

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À  
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS  
ET DES ASSOCIATIONS - AUTRES MODÈLES**

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

DÉNOMINATION: COFINIMMO SA

Forme juridique<sup>1</sup>: Société anonyme - Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Code postal: 1200 Commune: Woluwe-Saint-Lambert

Pays: Belgique

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

Adresse Internet<sup>2</sup>: http://www.cofinimmo.com

Adresse e-mail<sup>2</sup>:

Numéro d'entreprise 0426.184.049

DATE 24/10/2023 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en K EURO<sup>3</sup> approuvés par l'assemblée générale du 08/05/2024

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Exercice précédent du 01/01/2022 au 31/12/2022

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ne sont pas<sup>4</sup>, identiques à ceux publiés antérieurement.

Modèle de compte annuel qui déroge à celui prévu dans l'A.R. du 29 avril 2019 en vertu de<sup>5</sup>: article 11 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014

Sont joints aux présents comptes annuels<sup>2</sup>:

Nombre total de pages déposées : 56

Signature  
(nom et qualité)  
**Jean KOTARAKOS**  
Administrateur

Signature  
(nom et qualité)  
**Jean-Pierre HANIN**  
Administrateur

<sup>1</sup> Le cas échéant, la mention 'en liquidation' est ajoutée à la forme juridique.

<sup>2</sup> Mention facultative.

<sup>3</sup> Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

<sup>4</sup> Biffer la mention inutile.

<sup>5</sup> Mention de la base légale ou réglementaire qui justifie l'usage d'un modèle dérogatoire.

**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 la société

Jacques VAN RIJCKEVORSEL Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Président du Conseil d'Administration 12/05/2021 - 14/05/2025
Inès ARCHER-TOPER Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 12/05/2021 - 14/05/2025
Olivier CHAPELLE Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - 08/05/2024
Xavier DE WALQUE Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - 08/05/2024
Anneleen DESMYTER Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 08/06/2022 - 13/05/2026
Maurice GAUCHOT Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - 08/05/2024
Benoit GRAULICH Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 10/05/2023 - 12/05/2027
Jean-Pierre HANIN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - 13/05/2026
Jean HILGERS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 10/05/2023 - 12/05/2027
Jean KOTARAKOS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - 13/05/2026
Diana MONISSEN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - 08/05/2024
Françoise ROELS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 12/05/2021 - 14/05/2025
Michael ZAHN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - 13/05/2026
KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL N°: BE 0419.122.548 Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique, n° d'agrément IRE : B00001 Représenté(es) par: Jean-François KUPPER Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique N° de membre: A02531	Commissaire 10/05/2023 - 13/05/2026

**DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

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

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

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

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

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

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

---

\*Biffer la mention inutile

\*\*Mention facultative

**SOMMAIRE**

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	5
ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	6
AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	7
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	8
ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	9
NOTE 1 - INFORMATIONS GÉNÉRALES	11
NOTE 2 - MÉTHODES COMPTABLES MATÉRIELLES	11
NOTE 3 - GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL	16
NOTE 4 - ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES	16
NOTE 5 - INFORMATION SECTORIELLE	17
NOTE 6 - REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	18
NOTE 7 - FRAIS NETS DE REDÉCORATION	19
NOTE 8 - CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS	19
NOTE 9 - FRAIS TECHNIQUES	19
NOTE 10 - FRAIS COMMERCIAUX	19
NOTE 11 - FRAIS DE GESTION	19
NOTE 12 - RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET D'AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS	21
NOTE 13 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	21
NOTE 14 - AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE	21
NOTE 15 - REVENUS FINANCIERS	21
NOTE 16 - CHARGES D'INTÉRÊT NETTES	22
NOTE 17 - AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	22
NOTE 18 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	22
NOTE 19 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	22
NOTE 20 - RÉSULTAT PAR ACTION	23
NOTE 21 - GOODWILL	24
NOTE 22 - IMMEUBLES DE PLACEMENT	25
NOTE 23 - VENTILATION DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	29
NOTE 24 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	30
NOTE 25 - INSTRUMENTS FINANCIERS	31
NOTE 26 - CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	41
NOTE 27 - ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	41
NOTE 28 - CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES	41
NOTE 29 - CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS	42
NOTE 30 - COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIFS	42
NOTE 31 - PROVISIONS	42
NOTE 32 - IMPÔTS DIFFÉRÉS	43
NOTE 33 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	43
NOTE 34 - COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIFS	43
NOTE 35 - CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE	43
NOTE 36 - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	43
NOTE 37 - ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR DURANT L'EXERCICE	44
NOTE 38 - DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN	44
NOTE 39 - PROJET DE DÉVELOPPEMENT EN COURS	45
NOTE 40 - CRITÈRES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	45
NOTE 41 - OPTIONS DE VENTE ACCORDÉES AUX ACTIONNAIRES NE DÉTENANT PAS LE CONTRÔLE	45
NOTE 42 - PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS	45
NOTE 43 - NOMBRE MOYEN DE PERSONNES LIÉES PAR UN CONTRAT DE TRAVAIL OU D'ENTREPRISE	45
NOTE 44 - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	45
NOTE 45 - ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE	48
NOTE 46 - PARTICIPATIONS VALORISÉES À LA JUSTE VALEUR PAR LE BIAS DU RÉSULTAT NET	49
NOTE 47 - ASPECT RELATIFS AU CONTEXT MACRO-ÉCONOMIQUE ET AU CLIMAT	51
NOTE 48 - SOURCES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS	52
OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13.07.2014 RELATIF AUX SIR	53
RÉCONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRÈS AFFECTATION PROPOSÉE (PROFORMA A) ET BILAN APRÈS RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PROPOSÉE (PROFORMA B)	54
CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS	55
BILAN SOCIAL	56
RAPPORT DU COMMISSAIRE	

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

(x € 1.000)

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>6.067.029</b>	<b>6.028.320</b>
A. Goodwill	21	0	0
B. Immobilisations incorporelles	24	2.128	2.374
C. Immeubles de placement	4,22	1.682.323	1.710.322
D. Autres Immobilisations corporelles	24	1.889	2.178
E. Actifs financiers non courants	25	4.285.938	4.218.313
F. Créances de location-financement	26	94.451	94.816
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		299	317
H. Actifs d'impôts différés		0	0
<b>II. Actifs courants</b>		<b>63.471</b>	<b>61.472</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	27	0	0
B. Actifs financiers courants		573	642
C. Créances de location-financement	26	2.187	2.611
D. Créances commerciales	28	15.700	24.968
E. Créances fiscales et autres actifs courants	29	17.270	7.334
F. Trésorerie et équivalente de trésorerie		1.944	3.460
G. Comptes de régularisation	30	25.798	22.456
<b>Total de l'actif</b>		<b>6.130.500</b>	<b>6.089.792</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>3.626.464</b>	<b>3.637.197</b>
A. Capital		1.970.211	1.761.872
B. Primes d'émission		975.711	1.015.206
C. Réserves		732.409	378.462
D. Résultat net de l'exercice		-51.866	481.657
<b>Passif</b>		<b>2.504.036</b>	<b>2.452.594</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>1.614.280</b>	<b>1.558.341</b>
A. Provisions	31	27.353	23.976
B. Dettes financières non courantes	25	1.573.571	1.526.009
a. Etablissement de crédit	25	392.647	306.256
b. Location-financement		0	0
c. Autres	25	1.180.924	1.219.753
C. Autres passifs financiers non courants	25	6.032	2.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	32	7.324	6.336
a. Exit tax		0	0
b. Autres		7.324	6.336
<b>II. Passifs courants</b>		<b>889.756</b>	<b>894.253</b>
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	25	846.194	852.087
a. Etablissement de crédit		846.176	852.072
b. Location-financement		18	15
c. Autres		0	0
C. Autres passifs financiers courants	25	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	39.410	38.133
a. Exit tax		0	0
b. Autres		39.410	38.133
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	34	4.153	4.033
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>		<b>6.130.500</b>	<b>6.089.792</b>
<b>Calcul du ratio d'endettement (x 1.000)</b>			
Dettes financières non courantes		1.573.571	1.526.009
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	592	517
Dettes financières courantes	+	846.194	852.087
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	39.410	38.133
Montant non appelé des valeurs mobilières acquises	+	1.260	180
<b>Dettes Totales</b>	=	<b>2.461.026</b>	<b>2.416.926</b>
Actif total		6.130.500	6.089.792
Instruments de couverture	-	84.199	147.812
<b>Total de L'actif (excepté instruments de couverture)</b>		<b>6.046.301</b>	<b>5.941.979</b>
<b>Ratio d'endettement</b>		<b>40,70%</b>	<b>40,68%</b>

**ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL**

(x € 1.000)		2023	2022
<b>Compte de résultat</b>			
I. Revenus locatifs (+)	6	96.242	86.727
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	6	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	6	-47	0
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>96.195</b>	<b>86.727</b>
IV. Récupération de charges immobilières (+)	7	23	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	8	2.358	2.274
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	7	-996	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	8	-2.605	-2.417
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>94.976</b>	<b>86.584</b>
IX. Frais techniques (-)	9	-10	-2.449
X. Frais commerciaux (-)	10	-353	-167
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		-108	-223
XII. Frais de gestion immobilière (-)	11	-15.819	-15.057
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-16.291</b>	<b>-17.897</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>78.685</b>	<b>68.687</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	11	-6.780	-6.453
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>71.906</b>	<b>62.234</b>
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement (+/-)	12	5.562	0
XVII. Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers (+/-)	12	0	572
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13,23	-15.931	44.098
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)	14	-3.471	-3.656
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>58.065</b>	<b>103.249</b>
XX. Revenus financiers (+)	15	169.146	159.186
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	16	-37.915	-26.056
XXII. Autres charges financières (-)	17	-6.154	-1.069
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	18	-233.468	246.423
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-108.391</b>	<b>378.484</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>-50.325</b>	<b>481.733</b>
XXIV. Impôt des sociétés (-)	19	-1.541	-76
XXV. Exit tax (-)		0	0
<b>IMPOT</b>		<b>-1.541</b>	<b>-76</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-51.866</b>	<b>481.657</b>
<b>Résultat net par action (en EUR)</b>		<b>-1,52</b>	<b>15,05</b>

**Etat du résultat global**

<b>I. Résultat net</b>		<b>-51.866</b>	<b>481.657</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placements		0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		0	0
D. Différence de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		0	0
E. 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'impôt		0	0
<b>RESULTAT GLOBAL</b>		<b>-51.866</b>	<b>481.657</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

(x € 1.000)

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

L'affectation du résultat (qui sera proposée à la prochaine assemblée générale) commence avec le résultat statutaire net de la SIRP (-51,9 millions EUR pour 2023). Les éléments non monétaires, tels que les variations de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture sont affectés aux réserves respectives. Le point C reprend ensuite le montant qui ressort de l'obligation de distribution tel que prévu par l'Arrêté royal du 13.07.2014 (voir page 53) alors que le point D reprend le montant complémentaire qui sera proposée pour la rémunération du capital. Le dividende brut qui sera proposé à l'assemblée générale du 08.05.2024 est de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023, soit 228 millions EUR et est supérieur au montant qui ressort de l'obligation de distribution.

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

(x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>3.460</b>	<b>2.917</b>
<b>Activités opérationnelles</b>		
Résultat net de la période	-51.866	481.657
Extourne des charges et produits d'intérêts	-125.017	-132.294
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs immobiliers	-5.562	0
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs non financiers	0	-572
Extourne des charges et produits non monétaires	253.405	-294.526
Variation du besoin en fonds de roulement	4.938	-18.911
<b>Flux de trésorerie découlant des activités opérationnelles</b>	<b>75.898</b>	<b>35.354</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles	-1.105	-1.177
Acquisitions en immeuble de placement	0	-27.789
Investissements sur immeubles de placement	-30.234	-16.708
Investissements en participations	-71.396	-86.538
Cession d'immeubles de placement	47.917	0
Cession d'actifs détenus en vue la vente	0	0
Cession d'autres actifs	0	47
Cession de participations	0	7.532
Créances de location-financement	2.099	2.015
Autres flux liés aux activités d'investissement	0	-126
<b>Flux de trésorerie découlant des activités d'investissement</b>	<b>-52.720</b>	<b>-122.744</b>
<b>Activités de financement</b>		
Augmentation de capital	164.648	0
Acquisition d'actions propres	827	-1.248
Cession d'actions propres	0	0
Dividendes payés aux actionnaires	-160.013	-134.278
Augmentation des dettes financières	26.961	398.502
Diminution des dettes financières	-182.135	-307.047
Produits financiers encaissés	169.032	159.012
Charges financières décaissées	-44.015	-26.718
Autres flux liés aux activités de financement - instruments dérivés	0	-351
Autres flux liés aux activités de financement - autres	0	62
<b>Flux de trésorerie découlant des activités de financement</b>	<b>-24.695</b>	<b>87.934</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>1.944</b>	<b>3.460</b>

## ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Au 01/01/22	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31/12/22
<b>Capital</b>	<b>1.698.517</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63.355</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.761.872</b>
<b>Primes d'émission</b>	<b>994.904</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-29.901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.015.206</b>
<b>Réserves</b>	<b>278.997</b>	<b>261.635</b>	<b>-190.640</b>	<b>0</b>	<b>-1.388</b>	<b>0</b>	<b>29.901</b>	<b>-44</b>	<b>0</b>	<b>378.462</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	123.398	74.456	0	0	0	0	28.041	0	0	225.895
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-48.643	38.630	0	0	0	0	-3.930	0	0	-13.944
Réserve disponible	824		0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-1.000	51	0	0	-1.388	0	0	0	0	-2.337
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit "propre"	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	204.418	148.498	-190.640	0	0	0	5.791	-44	0	168.024
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>261.635</b>	<b>-261.635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>481.657</b>	<b>481.657</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>3.234.052</b>	<b>0</b>	<b>-190.640</b>	<b>113.559</b>	<b>-1.388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-44</b>	<b>481.657</b>	<b>3.637.197</b>

	Au 01/01/23	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31/12/23
<b>Capital</b>	<b>1.761.872</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208.339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.970.211</b>
<b>Primes d'émission</b>	<b>1.015.206</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-75.795</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>975.711</b>
<b>Réserves</b>	<b>378.462</b>	<b>481.657</b>	<b>-204.069</b>	<b>0</b>	<b>528</b>	<b>0</b>	<b>75.795</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>732.409</b>
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	225.895	99.004	0	0	0	0	45.017	0	0	369.917
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-13.944	190.735	0	0	0	0	-31.334	0	0	145.457
Réserve disponible	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-2.337	20	0	0	528	0	0	0	0	-1.789
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit "propre"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	168.024	191.898	-204.069	0	0	0	62.111	35	0	218.000
Résultat net de l'exercice	<b>481.657</b>	<b>-481.657</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51.866</b>	<b>-51.866</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>3.637.197</b>	<b>0</b>	<b>-204.069</b>	<b>244.638</b>	<b>528</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>-51.866</b>	<b>3.626.464</b>

## NOTE 1 - INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 21.03.2024 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires le 08.05.2024.

