédit	389.672	282.493
Autres	857.141	610.994
Autres emprunts	854.713	609.511
Garanties locatives reçues	2.428	1.483
<b>TOTAL</b>	<b>1.246.813</b>	<b>893.487</b>
<b>Taux flottants</b>	<b>379.672</b>	<b>272.493</b>
Emprunts bilatéraux	379.672	272.493
Obligations	—	—
<b>Taux Fixes</b>	<b>867.141</b>	<b>620.994</b>
Obligations	820.945	555.315
Autres — Taux variables ou fixes	46.196	65.679
<b>TOTAL</b>	<b>1.246.813</b>	<b>893.487</b>
<b>Maturité des emprunts non courants</b>		
Entre un et deux ans	264.708	238.022
Entre deux et cinq ans	189.109	323.364
Au-delà de cinq ans	792.996	332.101
<b>TOTAL</b>	<b>1.246.813</b>	<b>893.487</b>

**AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Instruments de couverture autorisés	90.046	73.022
Autres	390	326
<b>TOTAL</b>	<b>90.436</b>	<b>73.348</b>

**DETTES FINANCIÈRES COURANTES**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Etablissements de crédit	1.035.945	870.363
<b>TOTAL</b>	<b>1.035.945</b>	<b>870.363</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Taux flottants</b>	<b>1.035.931</b>	<b>870.350</b>
Emprunts (syndiqués) bilatéraux	—	40.000
Billete de trésorerie	810.000	680.750
Découverts bancaires	4.673	5.087
Obligations	221.258	144.513
<b>Taux fixes</b>	<b>14</b>	<b>13</b>
Autres — Taux variables ou fixe	14	13
<b>TOTAL</b>	<b>1.035.945</b>	<b>870.363</b>

**AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Instruments de couverture autorisés	206	96
<b>TOTAL</b>	<b>206</b>	<b>96</b>

**NOTE 26 - CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT**

La société a conclu des conventions de location-financement relatives à certains immeubles. Étant donné, d'une part la qualité des locataires (notamment l'autorité publique belge) et d'autre part le faible risque de crédit associé aux créances de location finance- ment (établi sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques), le modèle des pertes de crédits attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour la Société.

Cofinimmo a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 5,10 % pour 2020 (2019 : 4,98 %). Au cours de l'exercice 2020, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,03 million EUR (2019 : 0,03 million EUR).

(X 1.000 EUR)	2020	2019
A moins d'un an	4.730	4.842
A plus d'un an mais moins de deux ans	4.663	4.750
A plus de deux ans mais moins de trois ans	4.846	4.683
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.565	4.714
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	4.512	4.565
A plus de cinq ans	192.740	194.486
<b>Paiements minimaux au titre de la location</b>	<b>216.056</b>	<b>218.040</b>
Produits financiers non acquis	-118.456	-120.109
<b>Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location</b>	<b>97.600</b>	<b>97.931</b>
<b>Créances non courantes de location-financement</b>	<b>95.569</b>	<b>95.994</b>
A plus d'un an mais moins de deux ans	2.112	2.086
A plus de deux ans mais moins de trois ans	2.186	2.104
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.271	2.186
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.322	2.271
A plus de cinq ans	86.677	87.346
<b>Créances courantes de location-financement</b>	<b>2.030</b>	<b>1.937</b>
A moins d'un an	2.030	1.937

**NOTE 27 - ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>AU 01.01</b>	<b>28.764</b>	<b>33.663</b>
Investissements	0	0
Ventes	-32.417	-20.336
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-34	0
Transfert de/vers Immeubles de Placement	7.007	15.437
<b>AU 31.12</b>	<b>3.320</b>	<b>28.764</b>

Tous les actifs détenus en vue de la vente sont des immeubles de placement. Au 31.12.2020, il s'agit des immeubles de bureaux Colonel Bourg 122.

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

Cofinimmo a reconnu une réduction de valeur sur créances commerciales de 134 KEUR (2019 : 46 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2020. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Créances commerciales brutes non échues	13.212	8.046
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	1.914	4.109
Créances douteuses	538	271
Réduction de valeur pour créances douteuses	-214	-105
<b>TOTAL</b>	<b>15.449</b>	<b>12.321</b>

**CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES ÉCHUES MAIS NON PROVISIONNÉES**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Echues à moins de 60 jours	1.558	2.936
Echues entre 60 et 90 jours	-33	-4
Echues à plus de 90 jours	388	1.177
<b>TOTAL</b>	<b>1.914</b>	<b>4.109</b>

**PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Au 01.01</b>	<b>105</b>	<b>182</b>
Utilisation	-24	-122
Provisions constituées à charge du compte de résultats	134	46
<b>Au 31.12</b>	<b>214</b>	<b>105</b>

**NOTE 29 - CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Impôt	330	554
Taxes régionales & communales	5.147	4.311
Précompte immobilier	12.630	13.472
Autres	1.283	1.114
<b>TOTAL</b>	<b>19.390</b>	<b>19.451</b>

Les autres actifs courants comprennent principalement des impôts, taxes régionales et précomptes à refacturer aux locataires.

