

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 juridique¹: Société anonyme

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

Code postal: 1200 Commune: Woluwe-Saint-Lambert

Land: Belgique

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

Adresse Internet²: http://www.cofinimmo.com

Adresse e-mail²:

Numéro d'entreprise 0426.184.049

DATE 26/10/2021 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en EURO³ approuvés par l'assemblée générale du 11/05/2022

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Exercice précédent du 01/01/2020 au 31/12/2020

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ne sont pas⁴, 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 ⁵ :

Sont joints aux présents comptes annuels² :

Nombre total de pages déposées : 63

Signature
(nom et qualité)
Jean KOTARAKOS
Administrateur

Signature
(nom et qualité)
Jean-Pierre HANIN
Administrateur

¹ Le cas échéant, la mention 'en liquidation' est ajoutée à la forme juridique.
² Mention facultative.
³ Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.
⁴ Biffer la mention inutile
⁵ 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

Françoise ROELS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 12/05/2021 – AGO 2025
Jean-Pierre HANIN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 09/05/2018 – AGO 2022
Jean KOTARAKOS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 01/06/2018 – AGO 2022
Jacques VAN RIJCKEVORSEL Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Président du Conseil d'Administration 12/05/2021 - AGO 2025
Olivier CHAPELLE Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - AGO 2024
Xavier DE WALQUE Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - AGO 2024
Maurice GAUCHOT Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - AGO 2024
Benoit GRAULICH Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 08/05/2019 – AGO 2023
Diana MONISSEN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 13/05/2020 - AGO 2024
Inès ARCHER-TOPER Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 12/05/2021 - AGO 2025
Kathleen VAN DEN EYNDE Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 08/05/2019 – AGO 2023
Cécile SCALAIS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 10/05/2017 - 12/05/2021
DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SRL N°: BE 0429.053.863 Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, Belgique, n° d'agrément IRE : B00025	Réviseur d'entreprises 13/05/2020 - AGO 2023

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

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 du résultat global	4
Etat de la situation financière	6
Affectations et prélèvements	7
Tableau des flux de trésorerie	8
Etat des variations des capitaux propres	9
Note 1 - Informations générales	11
Note 2 - Méthodes comptables significatives	11
Note 3 - Gestion du risque opérationnel	17
Note 4 - Acquisitions de filiales et de co-entreprises	18
Note 5 - Information sectorielle	19
Note 6 - Revenus locatifs et charges relatives à la location	20
Note 7 - Frais nets de redécoration	21
Note 8 - Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	21
Note 9 - Frais techniques	21
Note 10 - Frais commerciaux	21
Note 11 - Frais de gestion	21
Note 12 - Résultat sur vente d'immeubles de placement et d'autres actifs non financiers	23
Note 13 - Variation de la juste valeur des immeubles de placement	23
Note 14 - Autres résultats sur portefeuille	23
Note 15 - Revenus financiers	23
Note 16 - Charges d'intérêt nettes	24
Note 17 - Autres charges financières	24
Note 18 - Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	24
Note 19 - Impôts sur le résultat	24
Note 20 - Résultat par action	25
Note 21 - Goodwill	26
Note 22 - Immeubles de placement	27
Note 23 - Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	32
Note 24 - Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	32
Note 25 - Instruments financiers	33
Note 26 - Créances de location-financement	43
Note 27 - Actifs détenus en vue de la vente	44
Note 28 - Créances commerciales courantes	44
Note 29 - Créances fiscales et autres actifs courants	45
Note 30 - Comptes de régularisation - Actifs	45
Note 31 - Provisions	45
Note 32 - Impôts différés	45
Note 33 - Dettes commerciales et autres dettes courantes	45
Note 34 - Comptes de régularisation - Passifs	46
Note 35 - Charges et produits sans effet de trésorerie	46
Note 36 - Variation du besoin en fonds de roulement	46
Note 37 - Evolution du portefeuille par secteur durant l'exercice	46
Note 38 - Droits et engagements hors bilan	46
Note 39 - Engagements d'investissement	47
Note 40 - Critères et périmètre de consolidation	47
Note 41 - Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle	47
Note 42 - Paiements fondés sur des actions	47
Note 43 - Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	48
Note 44 - Transactions avec des parties liées	48
Note 45 - Evénements survenus après la date de clôture	51
Note 46 - Participations valorisées à la juste valeur par le biais du résultat net	52
Note 47 - Aspects relatifs au climat	53
Obligation de distribution selon l'arrête royale du 13.07.2014 relatif aux SIR	53
Réconciliation entre bilan et bilan après affectation proposée (profoma A) et bilan après rémunération du capital proposée (profoma 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 DU RÉSULTAT GLOBAL

(x € 1.000)		2021	2020
A— Résultat net			
Revenus locatifs	6	120.914	127.127
Reprises de loyers cédés et escomptés	6	5.446	9.444
Charges relatives à la location	6	61	-740
Résultat locatif net		126.421	135.831
Récupération de charges immobilières	7	347	468
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	18.047	9.572
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-1.149	-231
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-19.497	-11.015
Résultat immobilier		124.169	134.625
Frais techniques	9	-2.288	-3.602
Frais commerciaux	10	-780	-1.168
Charges et taxes sur immeubles non loués		-2.097	-2.569
Frais de gestion immobilière	11	-18.150	-15.505
Autres charges immobilières		0	0
Charges immobilières		-23.315	-22.843
Résultat d'exploitation immeuble		100.854	111.782
Frais généraux de la société	11	-7.779	-6.645
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		93.074	105.137
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	12	812	2.452
Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers	12	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13,23	4.947	5.283
Autres résultats sur portefeuille	14	-6.677	-5.503
Résultat sur portefeuille		-919	2.231
Résultat d'exploitation		92.155	107.368
Revenus financiers	15	89.601	71.831
Charges d'intérêts nettes	16	-24.017	-23.266
Autres charges financières	17	-2.405	-638
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	109.382	-30.191
Résultat financier		172.561	17.737
Résultat avant impôts		264.717	125.105
Impôt des sociétés	19	-3.082	-2.331
Résultat net		261.635	122.774
Résultat net par action (en EUR)		8,82	4,63
B- Autres éléments du résultat global			
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin		0	0
Obligations convertibles		1.873	7.721
Autres éléments du résultat global		1.873	7.721
C- Résultat global		263.508	130.495

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (BILAN)

(x € 1.000)

		2021	2020
Actifs non courants		5.243.957	4.997.091
Immobilisations incorporelles	24	2.486	2.172
Immeubles de placement	4,22	1.520.982	2.343.818
Autres Immobilisations corporelles	24	1.772	1.422
Actifs financiers non courants		3.623.577	2.554.110
Créances de location financement	26	94.948	95.569
Autres créances Long terme		191	0
Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
Actifs courants		49.387	68.324
Actifs détenus en vue de la vente	27	0	3.320
Actifs financiers courants		0	0
Créances de location financement	26	2.018	2.030
Créances commerciales	28	23.007	15.449
Créances fiscales et autres actifs courants	29	6.126	19.390
Trésorerie et équivalente de trésorerie		2.917	1.033
Comptes de régularisation	30	15.319	27.102
Total de l'actif		5.293.344	5.065.416
Capitaux propres		3.234.052	2.575.301
Capital		1.698.517	1.450.210
Primes d'émission		994.904	883.442
Réserves		278.997	118.875
Résultat net de l'exercice		261.635	122.774
Passif		2.059.292	2.490.115
Passifs non courants		990.236	1.370.514
Provisions	31	26.894	25.329
Dettes financières non courantes	25	904.256	1.246.813
Etablissement de crédit	25	235.987	389.672
Autres	25	668.269	857.141
Autres passifs financiers non courants	25	50.932	90.436
Impôts différés	32	8.154	7.937
Passifs courants		1.069.057	1.119.601
Dettes financières courantes	25	1.027.342	1.035.945
Autres passifs financiers courants	25	165	206
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	36.999	67.622
Comptes de régularisation	34	4.552	15.829
Total des capitaux propres et du passif		5.293.344	5.065.416
Calcul du ratio d'endettement (x 1.000)			
Dettes financières non courantes		904.256	1.246.813
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	455	390
Dettes financières courantes	+	1.027.342	1.035.945
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	36.999	67.622
Montant non appelé des valeurs mobilières acquises	+	180	180
Dette Totale	=	1.969.232	2.350.950
Actif total		5.293.344	5.065.416
Instruments de couverture	-	5.570	382
Total de L'actif (excepté instruments de couverture)		5.287.774	5.065.034
Ratio d'endettement		37,24%	46,42%

