



## **Ploegdries SA**

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA sur les comptes annuels de Ploegdries SA pour l'exercice clos le 6 octobre 2021

# Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA sur les comptes annuels de Ploegdries SA pour l'exercice clos le 6 octobre 2021

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Ploegdries 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 26 juin 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration.

## Rapport sur les comptes annuels

### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 6 octobre 2021, ainsi que le compte de résultats de 9 mois et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie 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 16 663 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 600 (000) EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 6 octobre 2021, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

### 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'efficace 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 aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

## 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, 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 ses aspects significatifs, le rapport de gestion 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 comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### Mentions relatives à l'indépendance

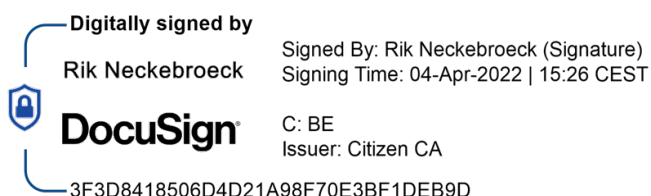
Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

### Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- Les actionnaires de Ploegdries SA ont approuvé la fusion avec Cofinimmo SA le 6 octobre 2021.

Signé à Zaventem.

### Le commissaire



### Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroek

# Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

**PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrête royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021**

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**EXERCICE DU 01/01/2021 AU 06/10/2021**

**PLOEGDRIES SA**

Siège social: Bd de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021**

(la « **Société** »)

Tél. : 02/373.00.00 – fax : 02/373.00.10.

## **PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021**

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport financier relatif à l'exercice 2021 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels relatifs à l'exercice débuté le 01/01/2021 et exceptionnellement clôturé au 06/10/2021 (l'« **Exercice 2021** »).

Conformément à l'article 19 de l'arrêté royal du 09/11/2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (l'« **AR FIIS** »), le présent rapport reprend les comptes statutaires, le rapport sur les activités de l'année écoulée ainsi que toute information significative et la ventilation du résultat net de l'Exercice 2021.

### **1. REMARQUE PRÉLIMINAIRE**

La Société a été absorbée par sa société-mère, COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021, publié le 06/01/2022 aux Annexes du Moniteur belge.

Par conséquent, l'Exercice 2021 a été exceptionnellement clôturé à la date d'effet comptable de ladite fusion, étant la date de l'acte susmentionné, à savoir, le 06/10/2021. Toutes les opérations effectuées par la Société (en sa qualité de société absorbée) depuis cette date sont réputées avoir été effectuées pour le compte de la société absorbante.

En outre, en vertu de l'article 12:58 du Code des Sociétés et des Associations (le « **CSA** »):

- Il appartient à l'organe d'administration de la Société (en sa qualité de société absorbée) d'établir les comptes annuels pour la période comprise entre la date de clôture du dernier exercice dont les comptes ont été approuvés et la date d'effet comptable de la fusion, ainsi que le rapport de gestion sur cette période ;
- Il appartient au commissaire de la Société de rédiger son rapport de contrôle sur cette même période ; et
- Il appartient à l'assemblée générale de COFINIMMO SA (en sa qualité de société absorbante) d'approuver les comptes annuels de l'Exercice 2021 et de se prononcer sur la décharge à octroyer aux administrateurs et au commissaire pour l'accomplissement de leur mandat respectif au cours de l'Exercice 2021.

### **2. COMPTES STATUTAIRES DE L'EXERCICE ET AFFECTATION DU RÉSULTAT**

#### **2.1. Examen du bilan**

**PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrête royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021**

		<b>X 1.000 EUR</b>	
<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>16.287</b>	<b>16.006</b>
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		0	0
C. Immeubles de placement	18	16.287	16.006
D. Autres immobilisations corporelles		0	0
E. Actifs financiers non courants	19	0	0
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	19	0	0
<b>II. Actifs courants</b>		<b>376</b>	<b>332</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	20	365	203
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	0	79
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	49
G. Comptes de régularisation	22	11	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>16.663</b>	<b>16.338</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>9.942</b>	<b>9.776</b>
A. Capital	23	1.370	1.370
B. Primes d'émission		0	0
C. Réserves		7.972	7.379
D. Résultat net de l'exercice		600	1.027
<b>PASSIF</b>		<b>6.721</b>	<b>6.562</b>
<b>I Passifs non courants</b>		<b>6.716</b>	<b>6.436</b>

**PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021**

A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	24	6.716	6.436
C. Autres passifs financiers non courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	25	0	0
<b>II. Passifs courants</b>		<b>5</b>	<b>126</b>
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes		0	0
C. Autres passifs financiers courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26	5	126
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	27	0	0
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>16.663</b>	<b>16.338</b>

**2.2. Examen du résultat global**

		X 1.000 EUR	
	Notes	2021	2020
<b>A. RESULTAT NET</b>			
I. Revenus locatifs (+)	\$3	512	664
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)		0	0
<b>Résultat locatif net</b>		<b>512</b>	<b>664</b>
IV. Récupération de charges immobilières(+)		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	\$4	26	34
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (-)	5	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	\$4	-39	-34
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0



**PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrête royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021**

<b>Résultat immobilier</b>		<b>498</b>	<b>664</b>
<b>Charges immobilières</b>		<b>-34</b>	<b>-41</b>
IX. Frais techniques (-)	\$6	0	0
X. Frais commerciaux (-)	\$7	-9	-3
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	\$8	-25	-38
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>465</b>	<b>623</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	\$8	-11	-16
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>454</b>	<b>607</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	\$10	181	523
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)	\$12	12	19
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>648</b>	<b>1.148</b>
XX. Revenus financiers (+)	13	0	0
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	14	0	0
XXII. Autres charges financières (-)	\$15	-42	-98
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	11	0	0
<b>Résultat financier</b>		<b>-42</b>	<b>-98</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>606</b>	<b>1.050</b>
XXIV. Impôts des sociétés (-)	\$16	-6	-23
XXV. Exit tax (-)		0	0
<b>Impôt</b>		<b>-6</b>	<b>-23</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>600</b>	<b>1.027</b>

**PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021****2.3. Etat du résultat global**

	X 1.000 EUR	
<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	2021	2020
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0
C. Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux " autres éléments du résultat global "	0	0
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôts	0	0
<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>	<b>600</b>	<b>1.027</b>

**2.4. Affectations et prélèvements**

La Société a clôturé l'Exercice 2021 par un bénéfice d'un montant de 600.000 euros.

Ce résultat a été transféré à COFINIMMO SA (en sa qualité de société absorbante) par l'effet de la Fusion.