**NOTE 30 - COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIFS**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Revenu immobilier non échu	1.120	2.487
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	2.730	2.862
Charges immobilières payées d'avance	19.109	20.057
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	4.143	17.843
<b>TOTAL</b>	<b>27.102</b>	<b>43.249</b>

**NOTE 31 - PROVISIONS**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Au 01.01</b>	<b>24.151</b>	<b>22.422</b>
Provisions constituées à charge du compte de résultats	3.643	5.330
Utilisations	-1.458	-3.601
Reprises de provisions portées au compte de résultats	-1.008	0
Transfert	0	0
<b>Au 31.12</b>	<b>25.329</b>	<b>24.151</b>

Les provisions (25.329 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories:

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

Ces provisions sont constituées par une actualisation des paiements futurs considérés comme probables par le Conseil d'Administration.

**NOTE 32 - IMPÔTS DIFFÉRÉS**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Impôts différés	7.937	7.946
<b>TOTAL</b>	<b>7.937</b>	<b>7.946</b>

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)	2020	2019
<b>Dettes commerciales</b>	<b>15.683</b>	<b>19.709</b>
<b>Autres dettes</b>	<b>51.939</b>	<b>52.975</b>
<b>Taxes, charges sociales et dettes salariales</b>	<b>28.939</b>	<b>31.856</b>
Taxes	27.191	29.752
Charges sociales	142	570
Dettes salariales	1.607	1.534
<b>Autres</b>	<b>23.000</b>	<b>21.119</b>
Coupons de dividende	344	633
Provisions pour précomptes et taxes	10.492	9.303
Divers	12.164	11.183
<b>TOTAL</b>	<b>67.622</b>	<b>72.685</b>

**NOTE 34 - COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIFS**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Revenus immobiliers perçus d'avance	13.398	10.067
Intérêts et autres charges courus non échus	2.431	1.866
<b>TOTAL</b>	<b>15.829</b>	<b>11.933</b>

**NOTE 35 - CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle</b>	<b>-12.603</b>	<b>-59.029</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-5.283	-59.457
Reprise de loyers cédés et escomptés	-9.444	-8.784
Mouvement des provisions et des options sur actions	1.178	1.729
Elimination des charges et produits liés aux paiements en actions	272	5.938
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	962	907
Impôts différés	-9	529
Gratuités	132	109
Autres	-410	-1
<b>Charges et produits relatifs à l'activité de financement</b>	<b>28.600</b>	<b>21.441</b>
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	20.448	24.248
Variation de la juste valeur des participations	9.738	-1.336
Autres	-1.585	-1.471
<b>TOTAL</b>	<b>15.998</b>	<b>-37.587</b>

**NOTE 36 - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT**

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Mouvements des éléments d'actif</b>	<b>12.815</b>	<b>-20.699</b>
Créances commerciales	-1.894	-467
Créances d'impôt	224	-114
Autres actifs à court terme	-163	-5.302
Charges à reporter et produites acquies	14.648	-14.815
<b>Mouvements des éléments de passif</b>	<b>8.957</b>	<b>9.797</b>
Dettes commerciales	4.916	1.633
Dettes d'impôt	-188	-2.406
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-2.729	1.212
Autres dettes courantes	2.170	9.214
Charges à imputer et produits à reporter	4.789	145
<b>TOTAL</b>	<b>21.773</b>	<b>-10.902</b>

**NOTE 37 - EVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR DURANT L'EXERCICE**

Non applicable.