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(x € 1.000)

	2021	2020
A — Résultat net	261.635	122.774
B — Transfert de/aux réserves	-70.996	48.494
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	-74.456	-5.283
Exercice comptable	-74.456	-5.283
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	0	9.738
Exercice comptable	0	9.738
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-38.630	20.448
Exercice comptable	-38.630	20.448
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	-51	19
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	42.141	23.572
C — Rémunération du capital	0	-80.571
Rémunération du capital prévue à l'article 13, §1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	0	-80.571
D — Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	-190.640	-90.696
Dividendes	-190.308	-90.286
Plan de participation	-332	-410
E — Résultat à reporter	162.277	13.788

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(x € 1.000)

	2021	2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	1.033	832
Activités opérationnelles		
Résultat net de la période	261.635	122.774
Extourne des charges et produits d'intérêts	-61.439	-42.223
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs immobiliers	-812	-2.491
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs financiers	0	40
Extourne des charges et produits non monétaires	-119.146	15.998
Variation du besoin en fonds de roulement	-9.458	20.538
Flux de trésorerie découlant des activités opérationnelles	70.781	114.636
Activités d'investissement		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles	-1.466	-1.894
Acquisitions en immeuble de placement	-51.184	-6.190
Investissements sur immeubles de placement	-14.682	-18.064
Acquisitions de participations	-155.549	-194.787
Cession d'immeubles de placement	11.126	1.008
Cession d'actifs détenus en vue la vente	0	33.900
Cession d'autres actifs	0	0
Cession de participations	0	0
Créances de location-financement	2.008	1.917
Autres flux liés aux activités d'investissement	-408	946
Flux de trésorerie découlant des activités d'investissement	-210.155	-183.164
Activités de financement		
Augmentation de capital	177.850	0
Acquisition d'actions propres	720	391
Cession d'actions propres	0	0
Dividendes payés aux actionnaires	-107.067	-101.239
Augmentation des dettes financières	5.152	132.946
Diminution des dettes financières	-274	-471
Produits financiers encaissés	90.207	61.499
Charges financières décaissées	-24.828	-23.811
Autres flux liés aux activités de financement - instruments dérivés	-567	-586
Autres flux liés aux activités de financement - autres	65	0
Flux de trésorerie découlant des activités de financement	141.258	68.729
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN D'EXERCICE	2.917	1.033

ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Au 31/12/19	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31/12/20
Capital	1.385.227	0	0	64.983	0	0	0	0	0	1.450.210
Primes d'émission	806.214	0	0	77.227	0	0	0	0	0	883.441
Réserves	58.398	197.542	-145.036	0	254	0	0	7.717	0	118.875
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	67.257	67.246	0	0	0	0	40.425	-61.043	0	113.884
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-55.403	-6.453	0	0	0	0	810	61.043 ¹	0	1
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-3.800	-24.394	0	0	0	0	0	0	0	-28.195
Réserve disponible	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-1.076	4	0	0	-18	0	0	0	0	-1.090
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit "propre"	-11.627	0	0	0	0	0	0	7.721	0	-3.906
Résultat reporté	62.223	161.139	-145.036	0	272	0	-41.236	-4	0	37.360
Résultat net de l'exercice	197.542	-197.542	0	0	0	0	0	0	122.774	122.773
Total des capitaux propres	2.447.381	0	-145.036	142.210	254	0	0	7.717	122.774	2.575.301

1

Le mouvement de 61.043 KEUR en positif et en négatif a été enregistré conformément à la circulaire FSMA du 02.07.2020

	Au 31/12/20	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31/12/21
Capital	1.450.210	0	0	248.306	0	0	0	0	0	1.698.517
Primes d'émission	883.441	0	0	313.673	0	0	-202.211	0	0	994.904
Réserves	118.875	122.774	-171.267	0	109	0	202.211	6.294	0	278.997
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	113.884	-4.455	0	0	0	0	13.969	0	0	123.398
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	1	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	-28.195	-20.448	0	0	0	0	0	0	0	-48.643
Réserve disponible	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-1.090	-19	0	0	109	0	0	0	0	-1.000
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit	-3.906	0	0	0	0	0	2.033	1.873	0	0
Résultat reporté	37.360	147.695	-171.267	0	0	0	186.209	4.421	0	204.418
Résultat net de l'exercice	122.773	-122.774	0	0	0	0	0	0	261.635	261.635
Total des capitaux propres	2.575.301	0	-171.267	561.979	109	0	0	6.295	261.635	3.234.052

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 14.03.2022 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires le 11.05.2022.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2020, sauf pour ce qui est mentionné en Note 2.

NOTE 2 - MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

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

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

B. Base de préparation

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

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

Enfin, certains reclassements peuvent intervenir entre les dates de publication des résultats annuels et du présent document.

C. Transactions en devises

Les transactions en devises sont enregistrées initialement au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

À la clôture, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises et de la conversion des actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont inclus dans le compte de résultats en tant que produits financiers ou charges financières.

D. Instruments financiers

I Instruments financiers dérivés

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

a Comptabilisation des instruments financiers dérivés :

Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêt (IRS) ainsi que des options CAP appliqués à titre de couverture économique. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé en résultat sauf si le dérivé est désigné et efficace en tant qu'instrument de couverture, auquel cas le moment de la comptabilisation en résultat dépend de la nature de la relation de couverture. Le groupe n'applique pas la comptabilité de couverture.

b Réévaluation des instruments financiers dérivés :

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

II Méthode du coût amorti et de l'intérêt effectif

Les emprunts porteurs d'intérêts, à l'exception de l'obligation convertible, sont reconnus initialement à la valeur des montants perçus, nets des coûts de transaction y afférents. Ensuite, les emprunts porteurs d'intérêt sont évalués au coût amorti, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant reconnue en compte de résultats sur la durée des emprunts en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. À titre d'exemple, les honoraires payés aux prêteurs ou les honoraires légaux sont intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Concernant les actifs financiers, ceux-ci sont évalués au coût amorti sur base du test SPPI (Solely Payment of Principal and Interests) car d'une part, la Société a vocation à les détenir, et d'autre part, les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie constitués uniquement de paiements de principal et d'intérêts.

III Décomptabilisation d'actifs/passifs financiers

Le Groupe décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre partie. Lors de la décomptabilisation d'un actif financier évalué au coût amorti, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

Concernant les passifs financiers, la Société décomptabilise lorsque les obligations contractuelles ont expiré ou ont été annulées.

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

IV Obligation convertible²

L'obligation convertible ne remplit pas les conditions pour être qualifiée en partie ou en totalité d'instrument de capitaux propres. L'instrument contient des dérivés incorporés. Afin de faciliter l'exercice de valorisation de cet instrument, la Société a décidé de le valoriser à la juste valeur. La variation de la juste valeur attribuable aux changements de conditions de marché au cours de l'exercice est comptabilisée en compte de résultats tandis que la variation de la juste valeur attribuable aux changements de risque crédit au cours de l'exercice est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

E. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des immeubles qui sont détenus pour en retirer des loyers à long terme. En application de l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur.

Des experts évaluateurs indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les trois mois. Tout profit ou perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste valeur est comptabilisé en compte de résultats. Les produits locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés comme décrit sous le point P.

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

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Une quotité de droits de mutation est déduite par l'expert de la valeur d'investissement des immeubles de placement pour établir la juste valeur des immeubles, telle qu'attestée dans leur rapport d'expertise (voir Note 22).

Lors d'une acquisition ou lors d'investissements, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans le compte de résultats ; toute variation de la juste valeur des immeubles au cours de l'exercice est également reconnue dans le compte de résultats. Ces deux mouvements sont affectés à la réserve lors de l'affectation du résultat de l'exercice. Lors d'une cession, les droits de mutation ne doivent pas être déduits de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable des immeubles vendus pour calculer la plus-value ou la moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà passés en compte de résultats à l'acquisition.