**3. RAPPORT SUR LES ACTIVITÉS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET INFORMATIONS SIGNIFICATIVES**

La présente section de notre rapport fait référence à l'article 19, alinéa 3 de l'AR FIIS mais entend également respecter le prescrit des articles 3:5 et 3:6 du CSA.

**3.1. Opérations importantes survenues en 2021****A. Impact de la crise sanitaire liée au coronavirus Covid-19 sur la Société en 2021**

La Société 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.

## **PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021**

### **B. Fusion par absorption (fusion mère-fille)**

La Société a établi un projet de fusion en date du 28/06/2021 relatif à l'opération assimilée à une fusion par absorption régie par les articles 12:50 et suivants du CSA (la « **Fusion** »). Ce projet de fusion a été publié aux Annexes du Moniteur belge le 12/07/2021. La Fusion a été approuvée par l'assemblée générale de la Société (en sa qualité de société absorbée) le 06/10/2021 et par l'assemblée générale de COFINIMMO SA (en sa qualité de société absorbante) le 06/10/2021 également.

La Fusion a sorti ses effets juridiques et comptables au 06/10/2021. A compter de cette date, toutes les opérations accomplies par la Société (en sa qualité de société absorbée) ont été réputées accomplies pour le compte de COFINIMMO SA (en sa qualité de société absorbante). En outre, l'ensemble du patrimoine actif et passif de la Société tel qu'il se composait à cette date a été transféré à COFINIMMO SA (en sa qualité de société absorbante), sans émission d'actions en contrepartie car celle-ci détenait déjà l'ensemble des actions émises par la Société.

### **3.2. Opérations survenues après la clôture de l'exercice**

Néant.

### **3.3. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société**

Néant.

### **3.4. Justification de l'application des règles comptables de continuité**

N/A.

### **3.5. Identification des risques**

La Société n'a été exposée que dans une moindre mesure, et dans la limite de son objet et de ses activités, aux risques et incertitudes auxquels est le cas échéant confronté le groupe « COFINIMMO » auquel elle appartient.

#### **3.5.1. Risque lié à l'activité d'investissement et de développement – risque d'occupation – risque lié à la valorisation immobilière – risque de coûts opérationnels**

Concernant le risque lié à l'activité d'investissement et de développement, l'acquisition de maisons de repos (de repos, de repos et de soins, de résidences services, ...) est conditionnée à une location de longue durée par des occupants de premier rang et permet une meilleure répartition du risque entre propriétaire et locataire.

Concernant le risque d'occupation, le groupe « COFINIMMO » gère activement sa base de clients afin de minimiser la vacance locative et la rotation des locataires tant dans le secteur des bureaux que celui des maisons de repos. En l'espèce, la maison de repos à Merchtem est exploitée par l'opérateur « Armonea » avec un bail triple net d'une durée ferme (initiale)

## **PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021**

de 27 ans (fin du bail en décembre 2045) et cet opérateur est en relation suivie avec le Groupe Cofinimmo depuis de nombreuses années.

Concernant le risque lié à la valorisation immobilière, le portefeuille immobilier est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants ayant une expérience significative du marché.

Concernant le risque lié aux coûts opérationnels, les projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l'équipe interne de gestion de projets.

Hors le risque de valorisation, la Société n'est pas concernée par ces risques.

### **3.5.2. Risque lié à l'environnement économique**

Concernant le risque lié à l'environnement économique, les activités du groupe « COFINIMMO » sont liées à l'évolution du cycle économique qui influence indirectement l'occupation de surfaces de bureaux ou de maisons de repos par le secteur privé et/ou public. Toutefois, l'impact de ce cycle sur le résultat et la valorisation du groupe « COFINIMMO » est atténué par la durée des baux, la diversification du portefeuille de clients, leur qualité et la présence partielle de clients appartenant au secteur public. En l'espèce, la Société n'est que très faiblement et indirectement exposée à ce risque.

### **3.5.3. Risque de destruction des immeubles**

Concernant le risque de destruction des immeubles, le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré en valeur totale de reconstruction. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements.

### **3.5.4. Risque de contrepartie**

Il existe un risque de solvabilité réduite ou de faillite de l'exploitant. Les risques de solvabilité sur une maison de repos individuelle sont mutualisés au sein du Groupe exploitant. Les opérateurs immobiliers reçoivent en vertu de leurs permis d'exploitation une partie importante de leurs revenus directement des organismes de sécurité sociale. A cet égard, la Société tente d'investir quasi exclusivement dans des lits médicalisés agréés.

### **3.5.5. Risque de liquidité financière**

Avant la Fusion, les actions de la SA « PLOEGDRIES » étaient détenues directement à 100% par la SA « COFINIMMO » (suite à la fusion par absorption ayant immédiatement précédé la Fusion, par laquelle la SA « COFINIMMO » a absorbé sa filiale à 100%, la SA « RHEASTONE 2 CO », qui détenait elle-même 100% des actions émises par la Société).

Avant la Fusion, la Société avait contracté l'essentiel de sa dette bancaire auprès de sa société-mère, la SA « COFINIMMO », qui a diversifié ses sources de financement entre le marché bancaire et le marché des capitaux (DCM/ECL), et qui maintient un volume de

## **PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021**

disponibilités sur les lignes de crédit suffisant pour couvrir les débours opérationnels, d'acquisitions, de construction et de refinancement à court et moyen terme de la Société.

### **3.5.6. Risque de change**

Concernant le risque de change, la Société (et le groupe « COFINIMMO ») n'y est actuellement pas exposé.

### **3.5.7. Risques liés à l'ICT**

Le groupe « COFINIMMO » possède un Disaster Recovery Plan qui prévoit les actions à exécuter en cas d'incidents majeurs. Ainsi, une infrastructure existe dans un Data Centre distant du siège social de la Société. Sur les serveurs du Data Centre se trouvent à la fois les logiciels mais également les données majeures qui doivent permettre à la société de maintenir ses activités dans un mode dégradé temporaire.

La Société a souscrit, conjointement avec sa société-mère, des couvertures « exploitation » et « responsabilité professionnelle » complémentaires.

### **3.5.8. Evaluation des risques**

Une analyse approfondie des risques est réalisée périodiquement en collaboration avec les dirigeants effectifs et le Corporate Legal Officer de la Société. Ce document est mis à jour tout au long de l'année en fonction de l'évolution des activités et des nouveaux engagements pris tenant compte des leçons du passé.

Cette analyse tient compte des choix stratégiques de l'entreprise, des nouvelles contraintes légales et de l'environnement dans lequel l'entreprise évolue.