**NOTE 38 - DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN****Dans le cadre de cession de créances**

• Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatives au bail en cours avec la Régie des Bâtiments sur le palais de justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'Article 41 de la Loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen SA à une

société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL, administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du palais de justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions;

- Dans le cadre de la cession des 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 relatif, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group;
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Cofinimmo a concédé une option de vente aux actionnaires de la société Aspria Roosevelt SA relative à la vente de 100 % des actions de cette société qui détient le site Solvay Sports à Bruxelles destiné à la construction d'un nouveau centre de sports et de bien-être qui sera opéré par le Groupe Aspria. Cette option de vente a été exercée conduisant à l'acquisition de la société au premier trimestre 2021. Par ailleurs, Cofinimmo a concédé une option d'achat aux anciens actionnaires de cette société.
- 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 bureau 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 bureau 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 vue attribuée une option d'achat et a conféré une option de vente (exercibles en 2023) sur les actions de 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 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.
- Lors de demandes de conversion d'obligations convertibles qu'elle a émises, Cofinimmo a le choix, sous certaines conditions, entre remettre des actions nouvelles et/ou existantes, verser un montant en espèces ou une combinaison des deux.

#### Garanties

Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de la cession d'actions d'une société qu'elle détenait et a reçu des garanties de la part des acquéreurs pour les engagements solidaires qu'elle avait pris avec la société cédée.

- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de cessions d'actions de sociétés qu'elle détenait.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale six mois de loyer.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.

### NOTE 39 - ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT

Cofinimmo a des projets de développement en cours pour environ 14 millions EUR ( 31.12.2019 : 24 millions EUR) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

### NOTE 40 - CRITÈRES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

*Non applicable.*

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

*Non applicable.*

### NOTE 42 - PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS

#### Plan d'options sur actions

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8 000 options sur actions ont été accordées au Management de la Société. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes jusqu'en 2016 compris. Depuis 2018, le plan d'options sur actions n'a plus été proposé.

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

l'échéance de la troisième année civile qui suit l'année de l'octroi des options sur actions. Les options non dévolues sont annulées sauf dans le cas d'un départ à la pension. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées, seront annulées. Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du Conseil d'Administration pour les membres du Comité de Direction ou du Comité de Direction pour les autres participants, d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur la base de critères objectifs et pertinents.

#### Nombre d'options sur actions

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Accordées</b>	<b>6.825</b>	<b>7.525</b>	<b>3.000</b>	<b>3.320</b>	<b>4.095</b>	<b>8.035</b>	<b>5.740</b>	<b>7.215</b>	<b>6.730</b>	<b>7.300</b>	<b>8.000</b>
Annulées	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-725	-1.525	-350	-770	-1.428	-5.049	-5.370	-6.303	-1.730	-2.450	-5.250
Expirées							-120	-217			
<b>AU 31.12.2020</b>	<b>4.500</b>	<b>4.400</b>	<b>2.650</b>	<b>2.050</b>	<b>1.600</b>	<b>1.600</b>	<b>—</b>	<b>0</b>	<b>2.875</b>	<b>2.800</b>	<b>400</b>
Exercable au 31.12.2020	4.500	4.400	2.650	2.050	1.600	1.600	—	0	2.875	2.800	400
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	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

	2020	2019
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
Employés	111	111
Personnel de direction	5	5
<b>Equivalents temps plein</b>	<b>109</b>	<b>107</b>

#### NOTE 44 - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 3.750.016 EUR dont 348.000 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

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

<b>Etat de la situation financière</b>	2020	2019
Immeubles de placement	0	3.806
Actifs financiers non courants	1.524.780	1.125.416
Créances commerciales	5.248	2.053
Autres actifs courants	0	274
Comptes de régularisation actif	2.295	15.853
Dettes financières non courantes	-41.525	-57.412
Dettes commerciales	1	-1
<b>Total</b>	<b>1.490.732</b>	<b>1.089.990</b>
<b>Etat du résultat global</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Loyer	330	328
Résultat d'exploitation	6.058	4.513
Intérêts	23.647	35.416
Honoraires de gestion	6.077	4.784
<b>TOTAL</b>	<b>36.112</b>	<b>45.041</b>