Si un immeuble de placement devient occupé par son propriétaire, il est reclassé comme immobilisation à usage propre et sa juste valeur à la date de reclassification devient son coût en vue de sa comptabilisation ultérieure.

F. Projets de développement

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement jusqu'à ce que les travaux soient achevés et évalués à leur juste valeur. Cela concerne les maisons de repos en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la catégorie 'Projet de développement' à la catégorie 'Immeubles disponibles à la location' ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus. Les immeubles de bureaux qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin bail et de début des travaux.

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

G. Contrats de location

I La Société comme bailleur

a Types de locations à long terme

Selon la législation, les immeubles peuvent être loués à long terme sous deux régimes:

- des locations simples à long terme : les obligations du bailleur restent essentiellement les mêmes que pour toute location, par exemple, assurer que l'espace susceptible d'occupation soit disponible pour le locataire durant toute la durée du contrat. Cette obligation se matérialise pour le bailleur en supportant les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance contre le feu et d'autres sinistres ;
- des locations à long terme qui impliquent l'attribution d'un droit réel du cédant au cessionnaire: dans ce cas, la propriété est transférée temporairement au cessionnaire qui supportera notamment les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance. Trois types de contrats appartiennent à cette catégorie en droit belge: (a) l'emphytéose d'une durée minimum de 15 ans et maximum de 99 ans et qui peut porter sur des terrains et/ou des bâtiments ; (b) le droit de superficie qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 99 ans et (c) le droit d'usufruit qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 99 ans. Il peut s'appliquer à des terrains construits ou non. Dans tous ces contrats, le cédant garde un droit résiduel dans la mesure où il récupérera la pleine propriété de l'immeuble à l'expiration du contrat, en ce inclus la propriété des constructions érigées par le cessionnaire, moyennant ou non le paiement d'une indemnité pour ces constructions selon les conditions du contrat. Cependant, une option d'achat pour le droit résiduel peut avoir été accordée, que le cessionnaire peut exercer pendant ou à l'issue du contrat.

b Location à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon l'IFRS16 § 63 la société, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance, pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par la société) au début du contrat sera enregistrée dans le compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par la société partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier, basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour la société.

À chaque date de clôture, le droit résiduel conservé par la société sera comptabilisé à sa juste valeur. Cette valeur augmentera chaque année et correspondra à la fin de la location à la valeur de marché de la pleine propriété. Les variations de juste valeur seront comptabilisées dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans le compte de résultats.

² L'obligation convertible émise en 2016 est arrivée à échéance au cours de l'année 2021. Il n'y a pas d'autre instrument identique à fin 2021

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

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

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

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

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

Dans laquelle :

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

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

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

II La Société comme preneur

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

a Passif locatif

Le passif locatif est initialement comptabilisée à la valeur actualisée des paiements futurs relatifs au contrat de location. Le taux d'actualisation est le taux implicite du contrat. Si celui-ci ne peut être déterminé, c'est le taux d'intérêt marginal de la société qui sera appliqué. Tout paiement effectué périodiquement par la société sera traité partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme une charge financière .

b Droit d'usage

Le droit d'usage est initialement comptabilisé à l'actif pour un montant correspondant au passif locatif, en tenant compte des éventuels coûts liés à l'obtention du contrat. Par la suite, ce droit sera amorti selon la durée du contrat (à moins que la durée d'utilisation anticipée soit inférieure à celle prévue par le contrat). En terme de classification, le droit d'usage est présenté parmi les actifs de même nature détenus en pleine propriété.

H. Autres immobilisations

I Immobilisations à usage propre

En accord avec la méthode alternative autorisée par l'IAS 16 § 31, la partie de l'immeuble utilisée par la société elle-même en tant que siège social est évaluée à sa juste valeur. Elle apparaît dans la rubrique 'Immobilisations à usage propre'.

II Dépenses subséquentes

Les dépenses engagées pour rénover un immeuble qui est comptabilisé séparément sont capitalisées. Les autres dépenses sont capitalisées seulement lorsqu'elles augmentent les bénéfices économiques futurs attribués à l'immeuble. Toutes les autres dépenses sont enregistrées en charges dans le compte de résultats (voir point Q II).

III Amortissement

Les immeubles de placement, qu'il s'agisse de terrains ou de constructions, ne sont pas amortis mais enregistrés à la juste valeur (voir point E). Un amortissement est porté en compte de résultats sur base linéaire sur la durée de vie estimée, comme indiqué ci-dessous :

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

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

IV Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur.

V Dépréciation ('Impairment')

Les autres immobilisations font l'objet d'un test de dépréciation uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation ou leur vente.

VI Actifs financiers non courants - Participations

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

I. Créances de location-financement et Partenariats Public-Privé immobiliers**I Créances de location-financement**

Les créances de location-financement sont évaluées sur base de leur valeur actualisée au taux d'intérêt en vigueur à leur émission. Si elles sont indexées par rapport à un indice d'inflation, il n'en est pas tenu compte dans la détermination de cette valeur actualisée. S'il est fait recours à un instrument financier dérivé de couverture, le taux d'intérêt du marché pour cet instrument servira de taux de référence pour calculer la valeur de marché des créances concernées à la clôture de chaque période comptable. Dans ce cas, le profit total non réalisé généré par la valorisation à la valeur de marché de la créance est limité à la perte non réalisée résultant de la valorisation à la valeur de marché (voir point D I) de l'instrument de couverture. À l'inverse, toute perte non réalisée générée par la créance sera intégralement enregistrée dans le compte de résultats.

II Partenariats Public-Privé immobiliers

À l'exception du commissariat de police à Termonde, considéré comme leasing opérationnel et, par conséquent, comptabilisé comme immeuble de placement, les partenariats public-privé sont classifiés comme créances de location-financement et sont soumis à l'IFRIC 12 (pour les comptabilisations, voir point I I).

J. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

K. Capitaux propres**I Actions ordinaires**

Les actions ordinaires sont classifiées en capitaux propres. Les coûts externes directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont classifiés en déduction, nets d'impôts, des montants récoltés.

II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions

Le capital relatif aux actions privilégiées et aux obligations remboursables en actions est classifié en capitaux propres s'il satisfait à la définition d'un instrument de capitaux propres selon l'IAS 32.

III Rachat d'actions

Lorsque la Société procède au rachat de ses propres actions, le montant payé, en ce inclus les coûts directement attribuables, est reconnu comme une variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont présentées en déduction des rubriques 'Capital' et 'Primes d'émission'. Le produit résultant de la vente d'actions propres est directement inclus dans les capitaux propres, sans impact sur le compte de résultats.

IV Dividendes

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

V Apport de branche d'activité « bureaux » à Cofinimmo Offices SA

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.

L. Autres passifs financiers non courants

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

M. Avantages au personnel

Les cotisations versées en vertu des régimes de retraite à cotisations définies sont comptabilisées comme une charge lorsque les employés ont rendu les services leur donnant droit à ces cotisations.

En Belgique, certains régimes de retraite basés sur des cotisations définies font l'objet d'un rendement minimum légalement garanti par l'employeur et sont donc qualifiés de régimes de retraite à prestations définies (voir Note 11).

En ce qui concerne les régimes de retraite à prestations définies, le coût des prestations est déterminé au moyen de la méthode des unités de crédit projetées et des évaluations actuarielles sont effectuées à la fin de chaque période annuelle de présentation de l'information financière. Les réévaluations, comprenant les écarts actuariels et le rendement des actifs du régime (en excluant les intérêts), sont immédiatement comptabilisées dans l'état de la situation financière et un débit ou un crédit est porté dans les autres éléments du résultat global au cours de l'exercice où elles surviennent. Les réévaluations portées dans les autres éléments du résultat global sont immédiatement comptabilisées dans les résultats non distribués et ne seront pas reclassées en résultat net.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat net dans la période au cours de laquelle survient une modification du régime.

Le calcul des intérêts nets se fait en multipliant le passif net au titre des prestations définies au début de la période par le taux d'actualisation.

Les coûts des prestations définies sont classés dans les catégories suivantes:

- coût des services (coût des services rendus au cours de la période, coût des services passés ainsi que profits et pertes découlant de réductions et de liquidations) ;
- intérêts nets (charges) ;
- réévaluations.

La Société présente les deux premières composantes du coût des prestations définies en résultat net au poste 'Frais de personnel'.