## NOTE 2 - MÉTHODES COMPTABLES MATÉRIELLES

### A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards (IFRS) émises par l'International Accounting Standards Board et adoptées par l'Union Européenne tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice précédent, les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants, obligatoirement applicables au groupe depuis le 1er janvier 2023, n'ayant pas eu d'impact significatif :

- IFRS 17 Contrats d'assurance (publié le 18 mai 2017), y compris l'amendement à IFRS 17 (publié le 25 juin 2020) ;
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définitions d'estimations comptables (publié le 12 février 2021) ;
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et énoncé de pratiques en IFRS 2 : informations à fournir sur les méthodes comptables (publiés le 12 février 2021 ; le groupe a adopté les amendements à IAS 1 à partir du 1er janvier 2023, ces modifications n'ayant pas résulté en un changement des règles d'évaluation elles-mêmes mais en une adaptation de la présentation des règles d'évaluation dans les présents états financiers) ;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction (publié le 7 mai 2021) ;
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : application initiale de IFRS 17 et 9 - informations comparatives (publié le 9 décembre 2021) ;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : réforme fiscale internationale – introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II » (publié le 23 mai 2023).

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements des normes entreront en vigueur pour le groupe pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2024. Le groupe n'a adopté aucune de ces normes et amendements par anticipation pour établir les présents états financiers consolidés.

Le groupe ne prévoit pas d'adopter par anticipation ces nouvelles normes et amendements et leur application initiale ne devrait pas avoir d'impact significatif :

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers :
  - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants (publié le 23 janvier 2020) ;
  - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (publié le 15 juillet 2020) ; et
  - Passifs non courants assorties de clauses restrictives (publié le 31 octobre 2022)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, publié le 23 janvier 2020, clarifie un critère dans IAS 1 pour le classement d'un passif en tant que passif non courant : l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la fin de la période de présentation de l'information financière. Les amendements :
  - précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de présentation de l'information financière ;
  - clarifient que le classement n'est pas influencé par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif ;
  - clarifient comment les conditions de prêt affectent la classification ; et
  - clarifient les exigences de classement des passifs qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant des instruments de capitaux propres.

Le 15 juillet 2020, l'IASB a publié le document Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (amendements à IAS 1), qui reporte d'un an les amendements.

Le 31 octobre 2022, l'IASB a publié Passifs non courants assorties de clauses restrictives, qui modifie à nouveau IAS 1 et précise que les clauses restrictives (c'est-à-dire les conditions spécifiées dans un contrat de prêt) qui doivent être satisfaites après la période de présentation, n'affectent pas le classement d'un passif. Au lieu de cela, une entité est tenue de fournir des informations sur ces clauses restrictives dans les notes aux états financiers.

Tous les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Obligation locative découlant d'une cession-bail, publié le 22 septembre 2022, introduisent un nouveau modèle qui affectera la façon dont un vendeur-locataire comptabilise les paiements de loyer variables dans une opération de cession-bail. Selon ce nouveau modèle, un vendeur-locataire :
  - inclut les loyers variables estimés dans l'évaluation initiale d'un passif locatif dans une opération de cession-bail ; et
  - applique ensuite les règles générales de comptabilisation ultérieure de la dette locative de sorte qu'aucun gain ou perte ne soit comptabilisé au titre du droit d'usage qu'il conserve.

Ces amendements ne modifieront pas le traitement des autres contrats de location qui ne résultent pas d'une opération de cession-bail.

Les amendements s'appliqueront rétroactivement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024, une application anticipée est autorisée. Les amendements ont été approuvés par l'Union Européenne.

- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et à IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement de fournisseurs, publiés le 25 mai 2023, introduisent des obligations d'information supplémentaires pour les entités qui concluent des accords de financement de fournisseurs. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 et une application anticipée est autorisée. Toutefois, l'année de la première application, une dispense est prévue pour certaines informations à fournir. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : manque d'échangeabilité, publiés le 15 août 2023, précisent quand une devise est convertible en une autre devise (ou non). Lorsqu'une devise n'est pas convertible, l'entité estime un cours de change au comptant. L'objectif lors de l'estimation d'un cours de change au comptant est de refléter le cours de change qui aurait été appliqué à la date de la transaction dans le cadre d'une opération de change régulière entre intervenants du marché compte tenu des conditions économiques qui existent à cette date. Les amendements ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un taux de change. À la suite de ces amendements, les entités seront tenues de fournir de nouvelles informations afin d'évaluer l'incidence de l'utilisation d'un taux de change estimatif sur les états financiers. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables et à procéder à un certain nombre d'estimations. Pour formuler ces hypothèses, la Direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts évaluateurs indépendants notamment) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement révisées, le cas échéant, et modifiées en conséquence.

## **B. Base de préparation**

Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur: immeubles de placement, actifs détenus en vue de la vente, participations, obligations convertibles émises, instruments financiers dérivés, options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle.

Certaines informations financières au sein de ces états financiers ont été arrondies et, en conséquence, les nombres figurant en total dans ce document peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

## **C. Base de consolidation**

*Non applicable.*

## **D. Regroupements d'entreprises**

*Non applicable.*

## **E. Conversion 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. 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.

## **F. Instruments financiers**

### **I Instruments financiers dérivés**

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement (pour plus de détails sur les instruments financiers dérivés, voir Note 25).

#### *a. Comptabilisation des instruments financiers dérivés :*

Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêt (IRS) ainsi que des options cap appliqués à titre de couverture économique. Conformément à IFRS 9, les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé en résultat. Le groupe n'applique pas la comptabilité de couverture.

#### *b. Évaluation des instruments financiers dérivés :*

L'évaluation se fait pour l'ensemble des produits dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application du fournisseur indépendant de données de marché (Bloomberg). Cette évaluation est comparée à celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux évaluations est documentée (voir également point W ci-après).

### **II Instruments financiers non dérivés**

Les instruments financiers non dérivés, qu'il s'agisse d'actifs ou de passifs, sont évalués conformément à IFRS 9.

## **G. Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont des immeubles qui sont détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, comptabilisés. En application de l'IAS 40. Conformément à la réglementation sur les SIR, la société applique le modèle de la juste valeur (« fair value model ») par opposition au modèle du coût (« cost model »). Même en cas d'investissement indirect via l'acquisition d'une société détenant un immeuble de placement, celui-ci est initialement comptabilisé à la valeur conventionnelle de la transaction, puis évalué à la juste valeur lors de la première clôture comptable suivant la date d'acquisition.

Des experts évaluateurs indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les trois mois. Tout profit ou 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 R.

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 (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'expertise) majoré des droits de mutation à supporter par l'investisseur (la cession d'un immeuble de placement étant habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques).

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés, au sein des immeubles de placement, dans une sous-catégorie 'projets de développement' jusqu'à ce que les travaux soient achevés.

Cela concerne les maisons de repos et de soins en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la sous-catégorie 'projets de développement' à la sous-catégorie 'Immeubles disponibles à la location', ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus.

Les immeubles qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient en principe leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin du bail et de début des travaux.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiant de coûts d'acquisition, sont capitalisés. Si la durée du projet est supérieure à un an, les charges d'intérêt sont capitalisées à un taux reflétant le coût moyen d'emprunt du groupe, repris dans le rapport de gestion.

Ayant vendu son siège social en 2023, la société ne détient plus de « bien immobilier occupé par son propriétaire » comme défini par IAS 40. Un déménagement du siège social est prévu en 2024 vers une fraction d'un autre immeuble du périmètre, qui restera comptabilisé comme un immeuble de placement.

## H. Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente (provenant des immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur. (déterminée par les experts immobiliers indépendants), conformément à IFRS 5.

## I. Contrats de location

### I La Société comme bailleur

#### a. Locations simple et locations-financement

Pour chaque contrat de location, la société évalue s'il s'agit d'une location simple ou d'une location-financement, conformément à IFRS 16. Dans la plupart des cas, il s'agit de locations simples portant sur des immeubles de placement (voire sur des actifs détenus en vue de la vente) ; dans de rares cas, il s'agit de locations-financement reconnues au bilan sur la ligne 'créances de location-financement'. Les revenus générés par ces deux types de contrat sont présentés en Note 6

#### b. Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement

En 2008 et 2009, le groupe a cédé à plusieurs banques des créances futures de loyers portant sur des immeubles de bureaux (voir Note 22). Au 31.12.2023, seule une cession de créances est encore active, sur l'immeuble Colonel Bourg 124.

Le montant perçu par la société suite à la cession des loyers futurs est enregistré en déduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble doit être réduite du montant des loyers futurs cédés (ci-après 'la valeur réduite'). En effet, en vertu de l'Article 1690 du Code Civil belge, un tiers qui achèterait les immeubles serait privé du droit d'en recevoir les revenus locatifs.

La reconstitution progressive des loyers cédés est comptabilisée à chaque période comptable en produit dans le compte de résultats sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' et vient s'ajouter à la valeur réduite de l'immeuble à l'actif du bilan. Cette reconstitution graduelle de la valeur non réduite s'opère sur base des conditions de taux d'intérêt et d'inflation (indexation) en vigueur à l'époque de la cession et implicites dans le prix obtenu à ce moment par la société du cessionnaire pour les créances cédées.

La variation de la juste valeur réduite de l'immeuble est enregistrée séparément en compte de résultats sous la rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement', selon la formule suivante:

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

Dans laquelle :

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

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

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

### II La Société comme preneur

A chaque nouveau contrat, la société évalue si celui-ci est un contrat de location au sens d'IFRS 16. 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).

## J. Autres immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations corporelles et les immobilisations incorporelles sont respectivement comptabilisées conformément à IAS 16 et IAS 38 (modèle du coût ou « cost model »). Ces actifs ne comprennent pas les immeubles de placement ni les actifs détenus en vue de la vente couverts respectivement par IAS 40 et IFRS 5 (voir G. et H. ci-dessus).

Un amortissement est porté en compte de résultats sur base linéaire sur la durée de vie estimée, comme indiqué ci-dessous :

- installations : 4-10 ans ;
- mobilier : 8-10 ans ;
- matériel informatique : 3-4 ans ;
- logiciels : 4 ans

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

**K. Partenariats Public-Privé ('PPP')**

À l'exception du commissariat de police à Termonde, considéré comme leasing opérationnel et, par conséquent, comptabilisé comme immeuble de placement, les partenariats public-privé sont classifiés comme créances de location-financement et sont soumis à l'IFRS 16, IFRIC 12 et SIC 29 (pour plus d'information sur les PPP : voir rapport immobilier et rapport de gestion du document d'enregistrement universel 2023).

**L. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme.

**M. Capitaux propres**

Les règles relatives aux capitaux propres n'appellent pas de commentaire particulier, si ce n'est au niveau de l'apport de branche d'activité réalisé le 29.10.2021.

Le 29 octobre 2021, la branche d'activité « bureaux » de Cofinimmo SA a été apportée à Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo SA. L'apport comprend tous les actifs, passifs, droits et obligations se rattachant à ladite branche d'activité. L'apport a donc notamment concerné les immeubles de placement « bureaux » directement détenus par Cofinimmo SA, les participations dans les filiales détenant elles-mêmes des immeubles de bureaux, des dettes financières, les autres actifs et passifs liés à l'exploitation des bureaux, les contrats en cours liés à l'exploitation des bureaux ainsi que le personnel dédié à l'exploitation de ces immeubles. Dans le cadre de l'apport des éléments de bilan évalués à la juste valeur (principalement les immeubles de placement), les réserves de juste valeur (dans les capitaux propres de Cofinimmo SA) relatives aux éléments de bilan apportés ont été transférées vers les réserves de juste valeur relatives aux participations (dans les capitaux propres de Cofinimmo SA), en conformité avec l'avis de la Commission des normes comptables (belge) CNC 2009/12 « Le traitement comptable de l'apport de branche d'activité ou d'universalité de biens ». Dès lors, les capitaux propres de Cofinimmo Offices SA au moment de l'apport ne comprennent pas de réserves de juste valeur relatives aux éléments de bilan apportés par Cofinimmo SA. Ce point de présentation n'a pas d'effet ni sur le montant total des réserves et des capitaux propres ni sur le montant total des réserves de Cofinimmo Offices SA. De plus, ceci n'a pas eu d'effet non plus sur les réserves et les capitaux propres et réserves consolidés du groupe.

**N. Autres passifs financiers non courants**

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

**O. Avantages du personnel**

Les avantages du personnel sont comptabilisés selon IAS 19.

**P. Provisions**

Les provisions sont comptabilisées selon IAS 37 (voir Note 31).

**Q. Dettes commerciales et autres dettes**

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées au coût amorti conformément à IFRS 9 (voir Notes 25 et 33).

**R. Produits d'exploitation**

Les produits d'exploitation comprennent les revenus des baux d'immeubles et les revenus des services immobiliers.

Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux 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. La contrepartie de l'étalement de la gratuité locative pourrait être un compte de régularisation actif, qui pourrait être débité en début de bail et qui correspondrait aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) promérites mais non échus.

Cependant, lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur de l'immeuble concerné sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans cette valeur la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus ferait double emploi avec la part de la valeur de l'immeuble qui représente des loyers promérites déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, les mouvements qui auraient pu transiter par le compte de régularisation sont remplacés par des mouvements dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucun mouvement n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eût été le cas en utilisant un compte de régularisation.

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

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

## **S. Charges d'exploitation et résultat financier**

### **I Coût des services**

Les coûts des services payés, y compris ceux pris en charge pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

### **II Travaux réalisés dans les immeubles**

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de trois manières, selon le type de travaux concernés :

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières;
- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 25 à 35 ans et impliquent virtuellement la reconstruction des immeubles ce qui, dans la plupart des cas, se traduit par la réutilisation de la structure existante et l'application des techniques les plus récentes ; après de tels travaux de rénovation, l'immeuble peut être considéré comme neuf et les coûts de ces travaux sont capitalisés ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou accroître significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont capitalisés dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système d'air conditionné là où il n'en existait pas.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets. Les dépenses capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les coûts internes, les honoraires d'architectes et les intérêts pendant la construction.

### **III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction**

Les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis. Ces coûts sont aussi considérés comme faisant partie du coût d'acquisition lorsque cette dernière est effectuée dans le cadre d'un investissement indirect par l'acquisition d'une société détenant un immeuble de placement.

Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisé.

Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

### **IV Résultat financier**

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, ainsi que les profits et pertes sur les instruments de couverture qui sont enregistrés en compte de résultats (voir point F).

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

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

## **T. Impôt sur le résultat**

L'impôt sur le résultat est comptabilisé selon IAS 12 (voir Note 19).

## **U. Exit tax et impôts différés**

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge sans régime fiscal spécifique comme SIR (ou FIIS) ou de la fusion d'une société sans régime fiscal spécifique avec une SIR (ou FIIS). Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR (ou FIIS) mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est enregistrée, en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble et 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.

Dans le cas des sociétés non éligibles aux régimes SIR ou FIIS, un impôt différé est reconnu sur la plus ou moins-value latente des immeubles de placement, dans la mesure où cela est requis par l'IAS 12 :

- dans le cas d'une plus-value latente, un passif d'impôt différé est reconnu, sauf dans la mesure où le passif d'impôt différé est généré par: a) la comptabilisation initiale du goodwill; ou b) la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui: i) n'est pas un regroupement d'entreprises; ii) au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable (perte fiscale); et iii) ne donne pas lieu, au moment de la transaction, à une différence temporelle imposable et à une différence temporelle déductible d'un montant égal.
- dans le cas d'une moins-value latente, un actif d'impôt différé est reconnu dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable, sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées, sera disponible, à moins que l'actif d'impôt différé ne soit généré par la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui: a) n'est pas un regroupement d'entreprises; b) au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable (perte fiscale); et c) ne donne pas lieu, au moment de la transaction, à une différence temporelle imposable et à une différence temporelle déductible d'un montant égal.