#### Liste des parties liées

Leopold Square SA

Belliard III&IV Properties SA

BESTONE SA/NV

Bolivar Properties SA

Pubstone Group SA

RHONE ARTS SA/NV

LEX 85 NV

LIGNE INVEST NV

GESTONE SA/NV

GESTONE II SA/NV

GESTONE IV SA/NV
STERN-FIIS SA
GESTONE III SA/NV
STERN-FIIS II SA
STERN-FIIS III SA
STERN-FIIS IV SA
GESTONE CO 13 SA
GESTONE V SA
Cofinimmo Services SA
QUATRO BUILD NV
CURA INVEST nv
MUZIKANTENWIJK BVBA
RUSTHUIS MARTINAS BVBA
PLOEGDRIES BVBA
CAREINPRO SA
PROFILIA SA
GECARE 1 SA
Cofinimmo Luxembourg SA
WellnesStone SA
KAISERSTONE
Great German Nursing Homes
MASCHSEE PROPERTIES Sàrl
UHLENHORST PROPERTIES Sàr
FPR LEUZE SA
RHEASTONE NV
PRIME BEL Rue de la Loi - T
Trias BEL Souverain - T
Pubstone SA
PUBSTONE PROPERTIES BV
SUPERSTONE NV
CIS SA - activité principale
Sociblanc sci
Nouvelle Pinède sci
Du Haut Cluzeau snc
Beaulieu sci
AC Napoli sci
Hypocrate de la Salette sarl
Du Donjon sci
Cuxac II sci
De l'Orbieu sci
Résidence Frontenac sci
COFINIMURI SA
Stern Beteiligungs GmbH
Pflege Plus+Objekt Bochum GmbH
Pflege Plus+Ob Erfstadt/Liblar
Pflege Plus+Obj Alsdorf GmbH
Pflege Plus + Objekt Haan GmbH
Pflege Plus+Obj Bottrop GmbH
Presidential Nordic 1 GmbH
Presidential Nordic 2 GmbH
Pflege Plus+Objekt Goslar GmbH
Pflege Plus+Objekt Weilerswist
Pflege Plus+Obj Weil am Rhein
Pflege Plus+Obj Friedrichstadt
Pflege Plus+Obj Gelsenkirchen
Pflege Plus + Objekt Swisttal
ARCON-TRUST dritte Immobilie.
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH
GESTONE Deutschland GmbH
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES
GLORIA HEALTH CARE PROP.2



## NOTE 45 - ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2020 n'est survenu après la date de clôture.

### Dividendes

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 12.05.2021 sera de 165.326.308,80 EUR pour les actions ordinaires et de 92.075,00 EUR pour les actions propres détenues par la filiale Gestone III SA ( pour plus de détails, voir Note 20.)

### Construction d'une extension adjacente à un complexe de soins à Louvain

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. Ce terrain verra la construction d'une extension à un complexe existant. La valeur conventionnelle du complexe pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 15 millions EUR. Le projet sera donné en emphytéose à VZW Home Vogelzang, qui exploite déjà la maison de repos et de soins et la résidence-services existantes et détient le permis pour exploiter cette extension. L'emphytéose est de type triple net et a une durée de 27 ans, à compter de la réception provisoire de l'extension. La redevance annuelle, qui est conforme au marché, sera due dès la livraison des travaux et sera indexée annuellement suivant l'indice belge des prix à la consommation. À l'expiration des droits réels, le bâtiment reviendra automatiquement à VZW Home Vogelzang. Cette opération sera donc en principe enregistrée dans les comptes de Cofinimmo comme une location-financement.

### Acquisition d'un terrain à Genappe

Le 12.02.2021, Cofinimmo a acquis 100% des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Genappe (Brabant Wallon). Ce terrain verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR. Après la livraison des travaux, Senior Living Group sera en charge de l'exploitation de la nouvelle maison de repos et de soins. Un bail de type triple net a ainsi été conclu pour une durée de 28 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice santé belge. Le rendement locatif brut sera supérieur à 4,5%.

### Acquisition de 4 maisons de repos et de soins et d'une clinique de réadaptation en Normandie

Le 01.02.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition de quatre maisons de repos et de soins (EHPAD), dont une est actuellement en cours de construction, et d'une résidence-autonomie, dans les départements de l'Orne et du Calvados, en Normandie via sa succursale française.

L'investissement total pour les cinq sites s'élèvera à terme à environ 44 millions EUR. Le prix d'acquisition des sites en exploitation est d'environ 30 millions EUR, tandis que le budget d'investissement pour l'immeuble en cours de construction est d'environ 14 millions EUR (terrain compris). Tous les sites sont déjà loués à DomusVi, un opérateur de premier plan en Europe.

### Acquisition d'une maison de repos et de soins à Vantaa (FI)

Le 21.01.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins en construction à Vantaa, dans la région métropolitaine de Helsinki. L'investissement total pour le terrain et les travaux s'élève à environ 12 millions EUR. Le bien est déjà pré-loué à Esperri Care Oy, l'un des principaux prestataires de soins en Finlande. Le bail de type double net aura une durée fixe de 15 ans et le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation.

### Acquisition de six maisons de repos et de soins et d'une clinique de réadaptation en Irlande

Le 18.01.2021, Cofinimmo a fait son entrée dans le secteur de l'immobilier de santé irlandais avec l'acquisition via une filiale de six maisons de repos et de soins et d'une clinique de réadaptation dans les comtés de Cavan, Dublin, Kildare, Meath et Louth. Il s'agit d'un investissement total d'environ 93 millions EUR. Pour chacun des sept sites, un bail triple net a été signé pour une durée fixe de 15 ans. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice irlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est en ligne avec les conditions de marché actuelles.