L'obligation au titre des prestations de retraite comptabilisée dans l'état de la situation financière représente le montant réel du déficit des régimes à prestations définies de la société.

N. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand la Société a une obligation légale ou contractuelle résultant d'un événement passé et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

O. Dettes commerciales et autres dettes

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

P. Produits d'exploitation

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

Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux soient conclus qui prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas, le montant total du loyer contractuel à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire est reconnu en compte de résultats (rubrique 'Revenus locatifs') prorata temporis sur la durée du bail courant de la prise en occupation et jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément, le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuité locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. Il s'ensuit que, dans un premier temps, un compte de régularisation actif est débité en début de bail correspondant aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) promérités mais non échus.

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

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

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

Q. Charges d'exploitation

I Coût des services

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

II Travaux réalisés dans les immeubles

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

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

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

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

Les commissions relatives à des locations immobilières sont enregistrées en dépenses courantes de l'année dans la rubrique des frais commerciaux.

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

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

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

IV Résultat financier

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

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

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

R. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant. L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats, à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres.

L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

S. Exit tax et impôts différés

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

Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

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

T. Options sur actions

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

U. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

I Juste valeur du portefeuille immobilier

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

Conformément à la 'Valuation Practice Alert' du 02.04.2020 publiée par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne une note explicative sur les impacts du coronavirus (COVID-19) et ne tient plus compte d'une 'incertitude matérielle d'évaluation' (telle que définie par les normes du RICS).

II Instruments financiers

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

III Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, le groupe se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des Administrateurs pour déterminer si le contrôle exercé par le Groupe est conjoint ou exclusif.

Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises tel que défini dans l'IFRS 3, le groupe 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).

IV Juste valeur des participations

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

V Coronavirus COVID-19

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

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

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

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

- dans le secteur des bureaux, les surfaces louées directement à des commerçants (détaillants, restaurants, ...) représentent moins de 0,2 % des loyers contractuels du groupe ;
- dans le secteur de l'immobilier de santé, les centres de sport et de bien-être représentent moins de 3 % des loyers contractuels du groupe. Ces centres, situés en Belgique et en Allemagne, ont été fermés au public dès le mois de mars 2020 et n'ont que partiellement rouvert fin mai/début juin 2020. Le manque à gagner des exploitants a été significatif pendant cette période, le retour à la normale s'étant fait progressivement et n'ayant été que de courte durée en 2020, en conformité avec l'évolution des mesures de gestion de la crise sanitaire. Les centres belges (en grande partie fermés depuis fin octobre 2020) et allemands (quasi totalement fermés depuis début novembre 2020) ont été rouverts en juin 2021. Depuis lors, leur performance opérationnelle est globalement supérieure aux attentes, qui avaient été revues pour tenir compte des contraintes sanitaires. La situation actuelle des contaminations appelle cependant encore à la prudence.
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, les portefeuilles Pubstone de cafés et restaurants en Belgique et aux Pays-Bas représentent moins de 10 % des loyers contractuels du groupe. Au cours de l'exercice 2020, la juste valeur de ce portefeuille était restée stable (hors effet de l'augmentation des droits d'enregistrement aux Pays-Bas pris en compte au 31.12.2020), grâce notamment à la durée résiduelle élevée des contrats. Au cours de l'exercice 2021, la variation de la juste valeur de ce portefeuille (à périmètre constant) était de -1,0% en Belgique (tenant compte notamment de l'augmentation du taux des droits d'enregistrement en Flandre de 10% à 12% au 01.01.2022) et de -0,7% aux Pays-Bas. Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe AB InBev, premier brasseur mondial de rating BBB+, il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2022, sur base de l'évolution des paramètres de marché ou en raison de l'évolution de la pandémie de COVID-19 et des mesures prises par les autorités pour la combattre (comme une fermeture obligatoire des établissements horeca). Au 31.12.2021, une réduction de juste valeur de 5 % aurait représenté une charge (non cash) de 22 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,15 % sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,73 EUR par action sur l'actif net.
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, le portefeuille Cofinimur I d'agences MAAF en France représente moins de 2 % des loyers contractuels du groupe. En 2020, la juste valeur de ce portefeuille a été réduite de près de 12 millions EUR (soit près de 10 %). Au cours de l'exercice 2021, la variation de la juste valeur de ce portefeuille (à périmètre constant) était de -3,3 %. Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe Covéa, assureur français de rating AA-, il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2022, sur base de l'évolution des paramètres de marché ou en raison de l'évolution de la pandémie de COVID-19 et des mesures prises par les autorités pour la combattre (comme des mesures visant à restreindre la circulation des personnes dans les rues commerçantes). Au 31.12.2021, une réduction de juste valeur de 5 % aurait représenté une charge (non cash) de 3 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,03 % sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,12 EUR par action sur l'actif net.

NOTE 3 - GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL

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

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

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,060 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2021. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

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

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

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

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

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré au niveau du groupe pour une valeur totale de reconstruction de 1.876,16 millions EUR¹, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 1.904,50 millions EUR au 31.12.2021, laquelle comprend la valeur des terrains.

Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. 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).

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

NOTE 4 - ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES

Non applicable.

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

	Bureaux										Immobilier de santé				Montants non affectés		Total	
	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions		France		Belgique		2021	2020	2021	2020
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020				
Revenus locatifs	14.987	18.739	17.604	21.845	5.437	7.640	3.899	5.285	6.403	8.650	8.201	6.908	64.039	57.971	0	89	120.914	127.127
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	17.510	22.540	15.563	22.584	5.141	6.475	3.726	4.838	6.929	9.320	8.156	6.307	62.732	57.028	0	-1.804	119.003	127.288
Frais de gestion immobilière	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-18.150	-15.505	-18.150	-15.505
Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.779	-6.645	-7.779	-6.645
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.008	459	1.735	0	-252	207	0	0	0	0	0	146	0	0	-40	812	2.452
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	20.654	20.937	-3.058	-1.651	-4.262	-5.628	1.493	-2.300	-5.934	-1.396	-1.320	-5.462	-2.568	783	0	0	4.947	5.283
Autres résultats sur portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.677	-5.503	-6.677	-5.503
Résultat d'exploitation	38.164	44.485	12.964	22.668	879	595	5.426	2.538	995	7.924	6.836	845	60.310	57.811	-32.606	-29.497	92.155	107.368
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	172.561	17.737	172.561	17.737
Impôts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.082	-2.331	-3.082	-2.331
RESULTAT NET	38.164	44.485	12.964	22.668	879	595	5.426	2.538	995	7.924	6.836	845	60.310	57.811	136.873	-14.091	261.635	122.774
BILAN																		
Actif																		
Immeubles de placement	0	556.652	0	341.789	0	104.244	0	66.791	0	145.718	148.870	94.540	1.342.239	1.034.084	0	0	1.520.982	2.343.818
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	3.320	0	0									0	0	0	3.320
Autres actifs	0	0	0	0	0	0									3.772.362	2.718.278	3.772.362	2.718.278
TOTAL DE L'ACTIF	0	556.652	0	345.109	0	104.244	0	66.791	0	145.718	148.870	94.540	1.342.239	1.034.084	3.772.362	2.718.278	5.293.344	5.065.416
Passif	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.234.052	2.575.300	3.234.052	2.575.300
Autres passifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.059.292	2.490.116	2.059.292	2.490.116
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.293.344	5.065.416	5.293.344	5.065.416

Les bureaux ont fait l'objet d'un apport de branche d'activité le 29 octobre 2021 (voir note 2, section K.V. ci-dessus), ce qui explique la diminution des soldes entre 2020 et 2021.

NOTE 6 - REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(x € 1.000)	2021	2020
Revenus locatifs	120.914	127.127
Loyers	125.384	132.140
Revenu potentiel brut ³	131.777	140.226
Vacance locative ⁴	-6.394	-8.086
Gratuités locatives	-3.763	-4.212
Concessions accordées aux locataires	-714	-864
Indemnités de rupture anticipée de bail ⁵	8	63
Reprises de loyers cédés et escomptés	5.446	9.444
Charges relatives à la location	60	-740
Loyers à payer sur locaux pris en location	54	52
Réductions de valeur sur créances commerciales	-23	-779
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	29	-13
TOTAL	126.421	135.831

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

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

Le montant sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' représente la différence entre la valeur actualisée (au taux convenu lors de la cession), au début et à la fin de l'année, des loyers futurs (indexés au taux convenu lors de la cession) des baux dont les créances ont été cédées. La reprise par le compte de résultats permet une reconstitution graduelle de la valeur initiale des immeubles concernés à la fin du bail. Il s'agit d'un poste de revenu sans effet de trésorerie et récurrent (voir Note 2: 'Méthodes comptables significatives, G Contrats de location, I La Société comme bailleur, c Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement').