## **V. Options sur actions**

Les paiements fondés sur des actions et réglés en instruments de capitaux propres qui ont été accordés aux employés et aux membres du Comité de Direction ont été évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution (voir Note 42).

La dernière attribution date de 2016 (voir le rapport de rémunération dans le chapitre « déclaration de gouvernance d'entreprise » du document d'enregistrement universel).

**W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude**

En application d'IAS 1p122, les jugements portés par la direction lors de l'application de méthodes comptables et ayant le plus d'incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers portent sur la classification des contrats de location (voir I. ci-dessus) et sur la classification des transactions immobilières (voir ci-après).

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, le groupe se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs pour déterminer si le contrôle exercé par le groupe est conjoint ou exclusif. Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises, tel que défini dans l'IFRS 3, le groupe réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur fixée par les experts évaluateurs indépendants (plus de détails sont fournis dans la Note 40).

En application d'IAS 1p125, l'entité doit fournir des informations sur les hypothèses qu'elle formule pour l'avenir et sur les autres sources majeures d'incertitude relatives aux estimations à la fin de la période de reporting, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif des montants des actifs et des passifs au cours de la période suivante. Ceci est applicable à la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente, à la juste valeur des instruments financiers, à la juste valeur des participations et aux provisions, tel que détaillé en Note 48.

**NOTE 3 - GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL**

Par risque opérationnel, Cofinimmo entend celui de pertes dues à une inadéquation des procédures ou à une défaillance de gestion.

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

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,056 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2023. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

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

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

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

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

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré au niveau du groupe pour une valeur totale de reconstruction de 2.546,55 millions EUR<sup>1</sup>, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 2.544,57 millions EUR au 31.12.2023, laquelle comprend la valeur des terrains.

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

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

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

*Non applicable.*

**NOTE 5 - INFORMATION SECTORIELLE**

COMPTE DE RESULTATS	Réseaux de distribution		Immobilier de santé				Montants non affectés		Total	
	Belgique		France		Belgique					
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Revenus locatifs	1.655	1.463	11.436	9.874	83.151	75.390	0	0	96.242	86.727
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	650	-1.182	11.340	9.857	82.537	75.074	-23	-5	94.504	83.744
Frais de gestion immobilière	0	0	0	0	0	0	-15.819	-15.057	-15.819	-15.057
Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0	-6.780	-6.453	-6.780	-6.453
Résultat sur vente d'immeubles de placement et d'autres actifs non financiers	0	0	2.826	0	2.736	0	0	572	5.562	572
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-301	27	2.648	-1.073	-18.279	45.144	0	0	-15.931	44.098
Autres résultats sur portefeuille	0	0	0	0	0	0	-3.471	-3.656	-3.471	-3.656
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>349</b>	<b>-1.155</b>	<b>16.814</b>	<b>8.784</b>	<b>66.994</b>	<b>120.218</b>	<b>-26.093</b>	<b>-24.598</b>	<b>58.065</b>	<b>103.249</b>
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	-108.391	378.484	-108.391	378.484
Impôts	0	0	0	0	0	0	-1.541	-76	-1.541	-76
<b>RESULTAT NET</b>	<b>349</b>	<b>-1.155</b>	<b>16.814</b>	<b>8.784</b>	<b>66.994</b>	<b>120.218</b>	<b>-136.024</b>	<b>353.810</b>	<b>-51.866</b>	<b>481.657</b>
<b>BILAN</b>										
Actif										
Immeubles de placement	29.704	29.954	199.030	189.220	1.453.589	1.491.147	0	0	1.682.323	1.710.322
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	0	0	0	0	0	0	4.448.177	4.379.470	4.448.177	4.379.470
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>29.704</b>	<b>29.954</b>	<b>199.030</b>	<b>189.220</b>	<b>1.453.589</b>	<b>1.491.147</b>	<b>4.448.177</b>	<b>4.379.470</b>	<b>6.130.500</b>	<b>6.089.792</b>
Capitaux propres	0	0	0	0	0	0	3.626.464	3.637.197	3.626.464	3.637.197
Passif	0	0	0	0	0	0	2.504.036	2.452.594	2.504.036	2.452.594
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.130.500</b>	<b>6.089.792</b>	<b>6.130.500</b>	<b>6.089.792</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
Loyers	97.244	87.825
Revenu potentiel brut	98.999	87.829
Vacance locative <sup>1</sup>	-1.755	-4
Gratuités locatives <sup>2</sup>	-1.002	-997
Concessions accordées aux locataires	0	-101
Indemnités de rupture anticipée de bail <sup>3</sup>	0	0
<b>Revenus locatifs</b>	<b>96.242</b>	<b>86.727</b>
<b>Reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-47	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>-47</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>96.195</b>	<b>86.727</b>

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

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

La variation de la juste valeur de ces immeubles est déterminée par l'expert évaluateur indépendant et est reprise en perte ou profit dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans la proportion indiquée en Note 2. Il s'agit cette fois d'un poste non récurrent, car dépendant des hypothèses de l'expert sur les conditions du marché immobilier.

**Revenus locatifs totaux**

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

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

(x € 1.000)	2023	2022
Revenus locatifs des contrats de location simple	96.242	86.727
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	6.487	6.011
Composante «capital» des contrats de location-financement	2.099	2.015
<b>TOTAL</b>	<b>104.828</b>	<b>94.753</b>

**MONTANT TOTAL DES LOYERS MINIMAUX FUTURS EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES ET DE CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE**

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Location simple</b>	<b>1.532.536</b>	<b>1.425.457</b>
à moins d'un an	97.573	83.015
à plus d'un an mais moins de deux ans	97.391	83.015
à plus de deux ans mais moins de trois ans	95.610	83.015
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	94.146	83.001
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	93.345	83.001
à plus de cinq ans	1.054.470	1.010.411
<b>Location-financement</b>	<b>212.231</b>	<b>202.038</b>
à moins d'un an	5.320	4.714
à plus d'un an mais moins de deux ans	5.267	4.565
à plus de deux ans mais moins de trois ans	5.263	4.512
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	5.384	4.508
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.376	4.629
à plus de cinq ans	185.621	179.110
<b>TOTAL</b>	<b>1.744.767</b>	<b>1.627.495</b>

<sup>1</sup> Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides

<sup>2</sup> La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants

<sup>3</sup> Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

**NOTE 7 - FRAIS NETS DE REDÉCORATION<sup>4</sup>**

(x € 1.000)	2023	2022
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail <sup>5</sup>	996	0
Récupération de charges immobilières	-23	0
<b>TOTAL</b>	<b>972</b>	<b>0</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>2.358</b>	<b>2.274</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	484	201
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.874	2.073
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-2.605</b>	<b>-2.417</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-574	-223
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.031	-2.194
<b>TOTAL</b>	<b>-247</b>	<b>-143</b>

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

**NOTE 9 - FRAIS TECHNIQUES**

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>-232</b>	<b>1.287</b>
Réparations	-390	1.189
Primes d'assurance	158	98
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>242</b>	<b>1.162</b>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études, ...)	237	1.210
Sinistres	5	-48
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-8	-55
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	13	8
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>2.449</b>

**NOTE 10 - FRAIS COMMERCIAUX**

(x € 1.000)	2023	2022
Commissions d'agence	0	0
Publicité	0	0
Honoraires divers et autres experts	353	167
<b>TOTAL</b>	<b>353</b>	<b>167</b>

**NOTE 11 - FRAIS DE GESTION**

Les frais de gestion sont classifiés selon qu'ils se rapportent ou non à la gestion du patrimoine.

**Frais de gestion immobilière**

Ces frais comprennent les coûts du personnel responsable de cette activité, les coûts opérationnels du siège de la Société et les honoraires payés à des tiers. Les honoraires de gérance collectés auprès des locataires et couvrant partiellement les coûts de l'activité de gestion des immeubles sont déduits.

La gestion du patrimoine est réalisée en interne.

<sup>4</sup> Selon l'annexe C de l'arrêté Royal du 13.07.2014, la terminologie exacte est ' Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'

<sup>5</sup> Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre.

**Frais généraux de la société**

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

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

(x € 1.000)	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		TOTAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Charges du siège</b>	<b>2.884</b>	<b>2.510</b>	<b>1.236</b>	<b>1.076</b>	<b>4.119</b>	<b>3.586</b>
<b>Honoraires payés à des tiers</b>	<b>3.524</b>	<b>4.281</b>	<b>1.510</b>	<b>1.835</b>	<b>5.035</b>	<b>6.116</b>
Récurrents	3.034	3.368	1.300	1.443	4.334	4.812
Non récurrents	491	913	210	391	701	1.304
<b>Relations publiques, communication et publicité</b>	<b>521</b>	<b>562</b>	<b>223</b>	<b>241</b>	<b>745</b>	<b>802</b>
<b>Frais de personnel</b>	<b>8.024</b>	<b>6.377</b>	<b>3.439</b>	<b>2.733</b>	<b>11.463</b>	<b>9.110</b>
Salaires	5.296	3.480	2.270	1.492	7.565	4.972
Sécurité sociale	1.586	1.632	680	699	2.266	2.331
Pensions et autres allocations	1.142	1.265	490	542	1.632	1.807
<b>Taxes et redevances</b>	<b>865</b>	<b>1.327</b>	<b>371</b>	<b>569</b>	<b>1.236</b>	<b>1.896</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15.819</b>	<b>15.057</b>	<b>6.780</b>	<b>6.453</b>	<b>22.599</b>	<b>21.510</b>

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants se sont élevés à 378.474 EUR (hors TVA) pour l'année 2023 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

**Assurance groupe**

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

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

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

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

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

**Emoluments du Commissaire**

Les émoluments fixes du Commissaire KPMG, Réviseurs d'entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires de Cofinimmo se sont élevés à 192.500 EUR (hors TVA). Les honoraires pour les services non-audit réalisés par KPMG, Réviseurs d'Entreprises, ont atteint 80.500 (hors TVA) durant l'exercice et sont relatifs à des missions légales, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des « 70 % (art. 3:64 du CSA) » pour l'année 2023.

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Émoluments du Commissaire</b>	<b>273</b>	<b>235</b>
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	193	174
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	81	62
Autres missions d'attestation	33	62
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	48	0
<b>Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié</b>	<b>0</b>	<b>68</b>
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	0	68
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	68
<b>TOTAL</b>	<b>273</b>	<b>304</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Vente d'immeubles de placement</b>		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	47.917	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-42.355	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>5.562</b>	<b>0</b>
<b>Vente d'autres actifs non financiers</b>	<b>0</b>	<b>572</b>
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	572
Autres	0	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>572</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.562</b>	<b>572</b>

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

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

(x € 1.000)	2023	2022
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	33.479	53.409
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-49.411	-9.311
<b>TOTAL</b>	<b>-15.931</b>	<b>44.098</b>

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

**NOTE 14 - AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE**

(x € 1.000)	2023	2022
Variation des impôts différés	-1.048	1.040
Extourne de loyers promérités non échus	-1.842	-3.888
Autres	-580	-808
<b>TOTAL</b>	<b>-3.471</b>	<b>-3.656</b>

L'extourne des loyers promérités non échus, reconnu au cours de la période, résulte de l'application de la méthode comptable figurant à la Note 2, point P.

**NOTE 15 - REVENUS FINANCIERS**

(x € 1.000)	2023	2022
Redevances de location-financement et similaires	6.487	6.011
Plus-values nettes réalisées survente de créances location-financement & similaires	0	0
Intérêts et dividendes reçus	162.545	153.001
Autres	114	175
<b>TOTAL</b>	<b>169.146</b>	<b>159.186</b>

**NOTE 16 - CHARGES D'INTÉRÊT NETTES**

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Intérêts nominaux sur emprunts</b>	<b>59.738</b>	<b>17.570</b>
Emprunts bilatéraux - taux flottant	10.188	2.173
Billet de trésorerie - taux flottant	37.879	3.202
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	7	11
Obligations - taux fixe	11.663	12.183
Obligations convertibles	0	0
<b>Reconstitution du nominal des dettes financières</b>	<b>2.747</b>	<b>2.229</b>
<b>Charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>8.272</b>	<b>6.508</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	8.272	6.508
<b>Produits résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>-37.345</b>	<b>-1.942</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-37.345	-1.942
<b>Autres charges d'intérêts<sup>6</sup></b>	<b>4.503</b>	<b>1.692</b>
<b>TOTAL</b>	<b>37.915</b>	<b>26.056</b>

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,53 % (2022 : 1,22 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 2,68 % (2022 : 1,02 %) et ne correspond qu'à des emprunts comptabilisés au coût amorti<sup>7</sup>. Cofinimmo ne détient pas d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée.

**NOTE 17 - AUTRES CHARGES FINANCIÈRES**

(x € 1.000)	2023	2022
Frais bancaires et autres commissions	558	505
Intérêts sur avances intra-groupe	5.564	561
Autres	32	3
<b>TOTAL</b>	<b>6.154</b>	<b>1.069</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque de couverture a pris fin	0	0
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</b>	<b>-67.596</b>	<b>191.046</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée <sup>8</sup>	-67.596	191.046
Obligations convertibles	0	0
<b>Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers</b>	<b>-165.872</b>	<b>55.377</b>
Variations négatives sur valeurs mobilières	-216.331	-121.926
Variations positives sur valeurs mobilières	50.459	177.303
<b>Autres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-233.468</b>	<b>246.423</b>

**NOTE 19 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**

(x € 1.000)	2023	2022
Résultat avant impôt	-50.325	481.733
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	50.325	-481.733
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	2.518	1.439
Impôt au taux de 25,00%	630	360
Autres	911	-284
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>1.541</b>	<b>76</b>

<sup>6</sup> Il s'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

<sup>7</sup> Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2023 : 66.988 KEUR / 2022 : 21.491 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts'. Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2023 : -29.073 KEUR / 2022 : 4.566 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés'.

<sup>8</sup> Les montants bruts sont respectivement un produit de 22.683 KEUR (2022 : 200.100 KEUR) et une charge de 90.280 KEUR (2022 : 9.055 KEUR).

**NOTE 20 - RÉSULTAT PAR ACTION**

(en EUR)	2023	2022
Résultat net de la période	-51.866.385	481.657.326
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	34.067.897	32.000.642
Résultat net par action	-1,52	15,05

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net de la période de -51.866.385 EUR (2022 : 481.657.326 EUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2023 de 34.067.897 (2022 : 32.000.642).

**DIVIDENDE PAR ACTION**

(en EUR)	A payer en 2024	Payé en 2023
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires existants	227.807.617	203.681.272
Dividendes bruts par action ordinaire	6,20	6,20
Dividendes nets par action ordinaire	4,34	4,34

Un dividende brut au titre de l'exercice 2023 pour les actions ordinaires de 6,20 EUR par action (dividende net par action de 4,34 EUR), représentant un dividende total de 227.807.616,80 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2024. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2023 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 36.743.164.