### Lancement de la filialisation du portefeuille de bureaux

Le 03.02.2021, Cofinimmo a annoncé le lancement de la filialisation de son portefeuille de bureaux, afin de pouvoir ouvrir, le moment venu, le capital de la filiale spécialisée en bureaux (dont le contrôle serait conservé) à de futurs investisseurs, qui bénéficieraient dès lors de la plateforme de gestion et d'investissement très expérimentée de Cofinimmo, tout en permettant au groupe de recycler une partie du capital investi dans ce portefeuille.

Cette filialisation s'inscrit dans l'exécution de la stratégie de création de valeur pour le portefeuille de bureaux. Forte de ses 35 ans d'expérience dans les bureaux, Cofinimmo s'appuie sur un mode de gestion offrant une plateforme de services intégrée. Le patrimoine de bureaux de Cofinimmo est aujourd'hui principalement composé de 77 immeubles pour environ 550.700 m<sup>2</sup>, d'une valeur de l'ordre de 1,4 milliard EUR représentant environ 30% du portefeuille consolidé. Il se situe en majorité dans le Central Business District de Bruxelles ('CBD'), à la suite du recentrage vers ce secteur initié mi-2018. Parallèlement, les équipes internes accompagnent la dynamique des demandes de marché en matière de flexibilité et d'innovation, et œuvrent de concert à l'obtention des meilleurs résultats possibles en matière d'efficacité énergétique et de responsabilité sociale des entreprises ('RSE'). La filiale spécialisée en bureaux aura le statut de société immobilière réglementée institutionnelle ('SIRI'). Le conseil d'administration a approuvé ce jour la mise en œuvre de la filialisation du portefeuille de bureaux, découlant naturellement de la stratégie initiée mi-2018. Le planning prévoit actuellement la réalisation de la filialisation au plus tôt au cours du dernier trimestre 2021. Cette opération n'aura pas d'effet sur les comptes consolidés du groupe, ni sur le dividende.

### Augmentation de capital de mars 2021

Le 03.03.2021, Cofinimmo SA a lancé une augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres ('« 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 ('« 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.

Le produit net financera la croissance en immobilier de santé de Cofinimmo en Europe, par le refinancement des investissements réalisés au cours des derniers mois et par le financement de nouveaux investissements sous forme d'acquisitions ou de projets de développement.

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

Le capital de la société s'élève depuis lors à 1.529.928.939,83 EUR et est représenté par :

- 28.549.520 actions sans désignation de valeur nominale. Toutes ces actions confèrent un droit de vote à l'Assemblée Générale des Actionnaires et représentent le nouveau dénominateur des taux de participation.
- 1.502.196 obligations convertibles en actions, émises le 15.09.2016. En cas de conversion des obligations convertibles, cela donnerait lieu à la création d'un maximum de 1.643.933 actions conférant le même nombre de droits de vote.