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

Revenus locatifs totaux

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

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

(x € 1.000)	2021	2020
Revenus locatifs des contrats de location simple	120.914	127.127
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	5.748	5.659
Composante «capital» des contrats de location-financement	2008	-424
TOTAL	128.670	132.362

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)	2021	2020
Location simple	1.324.080	1.356.585
à moins d'un an	78.959	132.676
à plus d'un an mais moins de deux ans	76.063	115.806
à plus de deux ans mais moins de trois ans	76.063	101.902
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	75.872	93.195
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	75.671	85.460
à plus de cinq ans	941.452	827.545
Location-financement	96.966	97.599
à moins d'un an	2.018	2.030
à plus d'un an mais moins de deux ans	2.101	2.112
à plus de deux ans mais moins de trois ans	2.187	2.186
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.283	2.271
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.381	2.322
à plus de cinq ans	85.996	86.677
TOTAL	1.421.046	1.454.184

³ Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides

⁴ La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants

⁵ Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

NOTE 7 - FRAIS NETS DE REDÉCORATION⁶

(x € 1.000)	2021	2020
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail ⁷	1.149	231
Récupération de charges immobilières	-347	-468
TOTAL	802	-237

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

(x € 1.000)	2021	2020
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18.047	9.572
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	258	406
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	17.789	9.167
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-19.497	-11.015
Charges locatives exposées par le propriétaire	-754	-657
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-18.744	-10.358
TOTAL	-1.451	-1.443

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)	2021	2020
Frais techniques récurrents	746	1.127
Réparations	617	911
Primes d'assurance	129	216
Frais techniques non récurrents	1.542	2.474
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études, ...)	1.547	2.451
Sinistres	-5	23
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-93	-131
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	88	154
TOTAL	2.288	3.602

NOTE 10 - FRAIS COMMERCIAUX

(x € 1.000)	2021	2020
Commissions d'agence	214	235
Publicité	1	2
Honoraires divers et autres experts	565	931
TOTAL	780	1.168

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.

⁶ 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'

⁷ 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Charges du siège	1.804	1.557	773	667	2.577	2.224
Honoraires payés à des tiers	3.918	3.671	1.679	1.573	5.597	5.244
Récurrents	2.871	2.145	1.230	919	4.102	3.064
Non récurrents	1.047	1.526	449	654	1.495	2.180
Relations publiques, communication et	416	614	178	263	594	877
Frais de personnel	10.688	8.283	4.581	3.550	15.268	11.833
Salaires	7.871	5.847	3.373	2.506	11.245	8.353
Sécurité sociale	1.581	1.438	678	616	2.259	2.054
Pensions et autres allocations	1.235	998	529	428	1.765	1.426
Taxes et redevances	1.325	1.380	568	591	1.893	1.971
TOTAL	18.150	15.504	7.779	6.645	25.929	22.150

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants se sont élevés à 605.744 EUR (hors TVA) pour l'année 2021 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

Assurance groupe

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

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

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

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

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

Emoluments du Commissaire

Les émoluments fixes du Commissaire Deloitte, Réviseurs d'entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires de Cofinimmo se sont élevés à 177.596 EUR (hors TVA). Les honoraires pour les services non-audit réalisés par Deloitte Réviseurs d'Entreprises ont atteint 120.231 (hors TVA) durant l'exercice et sont relatifs à des missions légales et autres assistances, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des « 70 % (art. 133/2, § 1 C. Soc.) » pour l'année 2021.

(x € 1.000)	2021	2020
Émoluments du Commissaire	243	185
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	178	112
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	65	73
Autres missions d'attestation	65	41
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	32
Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié	55	0
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	55	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	55	0
TOTAL	298	185

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

(x € 1.000)	2021	2020
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	11.123	34.908
Valeur comptable des immeubles vendus	-10.315	-32.417
Juste valeur des actifs cédés	-10.573	-33.227
Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et droite de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	258	810
SOUS-TOTAL	808	2.491
Vente d'autres actifs non financiers	0	0
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	4	-40
SOUS-TOTAL	4	-40
TOTAL	812	2.452

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)	2021	2020
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	46.166	42.977
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-41.219	-37.694
TOTAL	4.947	5.283

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)	2021	2020
Variation des impôts différés	-825	9
Extourne de loyers promérités non échus	-5.839	-2.689
Autres	-13	-2.823
TOTAL	-6.677	-5.503

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

NOTE 15 - REVENUS FINANCIERS

(x € 1.000)	2021	2020
Redevances de location-financement et similaires	5.748	5.659
Plus-values nettes réalisées survente de créances location-financement & similaires	0	0
Intérêts et dividendes reçus	80.518	60.375
Autres ⁸	3.335	5.798
TOTAL	89.601	71.831

⁸ Le montant de 2021 comprend des produits non récurrents de moins de 2 millions EUR comptabilisés au premier semestre, et liés aux indemnités perçues lors des apports en nature du 08.04.2021 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ce jour-là.

NOTE 16 - CHARGES D'INTÉRÊT NETTES

(x € 1.000)	2021	2020
Intérêts nominaux sur emprunts	11.211	9.929
Emprunts bilatéraux - taux flottant	2.993	2.788
Billete de trésorerie - taux flottant	-2.004	-343
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	8	9
Obligations - taux fixe	10.330	7.062
Obligations convertibles	-116	411
Reconstitution du nominal des dettes financières	1.639	1.077
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	6.447	9.053
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	6.447	9.053
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
Autres charges d'intérêts⁹	4.720	3.208
TOTAL	24.017	23.266

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,14 % (2020 : 1,32 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 0,84 % (2020 : 0,84 %) Ce pourcentage peut être ventilé entre -0,07 % (2020 : 0,19%), qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur, et 0,91 % (2020 : 0,92 %), qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti¹⁰. Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée.

NOTE 17 - AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(x € 1.000)	2021	2020
Frais bancaires et autres commissions	2.034	495
Intérêts sur avances intra-groupe	338	50
Autres	33	92
TOTAL	2.405	638

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

(x € 1.000)	2021	2020
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque de couverture a pris fin	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	38.573	-20.448
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ¹¹	38.630	-19.461
Obligations convertibles	-57	-987
Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers	70.809	-9.737
Variations négatives sur valeurs mobilières	-36.671	-38.607
Variations positives sur valeurs mobilières	107.480	28.870
Autres	0	-6
TOTAL	109.382	-30.191

NOTE 19 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

(x € 1.000)	2021	2020
Résultat avant impôt	264.717	125.105
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-264.717	-125.105
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	4.198	5.616
Impôt au taux de 25%	1.050	1.404
Autres	2.032	927
Impôts sur le résultat	3.082	2.331

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

⁹ Il s'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

¹⁰ Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2021 : 17.686 KEUR / 2020 : 13.803 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts' (à l'exception des 'Obligations convertibles'). Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2021 : 6.331 KEUR / 2020 : 9.464 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés', ainsi que des 'Obligations convertibles'.

¹¹ Les montants bruts sont respectivement un produit de 38.902 KEUR (2020 : 3.597 KEUR) et une charge de 272 KEUR (2020: 23.058 KEUR).

NOTE 20 - RÉSULTAT PAR ACTION

(en EUR)	2021	2020
Résultat net de la période	261.635.025	122.773.576
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	29.655.292	26.478.781
Résultat net des activités clés par action	8,85	4,55
Résultat sur portefeuille par action	-0,03	0,08
Résultat net par action	8,82	4,63

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net de la période de 261.635.025 EUR (2020 : 122.773.576 EUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2021 de 29.655.292 (2020 : 26.478.781).