Le Conseil d'Administration propose d'annuler le droit au dividende des 22.311<sup>9</sup> actions propres restantes.

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

**ACTIONS**

	Actions ordinaires	
(en nombre)	2023	2022
<b>Nombre d'actions (A)</b>		
AU 01.01	32.877.729	31.695.481
Augmentation de capital	3.887.746	1.182.248
AU 31.12	36.765.475	32.877.729
<b>Actions propres détenues par le Groupe (B)</b>		
AU 01.01	31.575	37.123
Actions propres (vendues/acquises) - net	-9.064	-5.548
AU 31.12	22.511	31.575
<b>Nombre d'actions en circulation (A-B)</b>		
AU 01.01	32.846.154	31.658.358
AU 31.12	36.742.964	32.846.154

**CATÉGORIES D'ACTIONS**

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

**Actions ordinaires** : les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des assemblées générales de la société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2023. Les actions ordinaires sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

**Actions détenues par le Groupe** : au 31.12.2023, le Groupe détenait 22.511 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2022 : 31.575) (voir également le tableau ci-dessus).

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

<sup>9</sup> Au cours du premier trimestre 2024, 200 actions propres ont été converties et bénéficient du dividende afférent à l'exercice 2023

## CAPITAL AUTORISÉ

En date du 07.06.2021, l'assemblée générale extraordinaire a conféré au conseil d'administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette assemblée.

Le conseil d'administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 804.800.000 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la société,
2. 321.900.000 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
3. 160.900.000 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021, pour :
  - a) des augmentations de capital par apports en nature,
  - b) des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou
  - c) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.287.600.000 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

En 2023, le conseil d'administration a fait usage de cette autorisation dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel pour un montant de 32.151.769,48 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 12.114.312,24 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 05.06.2023.

En date du 10.05.2023, l'assemblée générale extraordinaire a conféré au conseil d'administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette assemblée.

Le conseil d'administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 880.935.810,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la société;
2. 352.374.324,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;
3. 176.187.162,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023, pour :
  - a. des augmentations de capital par apports en nature;
  - b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible; ou
  - c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.409.497.296,00 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

À la date d'arrêté du présent document, le conseil d'administration a fait usage de cette autorisation dans le cadre :

1. de l'augmentation de capital par apport en nature des actions de la société AMLINE SA pour un montant de 21.460.735,68 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 7.341.210,56 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 07.07.2023;
2. de l'augmentation de capital par apport en nature d'une créance pour un montant de 5.438.975,43 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 1.768.184,52 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 13.07.2023;
3. de l'augmentation de capital par apport en numéraire par constitution accéléré d'un livre d'ordres (accelerated bookbuilding) d'un montant de 149.287.402,75 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 17.860.897,25 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 09.10.2023.

Le conseil d'administration est spécialement autorisé, pendant une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020, à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse) pour compte de Cofinimmo des actions propres de la société, à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, prise en gage), sans que Cofinimmo ne puisse à aucun moment détenir plus de 10 % du total des actions émises. Au 31.12.2023, Cofinimmo détenait 22.511 actions propres.

## NOTE 21 - GOODWILL

Non applicable.

**NOTE 22 - IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Droit d'usage Immeubles de placement</b>		
Droit d'usage Immeubles de placement	0	0
Immeubles disponibles à la location	1.649.325	1.650.154
Projets de développement	32.998	60.168
Immobilisations à usage propre	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.682.323</b>	<b>1.710.322</b>
<b>Droit d'usage Immeubles de placement</b>		
<b>Au 01.01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Droit d'usage	0	0
Variations de la juste valeur	0	0
<b>Au 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immeubles disponibles à la location</b>		
<b>Au 01.01</b>	<b>1.650.154</b>	<b>1.488.505</b>
Dépenses capitalisées	13.904	8.687
Acquisitions <sup>10</sup>	0	96.782
Transferts de/(à) Projets de développement	40.728	11.843
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-42.355	0
Reprise de loyers cédés	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	-13.106	44.336
<b>Au 31.12</b>	<b>1.649.325</b>	<b>1.650.154</b>
<b>Projets de développement</b>		
<b>Au 01.01</b>	<b>60.168</b>	<b>32.477</b>
Investissements	16.384	12.702
Acquisitions <sup>11</sup>	0	27.070
Transferts de/(à) Immeubles disponibles à la location	-40.728	-11.843
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	0	0
Reprise de loyers cédés	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	-2.826	-238
<b>Au 31.12</b>	<b>32.998</b>	<b>60.168</b>
<b>Immobilisations à usage propre</b>		
<b>Au 01.01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investissements	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	0	0
<b>Au 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

Les immeubles de placement sont comptabilisés en juste valeur en utilisant le modèle de juste valeur en concordance avec la norme IAS 40. Cette juste valeur est le prix pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales. Elle a été estimée par les experts évaluateurs indépendants par une approche en deux étapes.

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

Dans une seconde étape, les experts déduisent de cette valeur d'investissement un montant estimé de frais de transaction à charge de l'investisseur en vue d'effectuer le transfert de propriété pour estimer la juste valeur (juste valeur majorée des frais de transaction à supporter par l'investisseur correspond à la valeur d'investissement).

Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés (y compris ceux relatifs au climat) sont transmis aux experts évaluateurs indépendants, qui tiennent notamment compte de la qualité des immeubles à la date de valorisation. Concrètement, les experts peuvent appliquer dans leurs évaluations un « green premium » pour les actifs les plus qualitatifs d'un point de vue ESG (ou un « brown discount » pour les actifs les moins qualitatifs), se reflétant dans le rendement et/ou dans la valeur locative estimée. Dès lors, le groupe considère que les aspects relatifs au climat sont intégrés dans l'évaluation des immeubles de placement.

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.

<sup>10</sup> Les acquisitions reprennent les immeubles acquis en espèces, en échange d'actions ou suite à des fusions.

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

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

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

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

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

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

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

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles ultérieures. Au 31.12.2023, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 307,60 millions EUR ou 8,37 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime SicaFi en 1996 a été de 7,96 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 694 cessions d'actifs pour un montant total de 2.665,71 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 6,37 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

Les chiffres ci-dessus sont communiqués sur base des chiffres consolidés du groupe.

Les droits de mutation appliqués aux immeubles en dehors de la Belgique varient de la façon suivante :

- pour les transactions portant sur l'immobilier de santé sis en France, des frais d'achat sont à hauteur de 6,20 % ou 6,90 %, en fonction des départements dans lesquels sont situés les actifs, et de 1,80 % pour les actifs ayant moins de cinq ans. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60 % pour les actifs localisés en Île-de-France ;

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

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

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

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

(x € 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Catégorie d'actifs<sup>11</sup></b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>Immobilier de santé</b>	<b>1.652.619</b>	<b>1.680.367</b>
Belgique	1.439.787	1.460.226
France	186.330	166.470
Immobilier de santé en développement	26.501	53.671
<b>Réseaux de distribution</b>	<b>29.704</b>	<b>29.954</b>
Belgique	23.208	23.458
Réseaux de distribution en développement	6.496	6.496
<b>Total</b>	<b>1.682.323</b>	<b>1.710.322</b>

<sup>11</sup> La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

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

## TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

Basé sur une approche multi-critères, les techniques de valorisation utilisées par les experts évaluateurs indépendants sont les suivantes :

### L'approche par le revenu

#### a) La méthode de capitalisation

La méthode de capitalisation consiste à prendre en compte le revenu actuel basé sur les loyers contractuels capitalisés jusqu'à la fin du contrat actuel, et le loyer du marché capitalisé à perpétuité et ramené à une valeur actuelle nette.

Le revenu futur estimé tient compte :

- Des charges ou taxes non récupérables dans un marché où la récupération auprès du locataire est habituelle ;
- Des travaux de rénovation ou des réparations différées nécessaires à la date de l'évaluation afin de continuer à percevoir le loyer et/ou d'atteindre le loyer de marché estimé (cela peut inclure des améliorations ESG) ;
- Autres coûts ou revenus inhabituels.

Il est important de comprendre que dans cette approche de «capitalisation», la croissance future des loyers ainsi que l'inflation sont implicites dans le rendement et qu'aucune hypothèse future n'est modélisée, c'est pourquoi elle est considérée comme une méthode «statique» ou «à croissance implicite».

Les taux utilisés sont basés sur le jugement de l'évaluateur sur la base d'évidences de comparables de marché et des conditions perçues par le marché. Le taux de capitalisation doit refléter les risques intrinsèques au secteur (vide futur, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) ainsi que des facteurs spécifiques propres à chaque propriété.

La structure du calcul peut être soit sous la forme d'un 'term & reversion' (différenciation entre le loyer contractuel pendant la durée du bail et le loyer théorique à perpétuité après la période du bail), soit d'une capitalisation 'Hardcore' du loyer du marché à perpétuité avec des ajustements en fonction que les loyers contractuels sont au-dessus ou en dessous du loyer du marché.

#### b) La méthode d'actualisation des flux (DCF)

La méthode d'actualisation des flux est similaire et prend en compte les coûts et les revenus prévisionnels. Dans ce cas, la croissance des loyers et l'inflation sont modélisées explicitement sur une période qui pourrait être équivalente à la durée restante du bail ou égale à une période fixe (généralement entre 10 et 18 ans, mais cela peut varier) à la fin de laquelle une valeur terminale est calculée. Un taux d'actualisation est appliqué aux flux de trésorerie net prévisionnels et à la valeur terminale pour obtenir une valeur actuelle.

La valeur actuelle se compose de :

- Des flux de trésorerie net actualisés sur la période de projection ;
- La valeur terminale actualisée à la fin de la période de projection. Cette valeur peut prendre en compte une hypothèse de renouvellement du bail par le locataire ou une hypothèse de valeur libre pour calculer la valeur résiduelle ou une combinaison des deux.

### L'approche de comparaison directe

Lorsqu'il existe des prix de transaction pour des propriétés très similaires, les experts évaluateurs indépendants tiennent d'abord compte de cela. Cependant, dans le secteur immobilier commercial, cela est inhabituel car chaque propriété tend à avoir des caractéristiques uniques en termes de localisation, de situation locative, etc. Les évaluateurs recourent cependant toujours à de telles évidences aux prix unitaires avec les propriétés vendues sur le marché et celles à la vente. Dans le secteur résidentiel destiné à l'occupation, la comparaison directe est souvent la méthode préférée car les ventes sont plus nombreuses.

#### La méthode résiduelle

La méthode résiduelle est utilisée pour obtenir la valeur d'un terrain vierge à développer ou d'un terrain et construction(s) avec un potentiel de redéveloppement ou de rénovation. Ceci implique que la destination du projet est connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de mètres carrés pouvant être développés, loyers futurs, etc.).

La méthode résiduelle comprend l'estimation de la 'valeur de développement brute' du site ou des bâtiments sous une forme développée ou redéveloppée, soit par comparaison, soit par l'approche par le revenu.

La valeur est obtenue en déduisant tous les coûts prévisionnels de la 'valeur de développement brute' qui seront engagés. Ces coûts comprennent la démolition de tout bâtiment existant, les coûts de conception, les travaux d'infrastructure, les coûts de construction, les honoraires professionnels, les frais d'agence et les coûts d'intérêt de financement du développement. Une 'marge du promoteur' est également déduite de la «valeur de développement brute» pour refléter le risque perçu de l'opération.

La valeur résultante est au moins vérifiée avec d'autres indicateurs de marché, s'ils existent. Par exemple, lorsqu'une propriété a été évaluée en utilisant une approche par le revenu, il est souvent nécessaire de comparer la valeur finale résultante par mètre carré avec les prix observés sur le marché pour des propriétés similaires à la date de l'évaluation. La valeur du terrain à développer, ou des bâtiments destinés à être redéveloppés ou rénovés, seront également comparés aux ventes d'actifs similaires sur la base d'un prix par mètre carré à développer.

#### Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2023, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

Les actifs détenus en vue de la vente sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur, même dans le cas où le prix de vente futur est connu à la date de valorisation.

Pour les immeubles pour lesquels plusieurs méthodes de valorisation sont utilisées, la juste valeur est la moyenne du résultat de ces méthodes.

Au cours de l'année 2023, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation 1, 2 et 3 (au sens de la norme IFRS 13). Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2023.

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

(x € 1.000)	
<b>Juste valeur au 31.12.2022</b>	<b>1.710.322</b>
Plus/moins values reconnues en comptes de résultat	-15.931
Acquisitions	0
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0
Investissements	30.288
Reprises de loyers cédés	0
Transfert branche d'activité	0
Ventes	-42.355
<b>Juste valeur au 31.12.2023</b>	<b>1.682.323</b>

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

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

(x € 1.000)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2023	Technique de valorisation	Données non-observables	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2023	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2022
<b>IMMOBILIER DE SANTE</b>	<b>1.652.619</b>				
<b>Belgique</b>	<b>1.439.787</b>	<b>Actualisation des flux</b>	VLE/m <sup>2</sup> (en EUR/m <sup>2</sup> )	<b>61 - 241 (150)</b>	64 - 236 (142)
			Taux d'actualisation (en %)	<b>4,73 - 11,00 (5,86)</b>	3,90 - 8,95 (5,46)
			Taux de capitalisation (en %)	<b>4,87 - 13,09 (6,53)</b>	4,86 - 10,64 (7,42)
			inflation (en %)	<b>2,35 - 2,50 (2,40)</b>	2,00 - 2,40 (2,29)
		<b>Capitalisation de la valeur locative estimée</b>	Valeur locative estimée (VLE)	<b>61 - 261 (152)</b>	64 - 251 (148)
			Taux de capitalisation	<b>4,30 - 11,00 (5,54)</b>	3,73 - 8,95 (5,22)
<b>France</b>	<b>186.330</b>	<b>Actualisation des flux</b>	VLE/m <sup>2</sup> (en EUR/m <sup>2</sup> )	<b>79 - 265 (170)</b>	79 - 245 (161)
			Taux d'actualisation (en %)	<b>4,50 - 5,00 (4,54)</b>	4,00 - 7,00 (4,13)
			Taux de capitalisation (en %)	<b>5,95 - 7,50 (6,73)</b>	5,00 - 10,00 (6,18)
			inflation (en %)	<b>3,15 - 3,15 (3,15)</b>	3,15 - 3,15 (3,15)
		<b>Capitalisation de la valeur locative estimée</b>	Valeur locative estimée (VLE)	<b>79 - 265 (170)</b>	79 - 245 (161)
			Taux de capitalisation	<b>5,13 - 14,85 (6,72)</b>	4,78 - 42,02 (7,16)
<b>IMMOBILIER DE SANTE EN DEVELOPPEMENT</b>	<b>26.501</b>	Valeur résiduelle	VLE/m <sup>2</sup> (en EUR/m <sup>2</sup> )	<b>111 - 146 (129)</b>	111 - 167 (136)
			Taux de capitalisation (en %)	<b>4,45 - 5,50 (4,57)</b>	4,00 - 5,50 (4,29)
			Coûts à l'achèvement <sup>12</sup>		
			inflation (en %)	<b>3,15 - 3,15 (3,15)</b>	2,00 - 3,15 (2,49)
<b>IMMOBILIER RESEAUX DE DISTRIBUTION</b>	<b>29.704</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>1.682.323</b>				

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

## SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

Une augmentation de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une augmentation de 113.665 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 101.821 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 110.792 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 134.722 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de  $\pm 0,5$  % du taux de capitalisation et un changement de  $\pm 10$  % dans les Valeurs Locatives Estimées sont raisonnablement envisageables.