Cette analyse des risques comporte une identification des événements possibles, leur probabilité de survenance et leur impact sur les objectifs de l'entreprise vu sous les différents angles : financier, juridique, opérationnel, contrepartie, patrimonial et notoriété.

## **3.6. Autres informations (art. 3:6 CSA)**

La Société n'a pas recours à des instruments financiers.

La Société ne dispose pas de succursales.

La Société n'a pas eu, au cours de l'Exercice 2021, d'activité en matière de recherche et de développement.

Il n'y a pas eu d'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale ni d'émission d'obligations convertibles ou avec droit de souscription décidée par le conseil d'administration au cours de l'Exercice 2021.

**PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021****4. VENTILATION DU RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE**

Conformément à l'article 23 de l'AR FIIS et à son annexe B, la Société expose ci-dessous la ventilation des postes du résultat net de l'Exercice 2021 :

<b>ANNEXE B DE L'AR DU 09/11/2016 RELATIF AUX FIIS</b>	
	(x € 1.000)
Postes de ventilation du résultat net de l'exercice du FIIS:	PLOEGDRIES SA
1°) les revenus des biens immobiliers étrangers détenus directement par le FIIS et situés dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition à condition que cette convention ou un quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants, et qui ont été soumis à l'impôt des sociétés, l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et ne bénéficient pas d'un régime d'imposition distinct exorbitant du droit commun	512
2°) les dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	N/A
3°) les revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	N/A
4°) les dividendes de sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les Revenus 1992;	N/A
5°) les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2°) et 4°);	N/A
6°) les revenus d'intérêts;	N/A
7°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992;	N/A
8°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°);	N/A
9°) les dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée à l'article 195 et suivants et à l'article 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires qui a pour seul objectif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "biens immobiliers" visée à l'article 183, al. 1 er, 3° de cette loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dans la mesure que les dividendes reçus trouvent eux-mêmes leur origine dans un des revenus visés aux numéros 1°) , 2°) , 4°) et 7°);	N/A
10°) tout autre revenu ou produit.	N/A

**PLOEGDRIES SA**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

BCE 0660.852.684 – RPM Bruxelles (division francophone)

**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM fr. Bruxelles 0426.184.049) par acte du 06/10/2021**

---

Nous demandons à l'assemblée générale de COFINIMMO SA (en sa qualité de société absorbante) d'approuver les comptes de la Société arrêtés exceptionnellement au 06/10/2021 (étant la date de la Fusion) et de nous accorder décharge, ainsi qu'au commissaire, pour l'exercice de notre mandat respectif au cours de l'Exercice 2021, conformément à l'article 12:58 du CSA.

Bruxelles, le 31/03/2022.

Pour le Conseil d'Administration,

DocuSigned by:  
*Jean Kotarakos*  
0DF9BBADC4214BF...

---

**Jean KOTARAKOS**  
Administrateur

DocuSigned by:  
*Françoise Roels*  
85002F347F774B2...

---

**Françoise ROELS**  
Administrateur

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À  
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET  
DES ASSOCIATIONS****DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**DÉNOMINATION: PLOEGDRIES SAForme juridique: Société anonymeAdresse: Boulevard de la Woluwe N°: 58 Boîte:Code postal: 1200 Commune: Woluwe-Saint-LambertPays: BelgiqueRegistre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophoneAdresse Internet<sup>1</sup>: http://www.cofinimmo.comNuméro d'entreprise 0660.852.684DATE 30/12/2021 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes  
constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS

COMPTES ANNUELS EN KEURapprouvés par l'assemblée générale du 11/05/2022

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01/01/2021

au

6/10/2021

Exercice précédent du

01/01/2020

au

31/12/2020Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ne sont pas<sup>2</sup>, identiques à ceux publiés antérieurement.Françoise ROELS  
AdministrateurJean KOTARAKOS  
Administrateur<sup>1</sup> Mention facultative.<sup>2</sup> Biffer la mention inutile.



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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

*Françoise ROELS  
Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur  
08/11/2019 - 06/10/2021*

*Jean-Pierre HANIN  
Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur  
08/11/2019 - 06/10/2021*

*Jean KOTARAKOS  
Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur  
08/11/2019 - 06/10/2021*

*Yeliz BICICI  
Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur  
08/11/2019 - 06/10/2021*

*Sébastien BERDEN  
Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur  
08/11/2019 - 06/10/2021*

*DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SRL N°: BE 0429.053.863 Gateway Building -  
Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, Belgique, n° d'agrément IRE : B00025*

*Réviser d'entreprises  
26/06/2019 - 06/10/2021*

*Représenté(es) par: Rik NECKEBROECK Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J,  
1930 Zaventem, Belgique N° de membre: A01529*

**SOMMAIRE**

	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
	ETAT DU RESULTAT GLOBAL	5
	AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS	6
	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	10
<b>NOTE 1</b>	INFORMATIONS GENERALES	11
<b>NOTE 2</b>	METHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES	12
<b>NOTE 3</b>	REVENUS LOCATIFS & CHARGES RELATIVES A LA LOCATION	18
<b>NOTE 4</b>	CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RECUPEREES AUPRES DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUES	19
<b>NOTE 5</b>	FRAIS NETS DE REDECORATION	20
<b>NOTE 6</b>	FRAIS TECHNIQUES	21
<b>NOTE 7</b>	FRAIS COMMERCIAUX	22
<b>NOTE 8</b>	FRAIS DE GESTION	23
<b>NOTE 9</b>	RESULTAT SUR VENTE D IMMEUBLES DE PLACEMENT ET AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS	24
<b>NOTE 10</b>	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	25
<b>NOTE 11</b>	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	26
<b>NOTE 12</b>	AUTRES RESULTATS SUR PORTEFEUILLE	27
<b>NOTE 13</b>	REVENUS FINANCIERS	28
<b>NOTE 14</b>	CHARGES D'INTERETS NETTES	29
<b>NOTE 15</b>	AUTRES CHARGES FINANCIERES	30
<b>NOTE 16</b>	IMPOTS SUR LE RESULTAT	31
<b>NOTE 17</b>	RESULTAT NET PAR ACTION	32
<b>NOTE 18</b>	IMMEUBLES DE PLACEMENT	33
<b>NOTE 19</b>	ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	36
<b>NOTE 20</b>	CREANCES COMMERCIALES COURANTES	37
<b>NOTE 21</b>	CREANCES FISCALES & AUTRES ACTIFS COURANTS	38
<b>NOTE 22</b>	COMPTES DE REGULARISATION - ACTIFS	39
<b>NOTE 23</b>	CAPITAL , PRIMES D'EMISSION ET RESERVES	40
<b>NOTE 24</b>	DETTES FINANCIERES NON COURANTES	41
<b>NOTE 25</b>	PASSIFS D' IMPOTS DIFFERES	42
<b>NOTE 26</b>	DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	43
<b>NOTE 27</b>	COMPTES DE REGULARISATION - PASSIFS	44
<b>NOTE 28</b>	INSTRUMENTS FINANCIERS	45
<b>NOTE 29</b>	PARTICIPATIONS	47
<b>NOTE 30</b>	RELATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES	49
	OBLIGATION DE DISTRIBUTION	50
	RECONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRES AFFECTATION PROPOSEE (PROFORMA A) ET BILAN APRES REMUNERATION DU CAPITAL PROPOSEE (PROFORMA B)	51
	FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS	52
	ANNEXE B DE L'AR DU 09/11/2016 RELATIF AUX FIIS	53