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

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

**Roll forward des valeurs des différentes participations**

Participations					
	Valeur au 31/12/2019	+/- value mouvements 2020	Valeur au 31/12/2020	Capitaux propres au 31/12/2020	Résultat net au 31/12/2020
Léopold Square	23.057.969	-4.606.185	18.451.785	4.016.414	-258.077
Belliard III - IV	208.347	-26.089	182.258	182.258	-26.089
Bestone	438.542	-438.542	0	0	0
Bolivar	2.165.240	-2.165.240	0	0	0
Pubstone Groupe	103.357.877	-7.535.661	95.822.216	106.469.129	4.567.044
Gestone	1.433.987	1.467.852	2.901.839	2.901.839	2.527.853
Gestone II	1.282.500	465.107	1.747.607	1.747.607	1.415.107
Cofinimmo Services	1.618.367	60.620	1.678.986	1.678.986	315.572
Cofinimmo Luxembourg	599.348	-144.749	454.600	454.600	-144.749
Wellnesstone	8.994.691	-3.357.426	5.637.265	3.038.800	46.489
FPR Leuze	4.280.769	-455.407	3.825.362	4.221.229	-455.407
Rheastone	60.410.737	1.071.405	61.482.142	61.808.223	3.175.405
Prime Bel Rue de la loi	15.130.212	-535.088	14.595.124	14.595.125	495.395
Trias Bel Souverain	6.886.450	173.257	7.059.707	7.059.707	873.257
Superstone	161.089.474	2.639.753	163.729.227	111.270.763	6.109.630
Superstone 2	0	-3.067.927	-3.067.927	133.690	88.690
Superstone 3	0	-840.173	-840.173	-107.357	-152.357
Superstone 4	0	36.600	36.600	30.140	-14.860
Superstone 5	0	36.600	36.600	36.600	-8.400
Cofinimmo France	120.565.292	2.884.836	123.450.128	27.276.513	4.991.058
Cofinimur	76.453.370	-3.835.650	72.617.720	50.422.357	871.210
Cofinea	8.154.421	7.250.504	15.404.925	12.390.103	1.015.593
LUEHRSEN 12. CARE PROJECT SA	1.542.115	-103.651	1.438.465	2.092.250	987.974
STERN-FIIS SA	4.337.569	1.008.034	5.345.603	5.345.603	-1.008.034
GESTONE III	3.551.741	-351.545	3.200.197	3.200.197	-351.545
STERN-FIIS II	-626.105	4.228.574	3.602.468	3.602.468	1.003.321
STERN FIIS III SA	1.496.794	394.355	1.891.149	1.891.149	394.355
STERN FIIS IV SA	3.907.363	1.237.918	5.145.281	5.145.281	1.237.918
STERN BETEILIGUNGSGESELLS	-45.349	-20.513	-65.862	-65.862	-27.483
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS	-253.691	-615.745	-869.436	-869.436	-620.980
BPGCONGRES	784.789	53.395	838.184	2.848.740	49.287
B PG HOTEL	682.201	-9.063	673.138	1.638.131	-73.178
RHONE ARTS	16.312.343	437.611	16.749.954	16.749.954	923.603
GECARE I	4.106.619	135.224	4.241.842	4.241.842	920.224
GESTONE Co 13	1.153.748	-341.948	811.800	811.800	-341.948
GESTONE V	-282.857	1.403.471	1.120.614	1.120.614	1.403.471
GESTONE 6	53.056	-1.370.984	-1.317.928	-1.317.928	-135.489
GESTONE Co 7	0	450.160	450.160	450.160	388.660
GESTONE Co 8	0	-526.730	-526.730	-526.730	-588.230
GESTONE Co 9	0	-352.988	-352.988	-352.988	-414.488
GESTONE Co 10	0	-120.753	-120.753	-120.753	-182.253
GESTONE Co 11	0	-249.766	-249.766	-249.766	-311.266
GESTONE Co 12	0	-568.720	-568.720	-568.720	-630.220
LEX 85	5.503.870	-798.422	4.705.449	4.705.448	-277.286
CAREINPRO	99.749.707	7.376.062	107.125.769	107.125.769	7.376.062
LIGNE INVEST	9.723.731	674.284	10.398.016	10.398.016	714.623
XL TRONE SA	0	15.455.323	15.455.323	15.455.323	-366.125
Dilhome NV	0	15.671.036	15.671.036	15.671.036	111.443
Poluserve NV	0	8.828.547	8.828.547	8.828.547	15.931
WZC Balen SA	0	19.812.219	19.812.219	19.812.219	85.651
WZC Puthof SA	0	26.359.474	26.359.474	26.359.474	885.975
WZC Viaductstraat BVBA	0	20.970.463	20.970.463	20.970.463	88.063
Ten Berge SA	0	8.341.213	8.341.213	8.341.213	37.470
Bestone Square SA	0	1.619.213	1.619.213	1.607.804	-11.409
LS Offices SA	0	1.751.875	1.751.875	1.751.875	366
BENOSTONE CO 1 SA	0	-477.304	-477.304	55.870	-5.630
Copade SA	0	0	33.707.613	33.707.613	91.812
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL	-281.778	-1.819.430	-2.101.208	-2.101.289	-1.819.430
Couvent de la chartreuse SA	0	13.094.895	13.094.895	13.094.895	1.094.767
Building Green One SA	0	50.540.888	50.540.888	50.540.888	437.732
Aldea Group	0	20.000.000	20.000.000	0	0
SCi CRF	0	46.440.739	46.440.739	0	0
Beirestone SA	0	61.500	61.500	61.500	0
	747.543.461	247.697.310	1.028.948.383	791.079.396	36.516.078