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m<sup>2</sup> par an) est accompagnée d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

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

### Processus de valorisation

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

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

Les experts externes déterminent :

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

Les hypothèses retenues pour les données non observables :

La méthode DCF est appliquée pour le secteur de l'immobilier de santé et le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution.

Pour ceux-ci :

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

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

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

## UTILISATION DES IMMEUBLES

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

### Cessions de créances de loyer

Les immeubles sous cession de créances de loyer ont fait partie de l'apport de branche d'activité du 29 octobre 2021. Depuis le 31.12.2021, Cofinimmo SA ne possède plus ce type d'immeubles.

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

(x € 1.000)	2023	2022
Immeubles disponibles à la location	-13.106	44.336
Projets de développement	-2.826	-238
Immobilisations à usage propre	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-15.931</b>	<b>44.098</b>

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

**NOTE 24 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

(x € 1.000)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2023	2022	2023	2022
<b>Au 01.01</b>	<b>2.374</b>	<b>2.486</b>	<b>2.178</b>	<b>1.772</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>406</b>	<b>547</b>	<b>702</b>	<b>1.390</b>
Logiciels informatiques	406	547	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	26	630
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	676	760
<b>Amortissements de l'exercice</b>	<b>-652</b>	<b>-660</b>	<b>-992</b>	<b>-1.013</b>
Logiciels informatiques	-652	-660	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	-422	-362
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	-570	-651
<b>Désaffectations de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
Logiciels informatiques	0	0	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	0	32
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	0	0
<b>Au 31.12</b>	<b>2.128</b>	<b>2.374</b>	<b>1.889</b>	<b>2.178</b>

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

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

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

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

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

La norme IFRS 9 définit trois principales catégories en termes de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net et mesurés au coût amorti. IFRS 9 définit également deux autres catégories de classification : désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

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

Dans le tableau suivant, des différences importantes peuvent apparaître entre les montants de la colonne « actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti » et ceux de la colonne « juste valeur » (principalement pour les créances et pour les obligations à taux fixe), étant donné les différences de méthodologie pour calculer ces deux types de montants, l'un étant basé sur le coût historique, l'autre sur des paramètres de marché qui évoluent en permanence.

<b>(x € 1.000)</b>						
<b>31/12/2023</b>	<b>Désigné à la juste valeur par le biais du résultat</b>	<b>Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>Intérêts courus non échus</b>	<b>Qualification des justes valeurs</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>1.896.015</b>	<b>83.626</b>	<b>2.400.924</b>	<b>4.419.478</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>		<b>83.626</b>		<b>83.626</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		83.626		83.626	0	Niveau 2
<b>Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation</b>	<b>1.896.015</b>			<b>1.896.015</b>		<b>Niveau 3</b>
<b>Crédits et créances</b>			<b>2.400.924</b>	<b>2.439.837</b>	<b>0</b>	
Prêts à des entreprises associées			2.306.298	2.306.298	0	Niveau 2
Créances non courantes de location-financement			94.451	133.363	0	Niveau 2
Autres créances long terme			176	176	0	Niveau 2
<b>ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>		<b>573</b>	<b>19.830</b>	<b>21.304</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>		<b>573</b>		<b>573</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		573		573	0	Niveau 2
<b>Crédits et créances</b>			<b>17.886</b>	<b>18.787</b>	<b>0</b>	
Créances courantes de location-financement			2.187	3.087	0	Niveau 2
Créances commerciales			15.700	15.700	0	Niveau 2
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>			<b>1.944</b>	<b>1.944</b>		<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.896.015</b>	<b>84.199</b>	<b>2.420.754</b>	<b>4.440.781</b>	<b>0</b>	
<b>PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>5.440</b>	<b>1.577.361</b>	<b>1.434.559</b>	<b>6.872</b>	
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>0</b>		<b>1.467.103</b>	<b>1.318.860</b>	<b>6.872</b>	
Obligations			1.073.872	927.438	5.331	Niveau 2
Obligations convertibles				0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit			315.107	315.107	679	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	74.191	862	Niveau 2
Garanties locatives reçues			1.161	1.161		Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>		<b>5.440</b>	<b>110.258</b>	<b>115.699</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		5.440		5.440		Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées			110.258	110.258		
Autres			0	0		Niveau 2
<b>PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>863.380</b>	<b>862.646</b>	<b>0</b>	
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>846.194</b>	<b>845.461</b>	<b>0</b>	
Billets de trésorerie			787.000	787.000		Niveau 2
Obligations			55.000	54.284		Niveau 2
Obligations convertibles	0				0	Niveau 1
Etablissements de crédit			4.176	4.176		Niveau 2
Autres			18		0	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers courants</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
<b>Dettes commerciales et autres dettes</b>			<b>17.186</b>	<b>17.186</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>5.440</b>	<b>2.440.741</b>	<b>2.297.205</b>	<b>6.872</b>	

<b>(x € 1.000)</b>						
<b>31/12/2022</b>	<b>Désigné à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>Intérêts courus non échus</b>	<b>Qualification des justes valeurs</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>1.961.689</b>	<b>147.170</b>	<b>2.204.454</b>	<b>4.338.150</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>		<b>147.170</b>		<b>147.170</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		147.170		147.170	0	Niveau 2
<b>Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation</b>	<b>1.961.689</b>			<b>1.961.689</b>		<b>Niveau 3</b>
<b>Crédits et créances</b>			<b>2.204.454</b>	<b>2.229.291</b>	<b>0</b>	
Prêts à des entreprises associées			2.109.454	2.109.454	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			94.816	119.653	0	Niveau 2
Créances non courantes de location-financement			184	184	0	Niveau 2
<b>ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>		<b>642</b>	<b>31.039</b>	<b>32.365</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>		<b>642</b>		<b>642</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		642		642	0	Niveau 2
<b>Crédits et créances</b>			<b>27.579</b>	<b>28.263</b>	<b>0</b>	
Créances courantes de location-financement			2.611	3.294	0	Niveau 2
Créances commerciales			24.968	24.968	0	Niveau 2
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>			<b>3.460</b>	<b>3.460</b>		<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.961.689</b>	<b>147.812</b>	<b>2.235.493</b>	<b>4.370.515</b>	<b>0</b>	
<b>PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>1.504</b>	<b>1.519.600</b>	<b>1.293.679</b>	<b>6.391</b>	
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>0</b>		<b>1.424.050</b>	<b>1.196.624</b>	<b>6.391</b>	
Obligations			1.116.886	894.597	5.332	Niveau 2
Obligations convertibles				0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit			229.197	229.197	354	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	70.863	705	Niveau 2
Garanties locatives reçues			1.161	1.161		Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>		<b>1.504</b>	<b>95.550</b>	<b>97.055</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		1.504		1.504		Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées			95.550	95.550		
Autres						<b>Niveau 2</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>886.080</b>	<b>886.066</b>	<b>0</b>	
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>852.087</b>	<b>852.072</b>	<b>0</b>	
Billets de trésorerie			847.500	847.500		Niveau 2
Obligations			0	0		Niveau 2
Obligations convertibles	0				0	Niveau 1
Etablissements de crédit			4.572	4.572		Niveau 2
Autres			15		0	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers courants</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>			<b>33.993</b>	<b>33.993</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.504</b>	<b>2.405.681</b>	<b>2.179.744</b>	<b>6.391</b>	

## Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x € 1.000)	31.12.2022	Variations monétaires <sup>13</sup>	Variations non monétaires		31.12.2023
			Acquisitions / Intérêts courus non échus	Variations de juste valeur	
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>1.300.069</b>	<b>86.234</b>	<b>17.295</b>	<b>-266</b>	<b>1.441.431</b>
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>1.203.015</b>	<b>86.234</b>	<b>2.586</b>	<b>-217</b>	<b>1.325.732</b>
Obligations	899.929			-218	932.769
Obligations convertibles	0			0	
Passif locatif	806	0	157		963
Etablissements de crédit	229.551	86.234		0	315.785
Billets de trésorerie long terme	71.568		2.429	2	75.053
Garanties locatives reçues et autres	1.161	0			1.161
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>97.055</b>	<b>0</b>	<b>14.708</b>	<b>-49</b>	<b>115.699</b>
Instruments dérivés	1.504			-49	5.440
Emprunts à des entreprises associées	95.550		14.708		110.258
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>886.066</b>	<b>-23.419</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>862.646</b>
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>852.072</b>	<b>-6.611</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>845.461</b>
Billets de trésorerie	847.500	-60.500			787.000
Obligations	0	54.284		-1	54.284
Obligations convertibles	0				
Etablissements de crédit	4.572	-396			4.176
Autres	0		0		
<b>Autres passifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Instruments dérivés	0			0	
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>33.993</b>	<b>-16.807</b>			<b>17.186</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.186.135</b>	<b>62.816</b>	<b>17.295</b>	<b>-266</b>	<b>2.304.077</b>

## JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

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

## Niveau 1

Les obligations convertibles qui avaient été émises par Cofinimmo faisaient l'objet d'une évaluation de niveau 1.

## Niveau 2

Tous les autres actifs et passifs financiers, notamment les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur, sont de niveau 2. La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standards et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours de marché. La juste valeur des 'Créances commerciales', des 'Dettes commerciales' ainsi que toute autre dette à taux variable est proche de leur valeur comptable. Les dettes bancaires sont principalement sous la forme de crédits 'roll-over'. Le calcul de la juste valeur des 'Créances de location-financement' est basé sur la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, en utilisant une courbe de rendement adaptée à la durée des instruments, et celui des instruments financiers dérivés est obtenu via l'outil de valorisation des instruments financiers dérivés disponible sur Bloomberg.

Les créances de location-financement sont détaillées dans la Note 26.

## Niveau 3

Actuellement, Cofinimmo ne détient pas d'instrument financier qui correspondrait à la définition de niveau 3, à l'exception des participations.

<sup>13</sup> Ces variations ne tiennent pas comptes des mouvements des prêts à des entreprises associées.

**Passifs locatif**

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Passif locatif au 01/01</b>	<b>807</b>	<b>670</b>
Evolution du principal	157	137
<b>Passif locatif au 31/12</b>	<b>963</b>	<b>807</b>

**B. Gestion du risque financier****Risque de taux d'intérêt**

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

La stratégie en la matière est expliquée dans le chapitre « gestion des ressources financières » du document d'enregistrement universel 2023.

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

(x € 1.000)	2023	2022
A taux flottant	1.260.541	1.125.270
A taux fixe	1.157.000	1.157.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.417.541</b>	<b>2.282.270</b>

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

Les banques contreparties dans ces contrats IRS sont généralement différentes des banques fournissant les fonds. Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente qui avait été contractée à un taux flottant, la relation de couverture est qualifiée de couverture de flux de trésorerie. Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente conclue à un taux fixe, elle est qualifiée de couverture de la juste valeur. Selon les exigences de l'IFRS 9, ceci est valable si un test d'efficacité est réalisé et qu'une documentation est établie justifiant la couverture. Bien que tous les instruments financiers émis ou détenus l'aient été à des fins de couverture de risques sur taux d'intérêt, Cofinimmo s'abstient de désigner une relation avec un risque particulier, ces instruments sont présentés comptablement sous la catégorie ' Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net' sous l'IFRS 9 et n'ont pas fait l'objet d'une documentation de couverture.

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

**Résumé des effets potentiels sur les capitaux propres et le compte de résultats, d'une variation de 1 % du taux d'intérêt**

(x million EUR)	2023		2022	
Variation	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1%	-0,18	0,00	5,23	0,00
-1%	0,18	0,00	-0,49	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait en 2024 une perte de -0,18 million EUR alors qu'il aurait engendré un gain de 5,23 million EUR en 2023. Etant donné la couverture du risque de taux d'intérêt au cours de 2024, un gain limité de 0,18 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1% alors qu'il aurait engendré une perte de -0,49 million EUR en 2023. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêt sont devenus fortement positifs, la différence entre 2022 et 2023 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par la diminution de la couverture moyenne autour de 100% attendue au cours de l'année suivante.

**Risque de crédit**

Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques soit des clients. Cofinimmo maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Les contreparties financières envers les-quelles nous avons des dettes possèdent un rating externe d'"investment grade" (un rating minimum BBB- selon l'agence de notation Standard & Poor's). Les contreparties financières envers lesquelles Cofinimmo a des créances ont également un rating externe d'"investment grade". Cofinimmo a pour politique de ne pas maintenir des relations avec les contreparties financières ne répondant pas à ce critère. Le risque portant sur les clients étant quant à lui mitigé par une diversification des clients et une analyse de leur solvabilité avant et pendant le bail.

**Risque de prix**

La société n'est plus exposée au risque de prix suite à la conversion des obligations convertibles en 2021.

**Risque de change**

Depuis juillet 2021, Cofinimmo est actif au Royaume-Uni. Le Groupe détient trois maisons de repos et de soins et génère une partie très limitée (<1%) de ses revenus et de ses coûts au Royaume-Uni, le Groupe est donc maintenant exposé au risque de change.

Le Groupe a mis en place une politique de couverture du risque de change suite à son premier investissement en dehors de la zone Euro. Cette politique se caractérise, en partie, par la mise en place d'une couverture naturelle du risque de change permettant de réduire ce risque au niveau de Cofinimmo. Actuellement Cofinimmo emprunte un montant proche de 40 mGBP auprès de ses créanciers ayant mis à disposition des crédits bilatéraux multidevises. Ces emprunts externes, qui sont effectués à taux flottants et couverts en partie via la souscription d'un IRS en GBP (voir Section C. de cette note), sont utilisés pour l'octroi d'un prêt interne de l'ordre de 40 mGBP envers la filiale au Royaume-Uni. Cofinimmo SA est donc peu sensible au risque de change actuellement.

La devise fonctionnelle du Groupe étant l'euro, les variations du cours de change peuvent également impacter les revenus locatifs et les coûts encourus au Royaume-Uni. Ces postes du compte de résultats étant actuellement limités, Cofinimmo est peu sensible à ce risque de change.

Dans le cadre de sa politique de couverture, Cofinimmo a également la possibilité de contracter des instruments de couverture (produits dérivés) pour des risques de change existants ou dont la probabilité est jugée importante et matérielle. En 2023, Cofinimmo n'a pas fait appel à des instruments de couvertures synthétiques. L'exposition au risque de change est dorénavant revue périodiquement et en cas d'évolution significative du taux de change ou des investissements dans cette devise.

Malgré la politique de couverture en place, l'évolution du taux de change peut affecter la valeur des immeubles de placement au Royaume-Uni, les revenus locatifs et le résultat net de Cofinimmo qui sont exprimés en euros. Une variation de 5% à la hausse ou à la baisse du taux de change GBP/EUR aurait un impact d'environ un million EUR sur le résultat net de Cofinimmo (en statutaire uniquement).

#### Risque de liquidité

Le risque de liquidité est limité par la diversification des sources de financement et par le refinancement qui est généralement effectué un an au moins avant la date d'échéance de la dette financière.