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE		(x € 1.000)	
ACTIF	Notes	2021	2020
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>16.287</b>	<b>16.006</b>
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		0	0
C. Immeubles de placement	<u>18</u>	16.287	16.006
D. Autres immobilisations corporelles		0	0
E. Actifs financiers non courants	<u>19</u>	0	0
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	<u>19</u>	0	0
<b>II. Actifs courants</b>		<b>376</b>	<b>332</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	<u>20</u>	365	203
E. Créances fiscales et autres actifs courants	<u>21</u>	0	79
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	49
G. Comptes de régularisation	<u>22</u>	11	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>16.663</b>	<b>16.338</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>9.942</b>	<b>9.776</b>
A. Capital	<u>23</u>	1.370	1.370
B. Primes d'émission		0	0
C. Réserves		7.972	7.379
D. Résultat net de l'exercice		600	1.027
<b>PASSIF</b>		<b>6.721</b>	<b>6.562</b>
<b>I Passifs non courants</b>		<b>6.716</b>	<b>6.436</b>
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	<u>24</u>	6.716	6.436
C. Autres passifs financiers non courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	<u>25</u>	0	0
<b>II. Passifs courants</b>		<b>5</b>	<b>126</b>
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes		0	0
C. Autres passifs financiers courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	<u>26</u>	5	126
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	<u>27</u>	0	0
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>16.663</b>	<b>16.338</b>

RATIO D'ENDETTEMENT		(x € 1.000)	
		2021	2020
Dettes financières non courantes		6.716	6.436
Autres passifs financiers non courants ( excepté instruments de couverture autorisés)	+	0	0
Dettes financières courantes	+	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	5	126
<b>Dette Totale</b>	=	<b>6.721</b>	<b>6.562</b>
Actif total		16.663	16.338
Instruments de couverture	-	0	0
<b>Total Actif ( excepté instruments de couverture)</b>	=	<b>16.663</b>	<b>16.338</b>
<b>Ratio d'endettement</b>	/	<b>40,33%</b>	<b>40,16%</b>

ETAT DU RESULTAT GLOBAL		(x € 1.000)	
	Notes	2021	2020
<b>A. RESULTAT NET</b>			
I. Revenus locatifs (+)	<u>3</u>	512	664
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)		0	0
<b>Résultat locatif net</b>		<b>512</b>	<b>664</b>
IV. Récupération de charges immobilières(+)		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	<u>4</u>	26	34
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (-)	<u>5</u>	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	<u>4</u>	-39	-34
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
<b>Résultat immobilier</b>		<b>498</b>	<b>664</b>
<b>Charges immobilières</b>		<b>-34</b>	<b>-41</b>
IX. Frais techniques (-)	<u>6</u>	0	0
X. Frais commerciaux (-)	<u>7</u>	-9	-3
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	<u>8</u>	-25	-38
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>465</b>	<b>623</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	<u>8</u>	-11	-16
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>454</b>	<b>607</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	<u>10</u>	181	523
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)	<u>12</u>	12	19
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>648</b>	<b>1.148</b>
XX. Revenus financiers (+)	<u>13</u>	0	0
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	<u>14</u>	0	0
XXII. Autres charges financières (-)	<u>15</u>	-42	-98
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	<u>11</u>	0	0
<b>Résultat financier</b>		<b>-42</b>	<b>-98</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>606</b>	<b>1.050</b>
XXIV. Impôts des sociétés (-)	<u>16</u>	-6	-23
XXV. Exit tax (-)		0	0
<b>Impôt</b>		<b>-6</b>	<b>-23</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>600</b>	<b>1.027</b>
<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>			
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		0	0
C. Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		0	0
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies		0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux " autres éléments du résultat global "		0	0
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôts		0	0
<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>		<b>600</b>	<b>1.027</b>

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS	2021	2020
(x € 1.000)		
<b>A. Résultat net</b>	<b>600</b>	<b>1.027</b>
<b>B. Transfert aux réserves (+/-)</b>	<b>-600</b>	<b>-593</b>
<b>1. Transfert à/de la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens (im)mobiliers :</b>	<b>-181</b>	<b>-523</b>
– exercice comptable	-181	-523
– exercices antérieurs	0	0
– réalisation de biens (im)mobiliers	0	0
<b>1. Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens (im)mobiliers :</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
– exercice comptable	0	0
– exercices antérieurs	0	0
– réalisation de biens (im)mobiliers	0	0
<b>2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+/-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
– exercice comptable	0	0
<b>3. Transfert à la réserve du solde 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>4. Transfert de la réserve du solde 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>5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
– exercice comptable	0	0
– exercices antérieurs	0	0
<b>6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
– exercice comptable	0	0
– exercices antérieurs	0	0
<b>7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens (im)mobiliers sis à l'étranger (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11. Transfert au/du résultat reporté de l'exercice ou des exercices antérieurs (-/+)</b>	<b>-419</b>	<b>-19</b>
<b>12. Transfert à la réserve légale</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1er</b>	<b>0</b>	<b>-137</b>
<b>D. Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de capital prévue au point C</b>	<b>0</b>	<b>-298</b>
<b>E. Résultat à reporter</b>	<b>7.590</b>	<b>7.171</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(x € 1.000)