DIVIDENDE PAR ACTION

(en EUR)	A payer en 2022	Payé en 2021
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires existants	190.212.834,00	170.764.574
Dividendes bruts par action ordinaire	6,00	5,80
Dividendes nets par action ordinaire	4,20	4,06
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires privilégiés	0,00	0,00
Dividendes bruts par action privilégiée	0,00	0,00
Dividendes nets par action privilégiée	0,00	0,00

Un dividende brut au titre de l'exercice 2021 pour les actions ordinaires de 6,00 EUR par action (dividende net par action de 4,20 EUR), représentant un dividende total de 190.212.834,00 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2022. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2021 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 31.702.139.

Le Conseil d'Administration propose un dividende de 6,00 EUR par action pour les 15.875 actions propres détenues par la filiale Gestone III SA et d'annuler le droit au dividende des 17.400 actions propres restantes.

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

ACTIONS

(en nombre)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Nombre d'actions (A)						
AU 01.01	27.061.917	25.849.283	0	0	27.061.917	25.849.283
Augmentation de capital	4.633.564	1.212.634	0	0	4.633.564	1.212.634
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	0	0	0	0	0	0
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	0	0	0	0	0	0
AU 31.12	31.695.481	27.061.917	0	0	31.695.481	27.061.917
Actions propres détenues par le Groupe (B)						
AU 01.01	45.084	50.691	0	0	45.084	50.691
Actions propres (vendues/acquises) - net	-7.961	-5.607	0	0	-7.961	-5.607
AU 31.12	37.123	45.084	0	0	37.123	45.084
Nombre d'actions en circulation (A-B)						
AU 01.01	27.016.833	25.798.592	0	0	27.016.833	25.798.592
AU 31.12	31.658.358	27.016.833	0	0	31.658.358	27.016.833

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 31.12.2021. Les actions ordinaires sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels.

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

Actions détenues par le Groupe : au 31.12.2021, le Groupe détenait 37.123 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2020 : 45.084) (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.

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.

À la date d'arrêté du présent document, le conseil d'administration n'a pas encore fait usage de cette autorisation.

Le conseil d'administration est spécialement autorisé, pendant une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020, à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse) pour compte de Cofinimmo des actions propres de la société, à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, prise en gage), sans que Cofinimmo ne puisse à aucun moment détenir plus de 10 % du total des actions émises. Au 31.12.2021, et à la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo détenait 37.123 actions propres.

NOTE 21 - GOODWILL

Non applicable.

NOTE 22 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x € 1.000)	2021	2020
Droit d'usage Immeubles de placement		
Droit d'usage Immeubles de placement	0	0
Immeubles disponibles à la location		
Immeubles disponibles à la location	1.488.505	2.286.469
Projets de développement		
Projets de développement	32.477	50.932
Immobilisations à usage propre		
Immobilisations à usage propre	0	6.418
TOTAL	1.520.982	2.343.818
Droit d'usage Immeubles de placement		
Au 01.01	0	0
Droit d'usage	0	0
Variations de la juste valeur	0	0
Au 31.12	0	0
Immeubles disponibles à la location		
Au 01.01	2.286.468	2.227.026
Dépenses capitalisées	959	5.281
Acquisitions ¹²	349.681	5.584
Transferts de/(à) Projets de développement	7.299	39.686
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	-77.041	-7.007
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-9.459	0
Reprise de loyers cédés	5.446	9.444
Transfert branche d'activité	-1.080.423	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	5.573	6.454
Au 31.12	1.488.505	2.286.468
Projets de développement		
Au 01.01	50.932	86.342
Investissements	14.803	4.552
Acquisitions	17.720	0
Transferts de/(à) Immeubles disponibles à la location	-7.299	-39.686
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-856	0
Reprise de loyers cédés	0	0
Transfert branche d'activité	-42.459	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	-363	-276
Au 31.12	32.477	50.932
Immobilisations à usage propre		
Au 01.01	6.418	7.246
Investissements	338	32
Transfert branche d'activité	-6.493	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	-263	-861
Au 31.12	0	6.418

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

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

¹² 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, 10,0 % pour des biens situés en Région Flamande (12% à partir du 01.01.2022) ;
- 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 déduits de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élevaient à 45,5 millions EUR, montant qui a été porté dans une rubrique distincte des capitaux propres intitulée 'Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement'.

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles ultérieures. Au 31.12.2021, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 256,2 millions EUR ou 8,09 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime Sicafi en 1996 a été de 9,08 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 437 cessions d'actifs pour un montant total de 2.225,56 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 8,84 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

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

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)	31.12.2021	31.12.2020
Catégorie d'actifs¹³	Niveau 3	Niveau 3
Bureaux	0	1.215.195
Anvers	0	66.346
Bruxelles CBD	0	519.755
Bruxelles Décentralisé	0	329.505
Bruxelles Périphérie/Satellites	0	103.793
Autres Régions	0	145.718
Bureaux en développement	0	50.078
Immobilier de santé	1.491.109	1.128.624
Belgique	1.342.239	1.033.230
France	148.870	94.540
Immobilier de santé en développement	0	854
Réseaux de distribution¹⁴	29.873	0
Belgique	23.391	0
Réseaux de distribution en développement	6.482	0
Total	1.520.982	2.343.818

¹³ 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

¹⁴ Deux actifs ont été alloués à ce secteur au 30.09.2021 ; il s'agit de la réserve foncière Tenreken située à Bruxelles et du commissariat de la police fédérale situé à Kroonveldlaan 30 à Termonde.

TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

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

Méthode de capitalisation de la Valeur Locative Estimée

Cette méthode consiste à capitaliser la Valeur Locative Estimée de la propriété en utilisant un taux de capitalisation ('yield') en ligne avec le marché immobilier. Le choix du taux de capitalisation utilisé est lié aux taux de capitalisation pratiqués dans le marché de l'investissement immobilier, qui tiennent compte de la localisation du bien et de la qualité des immeubles et du locataire à la date de valorisation. Les taux correspondent au taux anticipé des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La détermination de la Valeur Locative Estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble et, pour les établissements de santé, du nombre de lits et, si disponibles, des données financières (EBITDAR) du locataire.

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

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

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

Méthode des comparables de marché

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

Méthode de la valeur résiduelle

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

Autres considérations

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

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

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

Au cours de l'année 2021, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation 1,2 et 3 (au sens de la norme IFRS 13) . Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2021.

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

(x € 1.000)	
Juste valeur au 31.12.2020	2.343.818
Plus/moins values reconnues en comptes de résultat	4.947
Acquisitions	367.400
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	-77.041
Investissements	16.101
Reprises de loyers cédés	5.446
Transfert branche d'activité	-1.129.375
Ventes	-10.315
Juste valeur au 31.12.2021	1.520.982

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 31.12.2021	Technique de valorisation	Données non-observables	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2021	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2020
IMMOBILIER DE SANTE	1.491.109				
Belgique	1.342.239	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	62 - 275 (138) EUR/m²	62 - 223 (145) €/m ²
			Taux d'actualisation	3,67 % - 7,77 % (5,16 %)	3,90% - 6,75% (5,11%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,65 % - 10,52 % (7,28 %)	4,72% - 9,59% (6,36%)
			Taux d'inflation	1,75 % - 2,00 % (1,82 %)	1,50% - 2,00% (1,57%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	62 - 275 (142) EUR/m²	62 - 223 (141) €/m ²
			Taux de capitalisation	3,47 % - 8,02 % (5,07 %)	3,44% - 6,75% (5,36%)
France	148.870	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	79 - 245 (152) EUR/m²	105 - 245 (156) €/m ²
			Taux d'actualisation	4,00 % - 7,00 % (4,07 %)	4,75% - 4,75% (4,75%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,00 % - 6,75 % (6,28 %)	6,25% - 7,50% (6,48%)
			Taux d'inflation	0,6 % - 1,57 % (0,87 %)	0,60% - 1,50% (0,72%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	79 - 245 (152) EUR/m²	105 - 245 (156) €/m ²
			Taux de capitalisation	4,99 % - 42,02 % (8,29 %)	5,44% - 39,66% (8,75%)
IMMOBILIER DE SANTE EN DEVELOPPEMENT	0	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	111 - 167 (147) EUR/m²	0 - 0 (0) €/m ²
			Taux de capitalisation	4,00 % - 4,70 % (4,3 %)	5,50% - 5,50% (5,50%)
			Coûts à l'achèvement		¹⁵
			Taux d'inflation		
IMMOBILIER RESEAUX DE DISTRIBUTION	29.873				
TOTAL	1.520.982				

¹⁵ 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 112.185 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 113.436 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 120.746 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 150.759 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

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

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m² 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. Au 31.12.2021, Cofinimmo SA ne possède plus ce type d'immeubles.