#### Obligation de liquidité aux échéances

(x € 1.000)	2023	2022
Entre un et deux ans	72.357	297.755
Entre deux et cinq ans	375.853	703.724
Au-delà de cinq ans	1.145.200	1.116.743
<b>TOTAL</b>	<b>1.593.411</b>	<b>2.118.221</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
Venant à expiration dans l'année	62.000	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.385.518	1.468.428

#### Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2023, à 48.582.013 EUR (2022 : 48.865.766 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la note 38. Au cours de l'année 2023, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

### C. Instruments financiers dérivés

#### Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Au 31.12.2023, Cofinimmo utilise des IRS, des Floors et des Caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0,5 %) afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement.

#### Interest Rate Swap (IRS)

Un IRS est un contrat à terme sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe. Les IRS sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

#### Floors

Un floor est une option sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo perçoit, contre le paiement d'une prime unique, un taux d'intérêt flottant lorsque ce dernier descend sous un certain seuil (par ex : 0 %), et ce, durant une période future déterminée. Les floors achetés par Cofinimmo sont adossés à des IRS afin d'être protégé à la hausse et de bénéficier d'une baisse des taux.

#### Caps

Un cap est une option sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo perçoit, contre le paiement d'une prime unique, un taux d'intérêt flottant lorsque ce dernier dépasse un certain seuil (par ex : 0 %), et ce, durant une période future déterminée. Les caps sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

Les caps peuvent introduire une certaine volatilité vu que le risque de taux n'est couvert qu'à partir de l'atteinte du niveau de strike (0% ou 0,5% actuellement).

#### Emprunts à taux flottant au 31.12.2023 couverts par des instruments financiers dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant 1.261 millions EUR est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe de la dette totale (2.420 millions EUR):

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Dettes financières</b>	<b>2.419.765</b>	<b>2.378.095</b>
Obligations convertibles	0	0
Obligations à taux fixe (y compris Billets de trésorerie à taux fixe)	-1.157.000	-1.157.000
Emprunts à taux fixe	0	0
Autres (émission sous par, garantie locative reçues, intérêt courru non échu, passif locatif)	-2.223	-275
<b>Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés</b>	<b>1.260.541</b>	<b>1.220.820</b>

La politique financière de Cofinimmo consiste à maintenir un taux d'endettement d'environ 45 % accompagné d'une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'instruments de couverture (IRS ou caps).

Au 31.12.2023, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.261 millions EUR.

Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 741 millions EUR et des CAPS pour un montant de 300 millions EUR.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2024 à 2029 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

## Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Période couverte	Actif / Futur	Option	Prix d'exercice	Devise	Taux flottant	Notionnel 2023
2023 2024 2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	1,48 %	EUR	1M	-17.000
2023 2024 2025 2026 2027	Actif	IRS	0,14 %	EUR	1M	50.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,18 %	EUR	1M	25.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,10 %	EUR	1M	25.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,15 %	EUR	1M	50.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,18 %	EUR	1M	50.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,12 %	EUR	1M	50.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	0,95 %	EUR	1M	75.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	1,00 %	EUR	1M	110.000
2023 2024 2025	Actif	IRS	0,61 %	GBP	SONIA	20.000
2023 2024	Actif	IRS	1,70 %	EUR	1M	100.000
2023 2024	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1M	100.000
2023	Actif	IRS	0,71 %	EUR	1M	40.000
2023	Actif	IRS	0,80 %	EUR	1M	60.000
2023	Actif	IRS	-0,32 %	EUR	1M	50.000
2023	Actif	IRS	0,67 %	EUR	1M	30.000
2023	Actif	IRS	0,78 %	EUR	1M	20.000
2023	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1M	100.000
2023	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1M	100.000
2024 2025	Futur	IRS	0,89 %	EUR	1M	150.000
2024	Futur	IRS	0,96 %	EUR	1M	40.000
2024	Futur	IRS	1,05 %	EUR	1M	60.000
2024	Futur	IRS	0,93 %	EUR	1M	50.000
2024	Futur	IRS	0,92 %	EUR	1M	30.000
2024	Futur	IRS	1,03 %	EUR	1M	20.000
2024	Futur	IRS	1,45 %	EUR	1M	150.000
2025 2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	0,80 %	EUR	1M	100.000
2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,91 %	EUR	1M	100.000
2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,72 %	EUR	1M	100.000
2025	Futur	IRS	1,17 %	EUR	1M	40.000
2025	Futur	IRS	1,26 %	EUR	1M	60.000
2025	Futur	IRS	1,14 %	EUR	1M	50.000
2025	Futur	IRS	1,13 %	EUR	1M	30.000
2025	Futur	IRS	1,24 %	EUR	1M	20.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,08 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16 %	EUR	1M	100.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,10 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	2,53 %	EUR	1M	75.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	-0,05 %	EUR	1M	100.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	EUR	1M	50.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02 %	EUR	1M	150.000
2026 2027	Futur	IRS	0,77 %	EUR	1M	100.000
2026	Futur	IRS	2,49 %	EUR	1M	100.000
2026	Futur	IRS	2,90 %	EUR	1M	50.000
2026	Futur	IRS	2,72 %	EUR	1M	50.000
2028 2029 2030	Futur	IRS	2,71 %	EUR	1M	50.000
2028 2029 2030	Futur	IRS	2,94 %	EUR	1M	75.000
2028	Futur	IRS	0,21 %	EUR	1M	100.000
2029 2030	Futur	IRS	2,66 %	EUR	1M	100.000
2029 2030	Futur	IRS	2,42 %	EUR	1M	100.000

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

Ce tableau reflète principalement le passage du temps qui diminue les valeurs résiduelles des couvertures et la diminution du produit des couvertures suite à la baisse des taux attendus sur les différentes maturités affichées.

(x € 1.000)	2023	2022
Entre un et deux ans	35.793	43.528
Entre deux et cinq ans	51.522	71.726
Au-delà de cinq ans	5.101	33.042
<b>TOTAL</b>	<b>92.416</b>	<b>148.296</b>

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

**COMPENSATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS**

(x € 1.000)						31.12.2023
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
<b>Actifs financiers</b>						
CAP	5.505		5.505	0		5.505
IRS	78.736		78.736			78.736
	0		0			
<b>TOTAL</b>	<b>84.241</b>	<b>0</b>	<b>84.241</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84.241</b>

<b>Passifs financiers</b>						
IRS	5.440		5.440	0		5.440
<b>TOTAL</b>	<b>5.440</b>	<b>0</b>	<b>5.440</b>	<b>0</b>		<b>5.440</b>

(x € 1.000)						31.12.2022
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
<b>Actifs financiers</b>						
CAP	14.541		14.541	0		14.541
IRS	133.271		133.271			133.271
<b>TOTAL</b>	<b>147.812</b>	<b>0</b>	<b>147.812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147.812</b>

<b>Passifs financiers</b>						
IRS	1.504		1.504	0		1.504
<b>TOTAL</b>	<b>1.504</b>	<b>0</b>	<b>1.504</b>	<b>0</b>		<b>1.504</b>

**RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS AU 31.12.2023**

Option	Période	Prix d'exercice	Devise	Taux flottant	Notionnel 2023
<b>Détenus à fin de transaction</b>					
IRS	2023 2024 2025 2026 2027 2028	1,48%	EUR	1M	-17.000
IRS	2023 2024 2025 2026 2027	0,14%	EUR	1M	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,18%	EUR	1M	25.000
IRS	2023 2024 2025	1,10%	EUR	1M	25.000
IRS	2023 2024 2025	1,15%	EUR	1M	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,18%	EUR	1M	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,12%	EUR	1M	50.000
IRS	2023 2024 2025	0,95%	EUR	1M	75.000
IRS	2023 2024 2025	1,00%	EUR	1M	110.000
IRS	2023 2024 2025	0,61%	GBP	SONIA	20.000
IRS	2023 2024	1,70%	EUR	1M	100.000
CAP	2023 2024	0,00%	EUR	1M	100.000
IRS	2023	0,71%	EUR	1M	40.000
IRS	2023	0,80%	EUR	1M	60.000
IRS	2023	-0,32%	EUR	1M	50.000
IRS	2023	0,67%	EUR	1M	30.000
IRS	2023	0,78%	EUR	1M	20.000
CAP	2023	0,50%	EUR	1M	100.000
CAP	2023	0,50%	EUR	1M	100.000

**D. GESTION DU CAPITAL**

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

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

Au 31.03.2023, 30.06.2023 et au 30.09.2023, le taux d'endettement de Cofinimmo SA (à ne pas confondre avec le groupe Cofinimmo) a atteint 41,5 %, 44,3 % et 43,8 % respectivement, restant sous le seuil de 50 %. Au 31.12.2023, le taux d'endettement s'établissait à 40,7 %.

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

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

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

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

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

**4. Décision**

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

**DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES**

(x € 1.000)	2023	2022
Etablissements de crédit	315.107	229.197
Billets de trésorerie	76.000	76.000
Obligations	1.070.000	1.125.000
Autres	112.464	95.811
Autres emprunts	110.258	95.550
Garanties locatives reçues et autres	2.206	261
<b>TOTAL</b>	<b>1.573.572</b>	<b>1.526.009</b>
<b>Taux flottants</b>	<b>469.366</b>	<b>368.748</b>
Emprunts bilatéraux	425.366	324.748
Billets de trésorerie	44.000	44.000
<b>Taux Fixes</b>	<b>1.104.206</b>	<b>1.157.261</b>
Obligations / Billets de trésorerie	1.102.000	1.157.000
Autres — Taux variables ou fixes	2.206	261
<b>TOTAL</b>	<b>1.573.572</b>	<b>1.526.009</b>
<b>Maturité des emprunts non courants</b>		
Entre un et deux ans	90.000	55.000
Entre deux et cinq ans	651.000	145.000
Au-delà de cinq ans	832.572	1.326.009
<b>TOTAL</b>	<b>1.573.572</b>	<b>1.526.009</b>

**AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS**

(x € 1.000)	2023	2022
Instruments de couverture autorisés	5.440	1.504
Autres	592	517
<b>TOTAL</b>	<b>6.032</b>	<b>2.021</b>

**DETTES FINANCIÈRES COURANTES**

(x € 1.000)	2023	2022
Etablissements de crédit / Obligations	846.194	852.087
<b>TOTAL</b>	<b>846.194</b>	<b>852.087</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Taux flottants</b>	<b>846.176</b>	<b>852.072</b>
Emprunts (syndiqués) bilatéraux		
Billets de trésorerie	787.000	847.500
Découverts bancaires	4.176	4.572
Obligations	55.000	
<b>Taux fixes</b>	<b>18</b>	<b>15</b>
Autres — Taux variables ou fixe	18	15
<b>TOTAL</b>	<b>846.194</b>	<b>852.087</b>

**AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS**

(x € 1.000)	2023	2022
Instruments de couverture autorisés	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

Cofinimmo a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 5,8 % pour 2023 (2022 : 5,0 %). Au cours de l'exercice 2023, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2022 : 0,01 million EUR).

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
A moins d'un an	5.320	4.714
A plus d'un an mais moins de deux ans	5.267	4.565
A plus de deux ans mais moins de trois ans	5.263	4.512
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	5.384	4.508
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.376	4.629
A plus de cinq ans	185.621	179.110
<b>Paiements minimaux au titre de la location</b>	<b>212.231</b>	<b>202.038</b>
Produits financiers non acquis	-115.593	-105.263
<b>Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location</b>	<b>96.637</b>	<b>96.775</b>
<b>Créances non courantes de location-financement</b>	<b>94.451</b>	<b>94.816</b>
A plus d'un an mais moins de deux ans	2.283	2.187
A plus de deux ans mais moins de trois ans	2.381	2.283
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.483	2.381
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.588	2.483
A plus de cinq ans	84.715	85.482
<b>Créances courantes de location-financement</b>	<b>2.187</b>	<b>2.611</b>
A moins d'un an	2.187	2.611

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

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>AU 01.01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investissements	0	0
Ventes	0	0
Augmentation/Diminution de la juste valeur	0	0
Transfert de/vers Immeubles de Placement	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
<b>AU 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Cofinimmo a comptabilisé des provisions pour créances douteuses de 74 KEUR (2022 : 11 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2023. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Créances commerciales brutes non échues	13.880	19.308
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	1.820	5.582
Créances douteuses	212	216
Provisions pour créances douteuses (-)	-212	-138
<b>TOTAL</b>	<b>15.700</b>	<b>24.968</b>

**CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES ÉCHUES MAIS NON PROVISIONNÉES**

(x € 1.000)	2023	2022
Echues à moins de 60 jours	1.075	4.672
Echues entre 60 et 90 jours	125	451
Echues à plus de 90 jours	620	459
<b>TOTAL</b>	<b>1.820</b>	<b>5.582</b>

**PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES**

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Au 01.01</b>	<b>138</b>	<b>149</b>
Utilisation	0	0
Provisions constituées à charge du compte de résultats	74	11
<b>Au 31.12</b>	<b>212</b>	<b>138</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
Impôt	7.081	6.776
Taxes régionales & communales	94	92
Précompte immobilier	251	108
Autres	9.844	358
<b>TOTAL</b>	<b>17.270</b>	<b>7.334</b>

Les autres actifs courants comprennent principalement des impôts, taxes régionales, précomptes à refacturer aux locataires et les créances intra-groupe liées à l'unité TVA.

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

(x € 1.000)	2023	2022
Revenu immobilier non échu	3.995	3.908
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	73	0
Charges immobilières payées d'avance	664	791
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	21.066	17.757
<b>TOTAL</b>	<b>25.798</b>	<b>22.456</b>

**NOTE 31 - PROVISIONS**

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Au 01.01</b>	<b>23.976</b>	<b>26.894</b>
Provisions constituées à charge du compte de résultats	3.679	1.398
Utilisations	0	0
Reprises de provisions portées au compte de résultats	-302	-4.316
Transfert	0	0
<b>Au 31.12</b>	<b>27.353</b>	<b>23.976</b>

Les provisions (27.353 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories:

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

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

**NOTE 32 - IMPÔTS DIFFÉRÉS**

(x € 1.000)	2023	2022
Impôts différés	7.324	6.336
<b>TOTAL</b>	<b>7.324</b>	<b>6.336</b>

Depuis 2014, la succursale française de Cofinimmo est soumise à un impôt ('Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères'). Une provision pour impôts différés a dû être constituée.