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

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Résultat net</b>	<b>122.774</b>	<b>197.542</b>
Amortissements (+)	963	908
Réductions de valeur (+)	134	46
Reprises de réduction de valeur (-)	-18	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	-9.444	-8.784
Autres éléments non monétaires (+/-)	23.128	27.338
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-2.452	-10.953
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	4.455	-60.793
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>139.539</b>	<b>145.305</b>
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-38.784	-132.971
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)	-42	-2.938
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0	0
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>-38.826</b>	<b>-135.909</b>
<b>TOTAL (A+B) x 80%</b>	<b>80.571</b>	<b>7.517</b>
Diminution de l'endettement (-)	0	0
<b>Obligation de distribution</b>	<b>80.571</b>	<b>7.517</b>

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

(X 1.000 EUR)	Au 31.12.2020	Augmentation de capital du 08.03.2021	Affectation proposée à l'assemblée générale du 12.05.2021	Proforma A 31.12.2020	Rémunération du capital proposée à l'assemblée générale du 12.05.2021	Proforma B 31.12.2020
<b>Total du bilan</b>	<b>5.065.416</b>	<b>177.850</b>	<b>0</b>	<b>5.243.266</b>	<b>0</b>	<b>5.243.266</b>
Provision	-25.329	0	0	-25.329	0	-25.329
Dettes	-2.464.786	0	0	-2.464.786	0	-2.464.786
<b>Actif net</b>	<b>2.575.301</b>	<b>177.850</b>	<b>0</b>	<b>2.753.151</b>	<b>0</b>	<b>2.753.151</b>
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	0	-165.829	-165.829
<b>Actif net après distribution</b>	<b>2.575.301</b>	<b>177.850</b>	<b>0</b>	<b>2.753.151</b>	<b>-165.829</b>	<b>2.587.322</b>
Capital	1.450.210	79.719	0	1.529.929	0	1.529.929
Primes d'émission indisponibles	356.214	0	0	356.214	0	356.214
Primes d'émission disponibles	527.227	98.131		625.359	0	625.359
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	113.884	0	-4.455	109.430	0	109.430
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	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	-32.102	0	-20.448	-52.550	0	-52.550
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	0
Réserve pour actions propres	-1.875	0	0	-1.875	0	-1.875
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	1.608	0	10	1.618	0	1.618
Réserve légale	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	37.360	0	147.666	185.026	-165.829	19.197
Résultat de l'année	122.774	0	-122.774	0	0	0
<b>Total Fonds propres</b>	<b>2.575.301</b>	<b>177.850</b>	<b>0</b>	<b>2.753.151</b>	<b>-165.829</b>	<b>2.587.322</b>

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

(X 1.000 EUR)	2020	2019
<b>Total du bilan</b>	5.243.266	4.401.389
Provision	-25.329	-24.151
Dettes	-2.464.787	-1.929.857
<b>Actif net</b>	<b>2.753.151</b>	<b>2.447.381</b>
Distribution de dividendes et plan de participation	-165.829	-145.036
<b>Actif net après distribution</b>	<b>2.587.322</b>	<b>2.302.345</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.529.929	1.385.227
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	356.214	806.214
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobilier	109.430	134.502
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-61.854
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	-52.550	-39.823
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	1.618	2.017
Réserve légale	0	0
<b>Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations</b>	<b>1.944.641</b>	<b>2.226.284</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>642.681</b>	<b>76.061</b>

L'assemblée générale du 28 juillet 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.

Cofinimmo est une société immobilière réglementée (SIR) et est soumise à une obligation minimum de distribution de dividende qui est, en vertu de l'article 45, 2° de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (Loi SIR), fixée à 80 % de son résultat opérationnel déterminé conformément au schéma figurant au chapitre III de l'Annexe C de l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (AR SIR). En tant que société anonyme, elle est par ailleurs soumise à l'article 7 :212 du Code des sociétés et associations (CSA) qui prévoit qu' « aucune distribution ne peut être faite lorsque l'actif net, tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. »

L'application cumulée des deux règles peut faire apparaître une incohérence : il n'est en effet pas inconcevable que la distribution de 80 % du résultat opérationnel visé ci-dessus se heurte à l'application de l'article 7 :212 du CSA, notamment en cas de ventes d'immeubles à valeur de marché qui ont par le passé fait l'objet de réductions de valeurs (jusqu'alors non réalisées et déduites des réserves). Lors de la cession de tels immeubles, ces réductions de valeurs deviennent 'réalisées' et affectent négativement la marge définie par l'article 7 :212 du CSA.

Le conseil d'administration a donc proposé de transférer un montant du compte indisponible Primes d'émission vers un compte disponible Primes d'émission. Il est précisé que la société n'a pas l'intention de distribuer ce montant, mais simplement de créer une marge pour la capacité de distribution qui permet notamment de prendre des décisions d'arbitrage opportunes au sein du portefeuille tout en respectant tant la Loi SIR que le CSA. L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que le transfert de 450.000.000 EUR vers un compte « disponible » pourrait mener, par la distribution du résultat, à ce que les capitaux propres de la société tombent en-dessous du niveau des capitaux propres apportés par les actionnaires et majorés des réserves non distribuables.