Pour rappel :

Le 22.12.2008, Cofinimmo a cédé à une filiale du Groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission Européenne et relatives aux immeubles Loi 56, Luxembourg 40 et Everegreen que Cofinimmo détient à Bruxelles. Les usufruits sur ces trois immeubles prennent fin entre décembre 2020 et avril 2022. Cofinimmo en reste nu propriétaire et l'indexation de la redevance relative au bâtiment Luxembourg 40 n'a pas été cédée.

Le 20.03.2009, Cofinimmo a cédé à une filiale du Groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission Européenne et relatives à l'immeuble Nerviens 105 situé à Bruxelles. L'usufruit prend fin en mai 2023. Cofinimmo reste nu propriétaire du bâtiment.

Le 23.03.2009, Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 90 % des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la caserne de pompiers. A l'issue de ce contrat de location-financement, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers. Cofinimmo a également cédé à la même date et à la même banque des créances de loyers dont l'État belge lui est redevable sur les immeubles Colonel Bourg 124 à Bruxelles et Maire 19 à Tournai. Cofinimmo conserve la propriété de ces deux bâtiments.

Le 28.08.2009, Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 96 % des créances des loyers des années 2011 et suivantes relatives aux immeubles Egmont I et Egmont II situés à Bruxelles. Ces créances ont été rachetées le 13.02.2018 préalablement à la concession d'une emphytéose d'une durée de 99 ans sur ces immeubles.

Les usufruits sur les immeubles Loi 56, Luxembourg 40, Everegreen et Nerviens 105, ainsi que les baux sur les immeubles Colonel Bourg 124, Maire 19, ne peuvent être qualifiés de contrats de location-financement.

Au moment de la vente, le montant perçu par la Société suite à la cession de loyers futurs a été enregistré en réduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble devait être réduite du montant des loyers futurs cédés (voir note 2 : Méthodes comptables significatives, G Contrats de location, I La Société comme bailleur, c Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement).

Bien qu'elle ne soit pas spécifiquement prévue ni interdite sous IAS 40, l'extourne de la valeur brute des immeubles, de la valeur résiduelle des loyers ou redevances futurs cédés permet, de l'avis du Conseil d'Administration de Cofinimmo, une présentation exacte et fidèle de la valeur des immeubles dans le bilan au moment de la cession des loyers. Cette valeur brute des immeubles correspond à l'estimation des immeubles par l'expert indépendant, tel qu'il est requis par Article 47 § 1 de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées du 12.05.2014.

Pour bénéficier des loyers, il faudrait racheter à la banque cessionnaire, à leur valeur actuelle, les créances cédées à l'époque et non échues à ce jour. La valeur présente de rachat de ces créances non échues peut différer de leur valeur actualisée établie au moment de la cession, ceci en raison de l'évolution des taux d'intérêt de base, des marges applicables sur ces taux et de l'inflation attendue en ce qu'elle impacte potentiellement l'indexation des loyers futurs.

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

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

(x € 1.000)	2021	2020
Immeubles disponibles à la location	5.573	6.454
Projets de développement	-363	-276
Immobilisations à usage propre	-263	-861
Actifs détenus en vue de la vente	0	-34
TOTAL	4.947	5.283

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

NOTE 24 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

(x € 1.000)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2021	2020	2021	2020
Au 01.01	2.172	934	1.422	1.264
Acquisitions de l'exercice	899	1.558	1.116	802
Logiciels informatiques	899	1.558	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	567	336
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	549	466
Amortissements de l'exercice	-583	-320	-578	-644
Logiciels informatiques	-583	-320	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	-272	-278
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	-306	-366
Désaffectations de l'exercice	-1	0	-187	0
Logiciels informatiques	-1	0	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	0	0
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	-187	0
Au 31.12	2.486	2.172	1.772	1.422

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.

(x € 1.000)						
31/12/2021	Désigné à la juste valeur par le biais du résultat	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.728.585	5.570	1.984.562	3.789.923	0	
Instruments de couverture		5.570		5.570	0	
Instruments dérivés		5.570		5.570	0	Niveau 2
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	1.728.585			1.728.585		Niveau 3
Crédits et créances			1.984.562	2.055.768	0	
Prêts à des entreprises associées			1.889.423	1.889.423	0	Niveau 2
Créances non courantes de location-financement			94.948	166.154	0	Niveau 2
Autres créances long terme			191	191	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS			27.942	29.449	0	
Instruments de couverture				0	0	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Crédits et créances			25.025	26.532	0	
Créances courantes de location-financement			2.018	3.524	0	Niveau 2
Créances commerciales			23.007	23.007	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			2.917	2.917		Niveau 2
TOTAL	1.728.585	5.570	2.012.504	3.819.371	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	50.477	903.239	950.966	984	
Dettes financières non courantes	0		855.566	852.816	984	
Obligations			618.259	614.868	647	Niveau 2
Obligations convertibles				0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit			176.651	176.651	59	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			59.000	59.642	277	Niveau 2
Garanties locatives reçues			985	985		Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		50.477	47.673	98.150	0	
Instruments dérivés		50.477		50.477		Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées			47.673	47.673		
Autres						Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	165	1.057.459	1.058.430	2.832	
Dettes financières courantes	0	0	1.024.495	1.025.300	2.832	
Billets de trésorerie			780.500	780.500		Niveau 2
Obligations			190.000	190.806		Niveau 2
Obligations convertibles	0			0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit			53.995	53.995		Niveau 2
Autres					2.832	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		165		165	0	
Instruments dérivés		165		165	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes			32.965	32.965	0	Niveau 2
TOTAL	0	50.642	1.960.698	2.009.396	3.815	

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

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x € 1.000)	31.12.2020	Variations monétaires	Variations non monétaires		31.12.2021
			Acquisitions / Intérêts courus non échus	Variations de juste valeur	
Passifs financiers non courants	1.365.813	-332.659	-7.948	-63.256	961.950
Dettes financières non courantes	1.234.243	-338.807	-7.948	-23.688	863.800
Obligations	836.144	-190.000	-7.046	-23.583	615.515
Obligations convertibles	0			0	0
Passif locatif	2.244	-365	-1.208		670
Etablissements de crédit	323.438	-147.050	321	0	176.710
Billets de trésorerie long terme	70.038	1	-15	-105	69.919
Garanties locatives reçues et autres	2.379	-1.394			985
Autres passifs financiers non courants	131.571	6.148		-39.569	98.150
Instruments dérivés	90.046			-39.569	50.477
Emprunts à des entreprises associées	41.525	6.148			47.673
Passifs financiers courants	1.064.205	212.591	-212.087	-3.450	1.061.261
Dettes financières courantes	1.035.809	207.817	-212.087	-3.409	1.028.132
Billets de trésorerie	810.000	-29.500			780.500
Obligations	0	190.000	7.045	-3.409	193.637
Obligations convertibles	221.137	-2.005	-219.132	0	0
Etablissements de crédit	4.673	49.322			53.995
Autres	0	0			0
Autres passifs financiers courants	206			-41	165
Instruments dérivés	206			-41	165
Dettes commerciales et autres dettes courantes	28.190	4.774			32.965
TOTAL	2.430.019	-120.068	-220.034	-66.706	2.023.211

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.

Variation de la juste valeur des obligations convertibles

(x € 1.000)	2021		2020	
	Au 01.01	221.137	Au 01.01	227.871
Variation de la juste valeur attribuables aux changements de conditions de marché au cours de l'exercice comptabilisée en compte de résultats				987
Variation de la juste valeur attribuable aux changements du risque de crédit comptabilisés au cours de l'exercice en autres éléments du résultat global				-7.721
	au 15.09	0	au 31.12	221.137

Au 31.12.2020, l'obligation convertible à échéance 2021 avait une juste valeur de 221.136.771 EUR. Les obligations convertibles sont arrivées à échéance le 15.09.2021.