**NOTE 33 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES**

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Dettes commerciales</b>	<b>17.186</b>	<b>18.011</b>
<b>Autres dettes</b>	<b>22.224</b>	<b>20.122</b>
<b>Taxes, charges sociales et dettes salariales</b>	<b>7.223</b>	<b>4.139</b>
Taxes	3.702	1.862
Charges sociales	1.044	422
Dettes salariales	2.477	1.855
<b>Autres</b>	<b>15.001</b>	<b>15.982</b>
Coupons de dividende	378	361
Provisions pour précomptes et taxes	-232	26
Divers	14.855	15.596
<b>TOTAL</b>	<b>39.410</b>	<b>38.133</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.730	2.689
Intérêts et autres charges courus non échus	1.423	1.343
<b>TOTAL</b>	<b>4.153</b>	<b>4.033</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle</b>	<b>21.901</b>	<b>-46.276</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15.931	-44.098
Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
Mouvement des provisions et des options sur actions	3.377	-2.918
Elimination des charges et produits liés aux paiements en actions	35	105
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	1.988	1.676
Impôts différés	1.079	-1.040
Gratuités	-73	0
Autres	-438	0
<b>Charges et produits relatifs à l'activité de financement</b>	<b>231.504</b>	<b>-248.250</b>
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	67.596	-191.046
Variation de la juste valeur des participations	165.872	-55.377
Autres	-1.964	-1.827
<b>TOTAL</b>	<b>253.405</b>	<b>-294.526</b>

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

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Mouvements des éléments d'actif</b>	<b>3.200</b>	<b>-10.574</b>
Créances commerciales	9.268	-1.961
Créances d'impôt	-305	-1.728
Autres actifs à court terme	-2.422	640
Charges à reporter et produite acquis	-3.342	-7.526
<b>Mouvements des éléments de passif</b>	<b>1.739</b>	<b>-8.337</b>
Dettes commerciales	-825	-6.620
Dettes d'impôt	-234	-1.129
Taxes, charges sociales et dettes salariales	2.066	232
Autres dettes courantes	613	383
Charges à imputer et produits à reporter	119	-1.204
<b>TOTAL</b>	<b>4.938</b>	<b>-18.911</b>

## NOTE 37 - ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR DURANT L'EXERCICE

Non applicable.

## NOTE 38 - DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Dans le cadre de cession de créances

- Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatives au bail en cours avec la Régie des Bâtiments sur le palais de justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'Article 41 de la Loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen SA à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL, administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du palais de justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions;
- Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties, et notamment en ce qui concerne la cession de créance intervenue sur les redevances relatives à la prison de Leuze après exécution des travaux.

### Options d'achat / droits de préférence

- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatif, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group;
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo dispose d'options d'achats sur des tréfonds dont les droits d'emphytéose dont ils sont grevés – portant sur des immeubles à destination de maisons de repos - sont détenus par des filiales de Cofinimmo ;
- Dans le cadre de son entrée au capital d'une société immobilière belge, Cofinimmo est devenue titulaire, au même titre que les autres actionnaires et sous certaines conditions, d'un droit de préférence, d'un droit de préemption, d'un droit de suite, d'une obligation de suite, d'une option de vente et d'une option d'achat relative aux actions de la société.

### Opérations de financement

- Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions ('negative pledge') au terme de divers contrats de financement.
- Cofinimmo s'est engagée à trouver un acquéreur pour les Notes échéant en 2027 émises par Cofinimmo Lease Finance (voir page 42 du Rapport Financier Annuel 2001) dans l'hypothèse où un précompte mobilier serait applicable sur les intérêts de ces Notes en raison d'une modification de la législation fiscale ayant un effet pour un détenteur résidant en Belgique ou aux Pays-Bas.

### Garanties

- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de la cession d'actions d'une société qu'elle détenait et a reçu des garanties de la part des acquéreurs pour les engagements solidaires qu'elle avait pris avec la société cédée.
- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de cessions d'actions de sociétés qu'elle détenait.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale six mois de loyer.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.
- Cofinimmo SA ainsi que plusieurs filiales font partie d'une unité TVA pour le groupe Cofinimmo. Les membres de l'unité TVA sont solidairement redevables envers l'Etat du paiement de la TVA, des intérêts, des amendes et frais dus à la suite des actions des membres de l'unité TVA. Aucun membre de l'unité TVA n'est impliqué dans un litige avec l'Etat.
- Cofinimmo SA, en tant qu'actionnaire, peut être amené à fournir une lettre de support financier à certaines de ses filiales.

### ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENTS

#### En Belgique :

Le 12.02.2021, Cofinimmo a acquis 100 % des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Genappe, dans le Brabant wallon. La construction d'une nouvelle maison de repos et de soins est actuellement en cours sur ce terrain. Cofinimmo fait exécuter les travaux dans le cadre d'un projet turnkey. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR.

En 2022, Cofinimmo a signé un accord avec l'opérateur Armonia relatif à la rénovation et l'extension de la maison de repos et de soins Douce Quiétude à Marche-en-Famenne. Le projet consiste en la démolition et la reconstruction d'un bâtiment désaffecté de longue date ainsi qu'en la rénovation partielle d'autres bâtiments du site. Le budget estimé pour les travaux s'élève à 8 millions EUR.

#### En France :

Le 06.09.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins (EHPAD) à redévelopper au sud-est de Paris (Fontainebleau). Le site, dédié aux patients atteints de la maladie d'Alzheimer, est déjà pré-loué. Le montant de l'investissement pour le bâtiment et les travaux s'élève à environ 17 millions EUR.

**NOTE 39 - PROJET DE DÉVELOPPEMENT EN COURS**

Cofinimmo a des projets de développement en cours pour environ 44 millions EUR ( 31.12.2022 : 71 millions EUR) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

**NOTE 40 - CRITÈRES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION**

*Non applicable.*

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

*Non applicable.*

**NOTE 42 - PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS****Plan d'options sur actions**

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8 000 options sur actions ont été accordées au Management de la Société. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes jusqu'en 2016 compris. Depuis 2017, le plan d'options sur actions n'a plus été proposé.

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice (par action) de l'année d'octroi du plan, en échange de la livraison des titres. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées après l'échéance de la troisième année civile qui suit l'année de l'octroi des options sur actions. Les options non dévolues sont annulées sauf dans le cas d'un départ à la pension. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées, seront annulées. Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du Conseil d'Administration pour les membres du Comité de Direction ou du Comité de Direction pour les autres participants, d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur la base de critères objectifs et pertinents.

**Nombre d'options sur actions**

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Accordées</b>	<b>6.825</b>	<b>7.525</b>	<b>3.000</b>	<b>3.320</b>	<b>4.095</b>	<b>8.035</b>	<b>5.740</b>	<b>7.215</b>	<b>6.730</b>	<b>7.300</b>	<b>8.000</b>
Annulées	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-875	-1.525	-450	-2.820	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-4.330	-5.250	-5.550
Expirées	0	0	0	0	0	0	-120	-217	-275	0	-100
<b>31/12/2023</b>	<b>4.350</b>	<b>4.400</b>	<b>2.550</b>	<b>0</b>							
Exercable au 31.12	4.350	4.400	2.550	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,9	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des droits (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive. La charge annuelle de l'acquisition progressive est comptabilisée en frais de personnel dans le compte de résultats.

**NOTE 43 - NOMBRE MOYEN DE PERSONNES LIÉES PAR UN CONTRAT DE TRAVAIL OU D'ENTREPRISE**

	2023	2022
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>110</b>
Employés	102	105
Personnel de direction	5	5
<b>Equivalents temps plein</b>	<b>105</b>	<b>102</b>

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

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Comité d'Exécutif et du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à

4.333.221 EUR dont 348.000 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

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

<b>Etat de la situation financière (x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Immeubles de placement	0	0
Actifs financiers non courants	2.306.298	2.109.454
Créances commerciales	3.030	14.755
Autres actifs courants	8.662	0
Comptes de régularisation actif	13.937	13.126
Dettes financières non courantes	-110.258	-95.550
Dettes commerciales	874	-346
Autres dettes courantes	0	-145
<b>TOTAL</b>	<b>2.222.543</b>	<b>2.041.294</b>
<b>Etat du résultat global (x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Loyer	0	0
Résultat d'exploitation	0	0
Intérêts	66.936	44.006
Honoraires de gestion	14.026	14.013
<b>TOTAL</b>	<b>80.962</b>	<b>58.019</b>

**Liste des parties liées (sociétés)**

AC NAPOLI SCI
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GMBH & CO. KG
BAD SCHONBORN PROPERTIES S.C.S.
BEAULIEU SCI
BEIRESTONE 1 SA
BELLIARD III & IV PROPERTIES SA
BENOSTONE CO 1 SA
BESTONE SA
BOLIVAR PROPERTIES SA
BUILDING GREEN ONE SA
COFIHEALTHCARE SPAIN 1, S.L.U.
COFIHEALTHCARE SPAIN 10, S.L.
COFIHEALTHCARE SPAIN 2, S.L.U.
COFIHEALTHCARE SPAIN 3, S.L.U.
COFIHEALTHCARE SPAIN 4, S.L.U.
COFIHEALTHCARE SPAIN 5, S.L.U.
COFIHEALTHCARE SPAIN 6, S.L.U.
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES, S.L.U.
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED
COFINEA I SAS
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GMBH
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS) SA (PRINCIPAL ACTIVITY)
COFINIMMO LUXEMBOURG SA
COFINIMMO OFFICES SA
COFINIMMO SERVICES SA/NV
COFINIMUR I SA
COPA DE SA
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA
CUXAC II SCI
DE L'ORBIEU SCI
DU DONJON SCI
DU HAUT CLUZEAU SNC
DUTCHSTONE SA
DZI 1. VORRAT GMBH
DZI 4. VORRAT GMBH
DZI 5. VORRAT GMBH
DZI 7. VORRAT GMBH & CO. KG
FPR LEUZE SA
GECARE 1 SA
GESTONE 1 SA
GESTONE 14 SA
GESTONE 15 SA
GESTONE 16 SA
GESTONE 2 SA
GESTONE 3 SA

GESTONE 4 SA  
GESTONE 5 SA  
GESTONE 6 SA  
GESTONE BICKENBACH GMBH & CO. KG  
GESTONE CO 10 SA  
GESTONE CO 11 SA  
GESTONE CO 12 SA  
GESTONE CO 13 SA  
GESTONE CO 7 SA  
GESTONE CO 8 SA  
GESTONE CO 9 SA  
GESTONE DEUTSCHLAND GMBH  
GESTONE GP  
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SLU  
GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES 2, SLU  
GREAT GERMAN NURSING HOMES S.C.S.  
HYPOCRATE DE LA SALETTE SARL  
KAISERSTONE SA  
KIINTEISTÖ OY ASKOLAN PAPPILANTIE  
KIINTEISTÖ OY HELSINGIN SVENGI  
KIINTEISTÖ OY KAUSALAN ASEMA  
KIINTEISTÖ OY KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5  
KIINTEISTÖ OY LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA  
KIINTEISTÖ OY NASTOLAN MANNA  
KIINTEISTÖ OY RAISION VESAKUJA 2  
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIISTAKALTIO  
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIISTAKERO  
KIINTEISTÖ OY SIPOON JOKIKOTI  
KIINTEISTÖ OY TERVAKOSKEN PORTTI  
KIINTEISTÖ OY TURUN LINNANHERRA  
KIINTEISTÖ OY TURUN SKANSSIN AURORA  
KIINTEISTÖ OY VAASANPUISTIKKO 22 VAASA  
KIINTEISTÖ OY VANTAAN HARRIKUJA 8  
KIINTEISTÖ OY YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3  
LAGUNE IPM S.L.U.  
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 S.L.U.  
LEOPOLD SQUARE SA  
LEX 85 SA  
LIGNE INVEST NV  
LS OFFICES SA  
MANUJACQ BE SA  
MANUJACQ SCI  
MASCHSEE PROPERTIES SARL  
NOUVELLE PINÉDE SCI  
OUVRE-TOIT S.C.I.  
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTRUP GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFTSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERSWIST GMBH & CO. KG  
POLARISTONE CO 1 OY  
POLARISTONE CO 2 OY  
POLARISTONE CO 3 OY  
POLARISTONE CO 4 OY  
POLARISTONE CO 5 OY  
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG  
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG  
PRIME BEL RUE DE LA LOI - T SA  
PUBSTONE GROUP SA  
PUBSTONE PROPERTIES BV  
PUBSTONE SA

---

RÉSIDENCE FRONTENAC SCI

---

RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GMBH

---

RHEASTONE 1 SA

---

RHEASTONE 10 SA

---

RHEASTONE 6 SA

---

RHEASTONE 7 SA

---

RHEASTONE 8 SA

---

RHEASTONE 9 SA

---

RHÔNE ARTS SA

---

SALZA VERWALTUNGS GMBH & CO. KG

---

SENIORENQUARTIER DREESKAMP GMBH & CO. KG

---

SENIORENQUARTIER VIERSEN GMBH & CO. KG

---

SOCIBLANC SCI

---

STERN BETEILIGUNGS GMBH

---

STERN-FIIS 1 SA

---

STERN-FIIS 2 SA

---

STERN-FIIS 3 SA

---

STERN-FIIS 4 SA

---

SUPERSTONE 2 NV

---

SUPERSTONE 3 NV

---

SUPERSTONE 4 NV

---

SUPERSTONE 5 NV

---

SUPERSTONE 6 NV

---

SUPERSTONE 7 NV

---

SUPERSTONE NV

---

UHLENHORST PROPERTIES SARL

---

VESTASTONE 1 CO SA

---

WA JÜL II GMBH & CO. KG

---

WELLNESSTONE GP SARL

---

WELLNESSTONE SA

---

XL TRONE SA

---

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

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

### **Dividendes**

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2024 sera de 227.807.617 EUR pour les actions en circulation.