	Au 01/01/2020	Affectation du résultat net	Dividendes	Autres	Résultat de l'exercice	Augmentation du capital	Transformation FIIS <sup>1</sup>	Au 31/12/2020
<b>Capital</b>	<b>1.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>1.370</b>
<b>Réserves</b>	<b>7.360</b>	<b>419</b>	<b>-400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.379</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	593	0	0	-387	0	0	0	206
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-387	0	0	387	0	0	0	0
Réserve disponible	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve légale	0	21	0	0	0	0	0	21
Résultat reporté	7.154	398	-400	0	0	0	0	7.152
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>419</b>	<b>-419</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.027</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.027</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>8.979</b>	<b>0</b>	<b>-400</b>	<b>0</b>	<b>1.027</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>9.776</b>

	Au 01/01/2021	Affectation du résultat net	Dividendes	Autres	Résultat de l'exercice	Augmentation du capital	Transformation FIIS <sup>2</sup>	Au 6/10/2021
<b>Capital</b>	<b>1.370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.370</b>
<b>Réserves</b>	<b>7.379</b>	<b>1.027</b>	<b>-434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.972</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	206	523	0	0	0	0	0	729
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve disponible	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve légale	21	51	0	0	0	0	0	72
Résultat reporté	7.152	453	-434	0	0	0	0	7.171
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>1.027</b>	<b>-1.027</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>9.776</b>	<b>0</b>	<b>-434</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.942</b>

<sup>1</sup> Uniquement si il s'agit d'une société FIIS, n'est donc pas d'application pour une SIRI

<sup>2</sup> Uniquement si il s'agit d'une société FIIS, n'est donc pas d'application pour une SIRI



<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE</b>		(x €1.000)	
	2021	2020	
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>49,449</b>	<b>49,44863</b>	
<b>ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>			
Résultat net de la période	600	1.027	
Extourne des charges et produits financiers	42	98	
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers	0	0	
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs financiers	0	0	
Extourne des charges et produits non monétaires	-181	-875	
Variation du besoin en fonds de roulement	-95	334	
<b>FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>	<b>366</b>	<b>584</b>	
<b>ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	0	
Acquisitions en immeubles de placement	0	0	
Extentions d'immeubles de placement	0	0	
Investissements sur immeubles de placement	-99	0	
Acquisitions de filiales	0	0	
Cessions d'immeubles de placement	0	0	
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	0	0	
Paieement de l'exit tax	0	0	
Cession de créances de location financement non courantes + courantes	0	0	
Autres flux liés aux activités d'investissement	0	0	
<b>FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-99</b>	<b>0</b>	
<b>ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>			
Constitution et augmentation de capital	0	170	
Acquisitions d'actions propres	0	0	
Cessions d'actions propres	0	0	
Dividendes payés aux actionnaires	-554	-280	
Dividendes reçus	0	0	
Rachat d'intérêts minoritaires	0	0	
Variation des dettes financières	280	-335	
Produits financiers encaissés	0	0	
Charges financières décaissées	-42	-98	
Autres flux liés aux activités de financement	0	0	
<b>FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>-316</b>	<b>-543</b>	
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	



**NOTE 1 - INFORMATIONS GENERALES**

PLOEGDRIES SA (la "Société") est un FIIS (Fonds d'investissements Immobiliers Spécialisés) 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 24/03/2022 et ont été soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 11/05/2022.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2020.

En tant que FIIS, la société a un régime fiscal comparable à celui de la SIRP Cofinimmo SA.  
Le référentiel comptable appliqué dorénavant est le référentiel IAS/IFRS.

La société a été absorbée par la société Cofinimmo SA en date du 06/10/2021.

**NOTE 2 - METHODES 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 09.11.2016 relatif aux Fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisés.

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 immobiliers) 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 et les participations.

Certaines informations financières ont été arrondies et, en conséquence, les nombres figurant en total peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

**C. Transactions des devises**

Les transactions en devises sont enregistrées initialement au taux de change en vigueur à la date de la transaction. À la clôture, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture. 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 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.

**II Décomptabilisation d'actifs/passifs financiers**

La Société 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 expirées ou ont été annulées.

Enfin, lorsqu'une modification a lieu au niveau des droits ou des obligations contractuels, sans que celle-ci ne mène à une décomptabilisation de l'actif ou du passif financier sous-jacent, la différence par rapport à la nouvelle valeur inscrite au bilan est reconnue en compte de résultats.

**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 N.

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.

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 actifs de santé 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 du Groupe.

## **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'IFRS 16 : 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.

## **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 comptabilisé à la valeur actualisée des paiements futurs relatifs au contrat de location. Le taux d'actualisation est le taux implicite du contrat. Si celui-ci ne peut être déterminé, c'est le taux d'intérêt marginal du Groupe qui sera appliqué. Tout paiement effectué périodiquement par 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.

## **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.

**I. 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.

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

**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 Dividendes**

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

**L. 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.

**M. Dettes commerciales et autres dettes**

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

**N. 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'eût été le cas sans cette extourne.

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

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

**O. 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.

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.

### P. 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.

### Q. Exit tax et impôts différés

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

reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

## **R. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude**

### **I Juste valeur du portefeuille immobilier**

Le patrimoine de la Société 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, la Société 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.

### **II 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 ladite filiale.

### **III Coronavirus COVID-19**

Les informations relatives au effet du COVID-19 sont communiquées au niveau du groupe consolidé.

Faisant suite à l'apparition de l'épidémie de coronavirus COVID-19 dans les pays où le groupe est actif, Cofinimmo a mis en place différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

## **S. Aspects relatifs au climat**

Les aspects relatifs au climat sont traités dans la note 18 (immeubles de placement) des présents comptes.

### **Déclaration relative aux comptes consolidés**

La société est filiale de Cofinimmo SA, Cofinimmo SA établit et publie des comptes consolidés dans lesquels les comptes annuels de la société sont intégrés par consolidation.

*Entreprise-mère :*

Cofinimmo SA

Boulevard de la Woluwe, 58

1200 Woluwe-Saint-Lambert

(x € 1.000)

	2021	2020
<b>NOTE 3 - REVENUS LOCATIFS &amp; CHARGES RELATIVES A LA LOCATION</b>		
<b>Revenus locatifs</b>		
Loyers	525	676
Revenu potentiel brut	525	676
Vacance locative	0	0
Gratuités locatives	-12	-12
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>512</b>	<b>664</b>
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Loyer à payer sur locaux loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>512</b>	<b>664</b>

<b>Montant total des loyers minimaux futurs à recevoir en vertu de contrats de location simple non résiliables en vigueur au 31.12</b>	(x € 1.000)	
	2021	2020
À moins d'un an	686	676
À plus d'un an mais à moins de deux ans	686	676
À plus de deux ans mais à moins de trois ans	686	676
À plus de trois ans mais à moins de quatre ans	686	676
À plus de quatre ans mais à moins de cinq ans	686	676
À plus de cinq ans	13.008	13.508
<b>TOTAL</b>	<b>16.436</b>	<b>16.888</b>

La continuité est assurée chez Cofinimmo SA après la fusion de cette entité.