Cette proposition de décision a été soumise à une majorité spéciale d'au moins trois quarts des voix émises, et a été adoptée.

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 218

**ETAT DES PERSONNES OCCUPEE****TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL**

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
<b>Au cours de l'exercice</b>				
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein	1001	91,9	37,7	54,2
Temps partiel	1002	19	2,2	16,8
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1003	107,2	39,5	67,7
<b>Nombre effectif d'heures prestées</b>				
Temps plein	1011	144.041,0	64.544,0	79.497,0
Temps partiel	1012	26.021,5	3.166,0	22.855,5
Total	1013	170.062,5	67.710,0	102.352,5
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021	8.264.671	3.576.690	4.687.981
Temps partiel	1022	1.399.675	605.735	793.940
Total	1023	9.664.346	4.182.425	5.481.921
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			
<b>Au cours de l'exercice précédent</b>				
	Codes	P. Total	1P. Hommes	2 P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	107	38,4	68,6
Nombres d'heures effectivement prestées	1013	174.273	64.856,5	109.416,5
Frais de personnel	1023	9.653.895	3.874.249	5.779.646
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

		1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en temps plein équivalents
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
	<b>Codes</b>			
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	94,0	19,0	108,7
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	93,0	19,0	107,7
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	1,0		1,0
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	40,0	3,0	42,5
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	2,0		2,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	13,0		13,0
	1203	25,0	3,0	27,5
Femmes	121	54,0	16,0	66,2
	1210			
de niveau secondaire	1211	10,0	1,0	10,8
de niveau supérieur non universitaire	1212	19,0	5,0	23,2
de niveau universitaire	1213	25,0	10,0	32,2
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130			
Employés	134	94,0	19,0	108,7
Ouvriers	132			
Autres	133			

**PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE**

	<b>Codes</b>	<b>1. Personnel intérimaire</b>	<b>2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise</b>
<b>Au cours de l'exercice</b>			
Nombre moyen de personnes occupées	150	100	0,80
Nombre d'heures effectivement prestées	151	1.981	1.611
Frais pour l'entreprise	152	79.997	96.453



## TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en temps plein
<b>ENTREES</b>				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans	205	16,0	1,0	16,8
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	210	16,0	1,0	16,8
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement				
	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en temps plein
<b>SORTIES</b>				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	8,0	2,0	9,5
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	310	8,0	2,0	9,5
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
<b>Par motif de fin de contrat</b>				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342	1,0		1,0
Autre motif	343	7,0	2,0	8,5
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350			

## RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	2,0
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	232
Coût net pour l'entreprise	5803		5813	21.559
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	11.008
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	10.551
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

2,0



# RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES STATUTAIRES

## — Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 - 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 28 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 2020, 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 le total du bilan s'élève à 5.065.416 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 122.774 (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 2020, 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 le point clé de l'audit
<p><b>Valorisation des immeubles de placement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (EUR 2.347 million) représentent 46% du bilan au 31 décembre 2020. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net de la période et sur les fonds propres.</li> <li>Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Dans leur rapport au 31 décembre 2020, les experts attirent l'attention sur une clause d'incertitude matérielle au regard des effets de la pandémie COVID-19 portant sur la valorisation d'une partie du portefeuille d'immeubles de placement dont la valeur agrégée représente moins de 23% du portefeuille consolidé.</li> <li>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.</li> </ul> <p><b>Référence aux annexes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nous renvoyons aux comptes annuels, y compris les notes annexées aux comptes annuels: note 2, méthodes comptables significatives ; note 22, Immeubles de placement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes.</li> <li>Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants.</li> <li>Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.</li> <li>Enfin, nous avons évalué si la clause d'incertitude matérielle mise pour certains secteurs par les experts dans leur rapport était reprise de manière appropriée les notes aux états financiers.</li> </ul>

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

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément aux normes 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 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 et 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 2020, Rapport de gestion – Affectation des résultats statutaires, Rapport de gestion – Evènements survenus après le 31 décembre 2020, 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, du Code des sociétés et des associations.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- Nous avons évalué les conséquences patrimoniales pour la société de la décision prise en conflit d'intérêt telles que décrites dans le rapport de l'organe d'administration. 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 de l'organe d'administration.

Zaventem, le 10 mars 2021.

### Le commissaire

#### Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Rik Neckebroek