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

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

**Roll forward des valeurs des différentes participations (x € 1.000)**

Participations	Valeur au 31/12/2022	+/- valeur mouvements 2023	Valeur au 31/12/2023	Capitaux propres au 31/12/2023	Résultat net au 31/12/2023
ALDEA GROUP NV <sup>14</sup>	19.546	-1.637	17.909	66.078	0
BEIRESTONE 1 SA	23.410	-723	22.687	22.687	1.496
BELLIARD III & IV PROPERTIES SA	129	-36	93	93	-36
BENOSTONE CO 1 SA	-328	68	-260	-260	68
BPG CONGRES SA	795	-6	789	2.753	-12
BPG HOTEL S.A.	651	-6	645	1.582	-12
COFIHEALTHCARE SPAIN 1, S.L.U.	2.568	-1.261	1.307	1.307	-705
COFIHEALTHCARE SPAIN 10, S.L.	5.530	-569	4.961	4.961	-569
COFIHEALTHCARE SPAIN 2, S.L.U.	-122	-2.081	-2.203	-2.203	-3.683
COFIHEALTHCARE SPAIN 3, S.L.U.	-280	-1.930	-2.210	-2.210	-1.930
COFIHEALTHCARE SPAIN 4, S.L.U.	-348	2.753	2.405	2.405	-2.947
COFIHEALTHCARE SPAIN 5, S.L.U.	-175	-1.962	-2.137	-2.137	-1.962
COFIHEALTHCARE SPAIN 6, S.L.U.	-984	3.130	2.145	2.145	-2.870
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES, S.L.U.	-604	774	170	170	-333
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED	20.756	-762	19.995	19.995	106
COFINEA I SAS	16.794	-1.440	15.354	15.354	-469
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GMBH	48	17	65	65	19
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS) SA (PRINCIPAL ACTIVITY)	130.561	20.601	151.162	138.247	19.161
COFINIMMO LUXEMBOURG SA	1.956	-326	1.631	1.631	-326
COFINIMMO OFFICES SA	873.639	-79.155	794.483	794.483	-41.401
COFINIMUR I SA	9.695	-9.695	0	0	0
COPA DE SA	28.810	-17.280	11.530	11.530	-17.090
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA	15.345	-2.375	12.970	12.970	-1.339
DUTCHSTONE SA	0	1.273	1.273	1.273	1.212
FONCIÈRE CRF SCI	48.936	-3.425	45.511	117.931	3.673
FPR LEUZE SA	4.293	-1.900	2.392	2.788	-468
GECARE 1 SA	1.418	-8.850	-7.432	-7.432	-8.850
GESTONE 1 SA	11.266	-267	10.998	10.998	-938
GESTONE 14 SA	-1.439	3.988	2.549	2.549	-1.312
GESTONE 15 SA	902	4.052	4.954	4.954	-3.048
GESTONE 16 SA	32	-27	5	5	-27
GESTONE 2 SA	8.484	-13	8.471	8.471	-1.568
GESTONE 3 SA	7.092	397	7.490	7.490	-1.103
GESTONE 4 SA	10.291	-944	9.346	9.346	-2.669
GESTONE 5 SA	9.100	1.142	10.242	10.242	-10.478
GESTONE 6 SA	16.094	-1.967	14.127	14.127	-2.322
GESTONE CO 10 SA	630	490	1.120	1.120	-1.010
GESTONE CO 11 SA	227	2.526	2.753	2.753	-574
GESTONE CO 12 SA	-288	398	110	110	-1.602
GESTONE CO 13 SA	306	383	689	689	-1.717
GESTONE CO 7 SA	4.031	-2.358	1.673	1.673	-2.245
GESTONE CO 8 SA	53	1.541	1.593	1.593	-159
GESTONE CO 9 SA	-24	670	646	646	-130
GESTONE GP	-64	95	30	30	-35
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SLU	1.493	2.037	3.530	3.530	-63
GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES 2, SLU	449	-142	306	306	-2.044
LAGUNE IPM S.L.U.	74.200	1.290	75.490	75.490	4.250
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 S.L.U.	26.519	710	27.229	27.229	1.528
LEOPOLD SQUARE SA	20.813	-7.561	13.252	13.252	-7.561
OUVRE-TOIT S.C.I.	11.782	-885	10.897	10.897	-885
POLARISTONE CO 2 OY	-112	1.498	1.386	1.386	-202
POLARISTONE CO 3 OY	266	1.998	2.264	2.264	1.998
POLARISTONE CO 4 OY	-2.600	-105	-2.705	-2.705	-1.020

<sup>14</sup> Les capitaux propres au 30/06/2023 ont été utilisés comme approximation pour le 31/12/2023

POLARISTONE CO 5 OY	45	5	50	50	5
PUBSTONE GROUP SA	79.308	-5.268	74.040	82.266	1.590
RHEASTONE 1 SA	63.727	2.926	66.653	66.979	4.994
RHEASTONE 6 SA	6.043	-489	5.553	5.553	-21
RHEASTONE 7 SA	4.236	-407	3.829	3.829	-407
RHEASTONE 8 SA	1.869	-69	1.799	1.799	7
RHEASTONE 9 SA	17.610	-1.170	16.441	16.441	-1.170
RHEASTONE 10 SA	0	27.358	27.358	27.358	488
STERN BETEILIGUNGS GMBH	-99	182	84	84	-18
STERN-FIIS 1 SA	10.153	-1.072	9.081	9.081	-1.072
STERN-FIIS 2 SA	9.732	-1.970	7.762	7.762	-1.970
STERN-FIIS 3 SA	4.152	-462	3.690	3.690	-462
STERN-FIIS 4 SA	10.824	-1.284	9.540	9.540	-1.284
SUPERSTONE 2 NV	20.366	997	21.363	21.363	1.366
SUPERSTONE 3 NV	22.139	227	22.366	22.366	906
SUPERSTONE 4 NV	13.438	4.924	18.362	18.362	-593
SUPERSTONE 5 NV	12.317	2.350	14.667	14.667	-1.487
SUPERSTONE 6 NV	6.345	1.808	8.153	8.153	-678
SUPERSTONE 7 NV	3.492	-383	3.108	3.108	-383
SUPERSTONE NV	181.948	13.580	195.529	195.529	22.548
VESTASTONE 1 CO SA	77.819	-61	77.758	85.545	5.620
WELLNESSTONE SA	14.683	-9.536	5.146	5.146	-8.882
	<b>1.961.689</b>	<b>-65.674</b>	<b>1.896.015</b>	<b>2.023.324</b>	<b>-75.107</b>

## NOTE 47 - ASPECT RELATIFS AU CONTEXTE MARCRO-ÉCONOMIQUE ET AU CLIMAT

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

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

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

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

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

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

- dans le secteur des bureaux, les surfaces louées directement à des commerçants (détaillants, restaurants, ...) représentent moins de 0,2 % des loyers contractuels du groupe ;
- dans le secteur de l'immobilier de santé, les centres de sports et de bien-être représentent moins de 3 % des loyers contractuels du groupe. Ces centres ont été fermés au public par intermittence dès le mois de mars 2020 et n'ont été totalement rouverts qu'en juin 2021. La situation actuelle des contaminations appelle cependant encore à la prudence ;
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, les portefeuilles Pubstone de cafés et restaurants en Belgique et aux Pays-Bas représentent moins de 10 % des loyers contractuels du groupe. Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe AB InBev, premier brasseur mondial de rating A- (S&P au 16.02.2024), il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2024, sur base de l'évolution des paramètres de marché ou en raison de l'évolution des contaminations dues au COVID-19 et des mesures qui pourraient être prises par les autorités pour les limiter (comme une nouvelle fermeture obligatoire des établissements horeca).

Les aspects relatifs au climat sont traités dans le rapport ESG et ses annexes, inclus dans le document d'enregistrement universel 2023 du groupe Cofinimmo. De plus, les Notes 21 (goodwill) et 22 (immeubles de placement) des comptes consolidés inclus dans le document d'enregistrement universel 2023 du groupe Cofinimmo font mention de ces aspects.

## **NOTE 48 - SOURCES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS**

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

Le patrimoine de Cofinimmo est valorisé trimestriellement par des experts évaluateurs indépendants. Cette valorisation d'experts évaluateurs indépendants externes au groupe a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques du bien concerné. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts évaluateurs indépendants, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts évaluateurs indépendants dans les comptes consolidés du groupe (voir Note 22).

Conformément à la 'Valuation Practice Alert' du 02.04.2020, publiée par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), le rapport des experts évaluateurs indépendants ne tient plus compte d'une 'incertitude matérielle d'évaluation' (telle que définie par les normes du RICS), relative au coronavirus (COVID-19). Néanmoins, le rapport de certains experts évaluateurs indépendants mentionne une note explicative sur les conditions de marché (notamment la situation en Ukraine, la volatilité des marchés actuels, l'économie globale et l'activité sur le marché immobilier).

### **II. Instruments financiers**

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

### **III. Juste valeur des participations**

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

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

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Résultat net</b>	<b>-51.866</b>	<b>481.657</b>
Amortissements (+)	1.860	1.675
Réductions de valeur (+)	47	0
Reprises de réduction de valeur (-)	0	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	71.423	-189.445
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-5.562	-572
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	181.803	-99.004
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>197.704</b>	<b>194.311</b>
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-39.455	-27.590
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 (-)	-36.340	199
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0	0
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>-75.795</b>	<b>-27.391</b>
<b>TOTAL (A+B) x 80%</b>	<b>97.527</b>	<b>133.536</b>
Diminution de l'endettement (-)	0	0
<b>Obligation de distribution</b>	<b>97.527</b>	<b>133.536</b>

L'obligation de distribution tel que prévu par l'Arrêté royal du 13.07.2014 s'obtient en retirant du résultat statutaire net de la SIRP (-51,9 millions EUR pour 2023) les principaux éléments non-monétaires tels que les amortissements, les variations de la juste valeur des biens immobiliers ou les variations de la juste valeur des instruments de couverture (repris au point 'autres éléments non monétaires'). En plus de ces éléments, le résultat sur vente de biens immobiliers de l'exercice (par rapport à la juste valeur de la clôture de l'exercice précédent) est, dans un premier temps, retiré de l'obligation de distribution (au niveau du résultat corrigé), afin d'intégrer, dans un deuxième temps, les plus ou moins-values historiques (par rapport à la valeur d'acquisition) des actifs vendus au cours de l'exercice. Etant donné les moins-values historiques sur les actifs vendus en 2023, l'obligation de distribution est réduite de ces montants.

L'obligation de distribution est ensuite égale à 80% de la somme du résultat corrigé et des plus ou moins-values historiques (97,5 millions EUR pour 2023), sous réserve d'une diminution de l'endettement qui, le cas échéant, viendrait réduire cette obligation (ce qui n'était pas le cas au cours de l'exercice 2023).

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

(x € 1.000)	31.12.2023	Affectation proposée à l'assemblée générale du 08.05.2024	Proforma A 31.12.2023	Rémunération du capital proposée à l'assemblée générale du 08.05.2024	Proforma B 31.12.2023
<b>Total du bilan</b>	<b>6.130.500</b>	<b>0</b>	<b>6.130.500</b>	<b>0</b>	<b>6.130.500</b>
Provision	-27.353	0	-27.353	0	-27.353
Dettes	-2.476.683	0	-2.476.683	0	-2.476.683
<b>Actif net</b>	<b>3.626.464</b>	<b>0</b>	<b>3.626.464</b>	<b>0</b>	<b>3.626.464</b>
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	-228.220	-228.220
<b>Actif net après distribution</b>	<b>3.626.464</b>	<b>0</b>	<b>3.626.464</b>	<b>-228.220</b>	<b>3.398.244</b>
Capital	1.970.211	0	1.970.211	0	1.970.211
Primes d'émission indisponibles	356.214	0	356.214	0	356.214
Primes d'émission disponibles	619.496		619.496	0	619.496
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	369.917	-181.803	188.114	0	188.114
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	145.457	-67.596	77.861	0	77.861
Réserve pour actions propres	-2.399	0	-2.399	0	-2.399
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	610	85	695	0	695
Réserve légale	0	0	0	0	0
Résultat reporté	218.824	197.448	416.271	-228.220	188.052
Résultat de l'année	-51.866	51.866	0	0	0
<b>Total Fonds propres</b>	<b>3.626.464</b>	<b>0</b>	<b>3.626.464</b>	<b>-228.220</b>	<b>3.398.244</b>

Le tableau ci-dessus présente une variation des capitaux propres proforma de l'affectation et de la rémunération du capital qui seront proposés à l'assemblée générale du 08/05/2024.

La colonne 'affectation' reprend les éléments de la proposition d'affectation de l'exercice 2023 qui sera proposée à la prochaine assemblée générale (voir tableau d'affectation page 7). Les principaux éléments qui ne sont pas affectés au 'résultat reporté' sont les variations de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture (éléments non-monnaïres).

La rémunération du capital proposée (228 millions EUR, sur base d'un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023) est supérieure au montant qui ressort de l'obligation de distribution de la SIRP (97,5 millions). Cela signifie que Cofinimmo proposera le paiement d'un dividende supérieur au minimum requis par l'Arrêté royal du 13.07.2014.

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

(x € 1.000)	2023	2022
<b>Total du bilan</b>	6.130.500	6.089.792
Provision	-27.353	-23.976
Dettes	-2.476.683	-2.428.619
<b>Actif net</b>	<b>3.626.464</b>	<b>3.637.197</b>
Distribution de dividendes et plan de participation	-228.220	-204.069
<b>Actif net après distribution</b>	<b>3.398.244</b>	<b>3.433.128</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.970.211	1.761.872
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	356.214	356.214
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobilier	188.114	324.899
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliqué	77.861	176.791
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	695	909
Réserve légale	0	0
<b>Capitaux propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations</b>	<b>2.593.095</b>	<b>2.620.686</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>805.149</b>	<b>812.442</b>

Proforma de l'affectation et de la rémunération du capital qui seront proposés à l'assemblée générale du 08/05/2024 (voir tableau précédent), l'actif net après distribution est supérieur de 805 millions EUR aux capitaux propres non distribuables selon l'Article 7 : 212 du Code des Sociétés et des Associations. Ces capitaux propres non distribuables se composent principalement du capital libéré, des primes d'émission indisponibles (Cofinimmo possède également des primes d'émission disponibles considérées comme distribuable) ainsi que des réserves de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture.

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 200

<b>ETAT DES PERSONNES OCCUPEE</b>				
<b>TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL</b>				
	<b>Codes</b>	<b>Total</b>	<b>1. Hommes</b>	<b>2. Femmes</b>
<b>Au cours de l'exercice</b>				
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein	1001	86,0	42,0	44,0
Temps partiel	1002	11,1	1,0	10,1
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1003	97,1	43,0	54,1
<b>Nombre effectif d'heures prestées</b>				
Temps plein	1011	139.849,5	73.496,0	66.353,5
Temps partiel	1012	20.244,3	2.746,3	17.498,0
Total	1013	160.093,8	76.242,3	83.851,5
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021	9.875.643		
Temps partiel	1022	1.425.903		
Total	1023	11.301.546	5.810.681	5.490.865
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	172.255	80.219	92.036
<b>Au cours de l'exercice précédent</b>				
	<b>Codes</b>	<b>P. Total</b>	<b>1P. Hommes</b>	<b>2P. Femmes</b>
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	96,3	40,8	55,5
Nombres d'heures effectivement prestées	1013	159.023	70.029	88.994
Frais de personnel	1023	9.707.165	9.707.165	0
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	0	0	0

	<b>Codes</b>	<b>1. Temps plein</b>	<b>2. Temps partiel</b>	<b>3. Total en temps plein équivalents</b>
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b>				
	105	86,0	14,0	97,1
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	86,0	14,0	97,1
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	42,0	1,0	43,0
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202	12,0		12,0
de niveau universitaire	1203	30,0	1,0	31,0
Femmes	121	44,0	13,0	54,1
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	4,0		4,0
de niveau supérieur non universitaire	1212	17,0	5,0	21,0
de niveau universitaire	1213	23,0	8,0	29,1
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130			
Employés	134	86,0	14,0	97,1
Ouvriers	132			
Autres	133			

<b>PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE</b>	<b>Codes</b>	<b>1. Personnel intérimaire</b>	<b>2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise</b>
<b>Au cours de l'exercice</b>			
Nombre moyen de personnes occupées	150	4,60	0,00
Nombre d'heures effectivement prestées	151	8.168,20	0,00
Frais pour l'entreprise	152	443.301,68	0,00

<b>TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>Codes</b>	<b>1. Temps plein</b>	<b>2. Temps partiel</b>	<b>3. Total en temps plein équivalents</b>
<b>ENTREES</b>				
<b>Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a déposé une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice</b>	205	6,0		6,0
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	210	6,0		6,0
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			
<b>SORTIES</b>				
<b>Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice</b>	305	9,0	1,0	9,6
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	310	9,0	1,0	9,6
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
<b>Par motif de fin de contrat</b>				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342	4,0		4,0
Autre motif	343	5,0	0,6	5,6
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350			

<b>RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
	<b>Codes</b>	<b>Hommes</b>	<b>Codes</b>	<b>Femmes</b>
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5801	46	5811	54,0
Nombre d'heures de formation suivies	5802	2.896	5812	2.517,0
Coût net pour l'entreprise	5803	120.223	5813	141.131,1
dont coût brut directement lié aux formations	58031	120.223	58131	141.131,0
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	