(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 4 - CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RECUPEREES AUPRES DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUES</b>		
<b>Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>26</b>	<b>34</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	12	20
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	14	14
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-39</b>	<b>-34</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-12	-20
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-27	-14
<b>TOTAL</b>	<b>-14</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 5 - FRAIS NETS DE REDECORATION</b>		
<b>Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	0	0
Récupération de charges immobilières	0	0
<b>TOTAL</b>	0	0

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 6 - FRAIS TECHNIQUES</b>		
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Réparations	0	0
Primes d'assurance	0	0
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sinistres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	0	0
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 7 - FRAIS COMMERCIAUX</b>		
Commissions d'agence	0	0
Publicité	0	0
Honoraires divers et autres experts	9	3
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>3</b>

(x € 1.000)

NOTE 8 - FRAIS DE GESTION	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Charges du siège</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Honoraires payés à des tiers</b>	<b>23</b>	<b>37</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>33</b>	<b>53</b>
Récurrents	23	33	10	14	33	47
Non récurrents	0	4	0	2	0	6
<b>Relations publiques, communication et publicité</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Frais de personnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Salaires	0	0	0	0	0	0
Sécurité sociale	0	0	0	0	0	0
Pensions et autres allocations	0	0	0	0	0	0
<b>Taxes et redevances</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>38</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>35</b>	<b>54</b>

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique et bénéficiant du statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS). 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.

Les émoluments fixes du commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires de la société se sont élevés à 6.000 € (Hors TVA).

	(x € 1.000)	
	2021	2020
<b>Emoluments du commissaire</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
Emoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	6	5
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
<b>Emoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	0	0
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 9 - RESULTAT SUR VENTE D IMMEUBLES DE PLACEMENT ET AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS</b>		
<b>Vente d'immeubles de placement</b>		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	0
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	0	0
Autres	0	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vente d'autres actifs non financiers</b>		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Valeur comptable d'autres actifs non financiers vendus	0	0
Autres	0	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 10 - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	181	523
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>181</b>	<b>523</b>

(x € 1.000) 

	2021	2020
--	------	------

<b>NOTE 11 - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>		
Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers (*)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(\*) Les actifs financiers non courants sont évalués à leur juste valeur par le biais du compte de résultats.



(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 12 - AUTRES RESULTATS SUR PORTEFEUILLE</b>		
	2021	2020
Amortissements Immeubles de Placements	0	0
Gratuits	-12	-19
Impôts différés	0	0
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-12</b>	<b>-19</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 13 - REVENUS FINANCIERS</b>		
	2021	2020
Produits d'intérêts des créances de location-financement	0	0
Produits d'intérêts dans le cadre de financement des travaux pour compte de locataires	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente créances location-financement	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente actifs financiers	0	0
<b>Produits de cession nets sur réalisation des créances de location-financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits d'intérêts sur avances filiales	0	0
Dividendes reçus	0	0
Autres revenus financiers	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 14 - CHARGES D'INTERÊTS NETTES</b>		
Intérêts nominaux sur emprunts	0	0
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	0	0
Autres charges d'intérêts	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 15 - AUTRES CHARGES FINANCIERES</b>		
<b>Moins-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Moins-values nettes réalisées sur ventes de créances location-financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres</b>	<b>43</b>	<b>98</b>
Frais bancaires et autres commissions	3	3
Intérêts avances intergroupe	40	95
Autres - Intérêts	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>98</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 16 - IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>		
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>606</b>	<b>1.050</b>
Impôts des sociétés	-6	-23
Exit Tax	0	0
Autres	0	0
<b>TOTAL CHARGES FISCALES</b>	<b>-6</b>	<b>-23</b>

2021	2020
------	------

<b>NOTE 17 - RESULTAT NET PAR ACTION</b>		
Résultat net de la période en KEUR	600	1.027
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	400	400
<b>Résultat net par action (EUR/action)</b>	<b>1.500,03</b>	<b>2.568,38</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 18 - IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		
Immeubles disponibles à la location	16.287	16.006
Projets de développement	0	0
Immobilisations à usage propre	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>16.287</b>	<b>16.006</b>

**Détermination de la juste valeur**

<u>Immeubles disponibles à la location</u>		
<b>Au 01.01</b>	<b>16.006</b>	<b>15.483</b>
Dépenses capitalisées	0	0
Acquisitions, fusions	99	0
Transferts de/(à) Projets de développement	0	0
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	0	0
Reprises de loyers cédés	0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	181	523
<b>Au 31.12</b>	<b>16.287</b>	<b>16.006</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 normale. Elle a été estimée par les experts indépendants par une approche en deux étapes.

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

Dans une seconde étape, les experts déduisent de cette valeur d'investissement un montant estimé de frais de transaction que l'acquéreur ou le vendeur doit payer en vue d'effectuer le transfert de propriété. La valeur d'investissement moins les frais de transaction estimés (droits de mutation) est la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés (y compris ceux relatifs au climat) sont transmis aux experts évaluateurs indépendants, qui tiennent notamment compte de la qualité des immeubles à la date de valorisation. Dès lors, le groupe considère que les aspects relatifs au climat sont intégrés dans l'évaluation des immeubles de placement.

En Belgique, le transfert de propriété est en principe soumis à la perception de droits de mutation. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premiers éléments, et donc le montant des droits à payer, ne sont connus que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

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

- contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5% pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 10% pour des biens situés en Région Flamande (12% à partir du 01.01.2022) ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 à 8,0% selon les Régions ;
- 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% ;
- contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (ex. : une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement Fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- contrat de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusion, scission 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.

Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de € 2,5 millions et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les droits s'élèvent à 2,5%. Ce pourcentage a été déterminé par les experts évaluateurs indépendants.

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

### 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 immobiliers 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 examinées.

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 la Société, est de niveau 3, et cela pour l'ensemble du portefeuille.

	(x € 1000)	2021	2020
<b>Catégorie d'actifs</b>			
<b>Immobilier de santé</b>		<b>16.287</b>	<b>16.006</b>
Belgique		16.287	16.006
<b>Total</b>		<b>16.287</b>	<b>16.006</b>

(1) La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

- Niveau 1: prix cotés sur des marchés actifs
- Niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1
- Niveau 3: données non observables

Techniques de valorisation utilisées

Basé sur une approche multicritères, les techniques de valorisation utilisées par les experts immobiliers 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, de la qualité des immeubles et de celle 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, du nombre de lits pour les établissements de santé et, si disponibles, des données financières (EBITDAR) du locataire.

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

#### *Méthode d'actualisation des flux (Discounted Cash-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 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...). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

#### *Autres considérations*

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2021, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

Les actifs détenus en vue de la vente sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur, même dans le

cas où le prix de vente futur est connu à la date de valorisation.



Au cours de l'année 2021, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3. De plus, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2021.

<b>Évolution de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables ( x € 1 000)</b>	2021	2020
<b>Balance au 01/01</b>	<b>16.006</b>	<b>15.483</b>
Plus/moins value reconnues en compte de résultat	181	523
Acquisitions	99	0
Extensions - redéveloppement	0	0
Investissements	0	0
Reprise de loyers cédés	0	0
Ventes	0	0
Transfert de niveaux	0	0
<b>Balance au 06/10</b>	<b>16.287</b>	<b>16.006</b>

Sensibilité de la juste valeur des immeubles aux variations des données non observables

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 m<sup>2</sup> par an) est accompagnée d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation.

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 externes indépendants sont nommés pour une période de trois ans. Un état des lieux détaillé de toutes les notifications survenues entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année concernée est envoyé à la FSMA au mois de janvier de l'année suivante. 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 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.

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 19 - ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES</b>		
<b>Actifs à la juste valeur :</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Participation	0	0
<b>Prêts &amp; créances :</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avance Cofinimmo	0	0
Impôts différés DTA	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 20 - CREANCES COMMERCIALES COURANTES</b>		
Créances commerciales brutes non échues	365	169
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	0	34
Créances douteuses	0	0
Provisions pour créances douteuses (-)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>365</b>	<b>203</b>

Etant 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 crédit historiques), le modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour la société.

<b>Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées</b>		
Echues à moins de 60 jours	0	34
Echues entre 60 et 90 jours	0	0
Echues à plus de 90 jours	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>34</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 21 - CREANCES FISCALES &amp; AUTRES ACTIFS COURANTS</b>		
Taxe sur la valeur ajoutée	0	0
Impôts sur le revenu	0	79
Autres créances diverses	0	0
Précompte Immobilier	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>79</b>

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 22 - COMPTES DE REGULARISATION - ACTIFS</b>		
Charges financières à reporter - Gratuités et avantages octroyées aux locataires	0	0
Précompte Immobilier - Taxes Communales & Taxes régionales à récupérer	0	0
Etalement incentive travaux	11	0
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

2021	2020
------	------

<b>NOTE 23 - CAPITAL , PRIMES D'EMISSION ET RESERVES</b>		
(en nombre)		
Nombre d'actions ordinaires		
<b>AU 01.01</b>	<b>400</b>	<b>400</b>
Constitution	0	0
Acquisition	0	0
Réduction de capital de l'exercice	0	0
Augmentation de capital de l'exercice	0	0
Augmentation de capital de l'exercice - Fusions avec filiales	0	0
<b>AU 31.12</b>	<b>400</b>	<b>400</b>
(x € 1 000)		
Capital		
<b>AU 01.01</b>	<b>1.370</b>	<b>1.370</b>
Constitution	0	0
Acquisition	0	0
Réduction de capital de l'exercice	0	0
Augmentation de capital de l'exercice	0	0
Augmentation de capital de l'exercice - Fusions avec filiales	0	0
<b>AU 31.12</b>	<b>1.370</b>	<b>1.370</b>

(x € 1.000) 

	2021	2020
--	------	------

<b>NOTE 24 - DETTES FINANCIERES NON COURANTES</b>		
Cautionnements en numéraire	0	0
Emprunts porteurs d'intérêts	0	0
Autres emprunts - intra-groupe	6.716	6.436
<b>TOTAL</b>	<b>6.716</b>	<b>6.436</b>

<b>MATURITE DES EMPRUNTS NON COURANTS</b>		
À moins d'un an	0	0
À plus d'un an mais à moins de deux ans	0	0
À plus de deux ans mais à moins de trois ans	0	0
À plus de trois ans mais à moins de quatre ans	0	0
À plus de quatre ans mais à moins de cinq ans	0	0
À plus de cinq ans	6.716	6.436

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 25 - PASSIFS D' IMPOTS DIFFERES</b>		
Impôts différés	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

<b>NOTE 26 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES</b>		
<b>Dettes commerciales - Fournisseurs</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Autres dettes commerciales</b>	<b>5</b>	<b>125</b>
Taxes, charges sociales et dettes salariales	5	5
<i>Impôts courants</i>	5	5
<i>Taxes</i>	0	0
<i>Charges sociales</i>	0	0
<i>Dettes salariales</i>	0	0
Autres	0	120
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>126</b>

(x € 1.000)

	2021	2020
--	------	------

<b>NOTE 27 - COMPTES DE REGULARISATION - PASSIFS</b>		
Revenus immobiliers perçus d'avance	0	0
Intérêts et autres charges courus non échus	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTE 28 - INSTRUMENTS FINANCIERS

## a. Catégories et désignation des instruments financiers

(x € 1.000)

	6/10/2021				
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances à leurs coûts amortis	Juste valeur	Niveau de juste valeur
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	0	0	0	0	Niveau 3
Crédits et créances	0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées	0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	0	0	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	
Crédits et créances	0	0	365	365	
Prêts à des entreprises associées	0	0	0	0	Niveau 2
Créances de location-financement courantes	0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales	0	0	365	365	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.716</b>	<b>6.716</b>	
Dettes financières non courantes	0	0	6.716	6.716	
Dettes bancaires	0	0	0	0	Niveau 2
Prêts à des entreprises associées	0	0	6.716	6.716	Niveau 2
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Dettes financières courantes	0	0	0	0	
Dettes bancaires	0	0	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales	0	0	0	0	Niveau 2
Autres dettes financières	0	0	0	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.716</b>	<b>6.716</b>	

	31/12/2020				
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances à leurs coûts amortis	Juste valeur	Niveau de juste valeur
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	0	0	0	0	Niveau 3
Crédits et créances	0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées	0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	0	0	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>253</b>	<b>253</b>	
Crédits et créances	0	0	203	203	
Prêts à des entreprises associées	0	0	0	0	Niveau 2
Créances de location-financement courantes	0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales	0	0	203	203	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	49	49	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>253</b>	<b>253</b>	
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.436</b>	<b>6.436</b>	
Dettes financières non courantes	0	0	6.436	6.436	
Dettes bancaires	0	0	0	0	Niveau 2
Prêts à des entreprises associées	0	0	6.436	6.436	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	0	0	0	0	Niveau 2
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
Dettes financières courantes	0	0	0	0	
Dettes bancaires	0	0	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales	0	0	1	1	Niveau 2
Autres dettes financières	0	0	0	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.437</b>	<b>6.437</b>	

Instruments financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net

Les instruments financiers qui sont évalués, après la comptabilisation initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à leur degré d'observabilité, 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 d'après des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

#### **Niveau 1**

Actuellement, la Société ne détient pas d'instruments financiers qui correspondraient à la définition de niveau 1

#### **Niveau 2**

Tout autre actif ou passif financier détenu par la Société est de niveau 2.

#### **Niveau 3**

La Société ne détient pas d'instruments financiers qui correspondraient à la définition de niveau 3.

### **b. Gestion du risque financier**

#### **Risque de taux d'intérêt**

Il n'y a pas de risque de taux d'intérêt.

#### **Risque de crédit**

La Société n'est pas exposé à des risques de crédit.

#### **Risque de prix**

La Société n'est actuellement pas exposé à des risques de prix.

#### **Risque de change**

La Société n'est actuellement pas exposé à des risques de change.

#### **Collatéralisation**

N/A

### **c. Instruments financiers dérivés de couverture**

N/A

**NOTE 29 - PARTICIPATIONS**

La société ne détient pas de participations.:

(x € 1.000)

ROLL FORWARD DES PARTICIPATIONS	valeur au 31/12/2019	Acquisition & Augmentation capital	+/- value	valeur au 31/12/2020
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ROLL FORWARD DES PARTICIPATIONS	valeur au 31/12/2020	Acquisition & Augmentation capital	+/- value	valeur au 6/10/2021
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTE 30 - RELATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES

2021

2020

(x € 1.000)

Etat de la situation financière (Bilan)		
Immeubles de placement		
Actifs financiers non courants	0	0
Créances commerciales	0	0
Comptes de régularisation actif	0	0
Dettes financières non courantes	-6.716	-6.436
Dettes commerciales	0	0
Comptes de régularisation passif	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-6.716</b>	<b>-6.436</b>

Etat du résultat global (Compte de résultats)		
Loyers	0	0
Résultat d'exploitation	0	0
Intérêts (produits) / charges	40	95
Honoraires de gestion	31	41
<b>Total : produits (+) / charges (-)</b>	<b>70</b>	<b>136</b>

## Liste des parties liées

Cofinimmo SA

(x € 1.000) 

2021	2020
------	------

**OBLIGATION DE DISTRIBUTION**

<b>Résultat net</b>	<b>600</b>	<b>1.027</b>
Amortissements (+)	0	0
Réductions de valeur (+)	0	0
Reprises de réduction de valeur (-)	0	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	-12	-19
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	0	0
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-181	-523
Réserve légale (-)	0	-51
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>407</b>	<b>434</b>
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-) <sup>3</sup>	0	0
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 (-) <sup>4</sup>	0	0
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>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL (A+B) x 80 %</b>	<b>326</b>	<b>347</b>
Diminution de l'endettement (-)	0	-211
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>	<b>326</b>	<b>137</b>

Aucune distribution ne sera effectuée en raison de l'absorption de cette société par Cofinimmo SA.

<sup>3</sup> Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

<sup>4</sup> Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.



## RECONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRES AFFECTATION PROPOSEE (PROFORMA A) ET BILAN APRES REMUNERATION DU CAPITAL PROPOSEE (PROFORMA B)

(x € 1.000)	Au 31.12	Affectation proposée à l'assemblée générale	Proforma A au 31.12	Rémunération du capital proposée à l'assemblée générale	Proforma B au 31.12
<b>Total du bilan</b>	<b>16.663</b>	<b>0</b>	<b>16.663</b>	<b>0</b>	<b>16.663</b>
Provision	0	0	0	0	0
Dettes	-6.721	0	-6.721	0	-6.721
<b>Actif net</b>	<b>9.942</b>	<b>0</b>	<b>9.942</b>	<b>0</b>	<b>9.942</b>
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	0	0
<b>Actif net après distribution</b>	<b>9.942</b>	<b>0</b>	<b>9.942</b>	<b>0</b>	<b>9.942</b>
Capital	1.370	0	1.370	0	1.370
Primes d'émission indisponibles	0	0	0	0	0
Primes d'émission disponibles	0	0	0	0	0
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	729	181	910	0	910
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	0	0	0	0	0
Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0
Réserve disponible	0	0	0	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	0	0	0	0	0
Réserve légale	72	0	72	0	72
Résultat reporté	7.171	419	7.590	0	7.590
Résultat de l'année	600	-600	0	0	0
<b>Total Fonds propres</b>	<b>9.942</b>	<b>0</b>	<b>9.942</b>	<b>0</b>	<b>9.942</b>

**FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS**

(x € 1.000)

	2021	2020
Actif net	9.942	9.776
Distribution de dividendes	0	-434
<b>Actif net après distribution</b>	<b>9.942</b>	<b>9.342</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.370	1.370
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	0	0
Réserve légale	72	72
Réserve des variations de juste valeur des biens immobiliers	909	729
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	0	0
<b>Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations</b>	<b>2.351</b>	<b>2.171</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>7.591</b>	<b>7.171</b>

<b>ANNEXE B DE L'AR DU 09/11/2016 RELATIF AUX FIIS</b>	
	(x € 1.000)
Postes de ventilation du résultat net de l'exercice du FIIS:	PLOEGDRIES SA
1°) les revenus des biens immobiliers étrangers détenus directement par le FIIS et situés dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition à condition que cette convention ou un quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants, et qui ont été soumis à l'impôt des sociétés, l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et ne bénéficient pas d'un régime d'imposition distinct exorbitant du droit commun	512
2°) les dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	N/A
3°) les revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	N/A
4°) les dividendes de sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les Revenus 1992;	N/A
5°) les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2°) et 4°);	N/A
6°) les revenus d'intérêts;	N/A
7°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992;	N/A
8°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°);	N/A
9°) les dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée à l'article 195 et suivants et à l'article 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires qui a pour seul objectif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "biens immobiliers" visée à l'article 183, al. 1 er, 3° de cette loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dans la mesure que les dividendes reçus trouvent eux-mêmes leur origine dans un des revenus visés aux numéros 1°) , 2°) , 4°) et 7°);	N/A
10°) tout autre revenu ou produit.	N/A