À la fin de la période de conversion des obligations convertibles, Cofinimmo a reçu de nouvelles demandes de conversion de la part de détenteurs d'obligations convertibles portant sur 1.483.774 obligations convertibles sur les 1.502.087 obligations convertibles en circulation (soit 99%), résultant en 1.657.750 nouvelles actions de Cofinimmo. Les obligations non converties ont été remboursées à l'échéance pour un montant total de 2.673.698 euros.

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.

Passifs locatif

(x € 1.000)	2021	2020
Passif locatif au 01/01	2.244	6.784
Evolution du principal	-1.574	-4.540
Passif locatif au 31/12	670	2.244

B. Gestion du risque financier

Risque de taux d'intérêt

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

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

(x € 1.000)	2021	2020
A taux flottant	1.055.146	1.137.983
A taux fixe	830.000	1.095.266
TOTAL	1.885.146	2.233.249

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

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

Suite aux investissements réalisés au Royaume-Uni, un IRS a été souscrit pour un montant de 20 millions GBP (2021-2026).

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

La période de couverture de minimum trois ans a été choisie pour compenser l'effet négatif qu'aurait sur les résultats nets un décalage temporel entre une augmentation des taux d'intérêt nominaux, alourdissant les charges d'intérêt, et un surcroît d'inflation, augmentant les revenus locatifs des baux indexés. Il est estimé qu'une augmentation des taux d'intérêt réels est généralement une conséquence d'une augmentation de l'inflation et d'une reprise de l'activité économique générale, entraînant de meilleures conditions locatives, ce qui pourrait bénéficier au résultat net.

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

Ci-dessous sont présentés les résultats d'une étude de sensibilité de l'impact des variations de taux sur le résultat net des 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)

(x million EUR)	2021		2020	
	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1%	0,98	0,00	-0,48	0,00
-1%	1,74	0,00	-0,07	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait un gain de 0,98 million EUR alors qu'il aurait engendré une perte de 0,48 million EUR en 2020. Etant donné la couverture importante via CAP en 2022, un gain de 1,74 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1% alors qu'il aurait engendré une perte de 0,07 million EUR en 2020. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêt sont bas et négatifs, la différence entre 2020 et 2021 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par l'augmentation des couvertures via CAP et IRS qui nous protège d'avantage en cas de hausse de taux de 1%. Cofinimmo ayant d'avantage de couverture CAP que IRS sur l'année suivante (contrairement à 2020), une baisse des taux permet d'économiser sur l'émission de dette à taux flottant tandis que le coût des couvertures n'augmente que de manière limitée avec les IRS.

Risque de crédit

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

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

Risque de prix

La société 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 2021, Cofinimmo n'a pas fait appel à des instruments de couvertures synthétiques. L'exposition au risque de change est dorénavant revue périodiquement et en cas d'évolution significative du taux de change ou des investissements dans cette devise.

Avec son entrée au Royaume-Uni, la disparition des indices de référence (dernière publication du LIBOR le 31/12/2021) a été anticipée lors de la négociation des contrats de crédits multidevises (adossés au SONIA) ainsi que lors de la négociation des instruments de couvertures du risque de taux d'intérêt (IRS en GBP) vu que le SONIA était déjà disponible en 2021. Il n'y a donc pas d'impact particulier à mentionner pour Cofinimmo.

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 +/- €1 million 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)	2021	2020
Entre un et deux ans	417.987	521.677
Entre deux et cinq ans	686.781	172.140
Au-delà de cinq ans	720.288	869.472
TOTAL	1.825.056	1.563.289

FACILITÉS DE CRÉDIT À LONG TERME NON UTILISÉES

(x € 1.000)	2021	2020
Venant à expiration dans l'année	0	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.452.970	1.261.000

Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2021, à 43.872.370 EUR (2020 : 42.969.602 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la note 38. Au cours de l'année 2021, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. Instruments financiers dérivés

Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Au 31.12.2021, Cofinimmo utilise des IRS 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.

Caps

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

Emprunts à taux flottant au 31.12.2021 couverts par des instruments financiers dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant 1.055 millions EUR est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe de la dette totale (1.885 millions EUR):

(x € 1.000)	2021	2020
Dettes financières	1.883.539	1.700.463
Obligations convertibles	0	-227.871
Obligations à taux fixe	-830.000	-465.000
Emprunts à taux fixe	0	-50.000
Autres (émission sous par, garantie locative reçues, intérêt courru non échu, passif locatif)	1.606	-14.842
Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés	1.055.145	942.750

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

Au 31.12.2021, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.055 millions EUR.

Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 273 millions EUR et des CAPs pour un montant de 650 millions EUR.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2022 à 2029 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Période couverte	Actif / Futur	Option	Prix d'exercice	Devise	Taux flottant	Notionnel 2021
2021	Actif	IRS	1,03 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2021	Actif	IRS	1,00 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2022	Futur	IRS	1,31 %	EUR	1 ^M	75.000.000
2022	Futur	IRS	1,32 %	EUR	1 ^M	75.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,18 %	EUR	1 ^M	25.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,10 %	EUR	1 ^M	25.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,15 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,18 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,12 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2021	Actif	IRS	0,14 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2022 2023 2024	Futur	IRS	1,70 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2021	Actif	IRS	0,93 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2022 2023 2024	Futur	IRS	1,79 %	EUR	1 ^M	150.000.000
2022	Futur	IRS	0,24 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	0,95 %	EUR	1 ^M	75.000.000
2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,91 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,72 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2023	Futur	IRS	0,71 %	EUR	1 ^M	40.000.000
2024	Futur	IRS	0,96 %	EUR	1 ^M	40.000.000
2025	Futur	IRS	1,17 %	EUR	1 ^M	40.000.000
2023	Futur	IRS	0,80 %	EUR	1 ^M	60.000.000
2024	Futur	IRS	1,05 %	EUR	1 ^M	60.000.000
2025	Futur	IRS	1,26 %	EUR	1 ^M	60.000.000
2023	Futur	IRS	0,68 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2024	Futur	IRS	0,93 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2025	Futur	IRS	1,14 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2023	Futur	IRS	0,67 %	EUR	1 ^M	30.000.000
2024	Futur	IRS	0,92 %	EUR	1 ^M	30.000.000
2025	Futur	IRS	1,13 %	EUR	1 ^M	30.000.000
2023	Futur	IRS	0,78 %	EUR	1 ^M	20.000.000
2024	Futur	IRS	1,03 %	EUR	1 ^M	20.000.000
2025	Futur	IRS	1,24 %	EUR	1 ^M	20.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,21 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	-0,05 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,00 %	EUR	1 ^M	110.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2025 2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	0,80 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,08 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,10 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2023 2024 2025 2026 2027	Futur	IRS	0,14 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2024 2025	Futur	IRS	0,89 %	EUR	1 ^M	150.000.000
2021 2022 2023 2024 2025	Actif	IRS	0,61 %	GBP	SONIA	20.000.000
2021 2022	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2021 2022	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2021 2022 2023	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2021 2022 2023	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02 %	EUR	1 ^M	150.000.000
2021 2022	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2022	Futur	CAP	0,00 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2022	Futur	CAP	0,00 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2022	Futur	CAP	0,00 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2021 2022	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1 ^M	50.000.000
2021 2022 2023 2024	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1 ^M	100.000.000
2021	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1 ^M	50.000.000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

Ce tableau reflète principalement la diminution attendue du cout des couvertures vu la remontée des taux flottants sur les différentes maturités affichées.

(x € 1.000)	2021	2020
Entre un et deux ans	-18.999	-24.722
Entre deux et cinq ans	-23.506	-47.559
Au-delà de cinq ans	-5.950	-17.776
TOTAL	-48.455	-90.057

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)						31.12.2021
	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	
Actifs financiers						
CAP	1.506		1.506	0		1.506
IRS	3.570		3.570			3.570
	0		0			0
TOTAL	5.076	0	5.076	0	0	5.076

Passifs financiers						
IRS	50.642		50.642	0		50.642
TOTAL	50.642	0	50.642	0		50.642

(x € 1.000)						31.12.2020
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	382		382			382
IRS	0		0			0
TOTAL	382	0	382	0	0	382

Passifs financiers						
IRS	90.252		90.252	0		90.252
TOTAL	90.252	0	90.252	0		90.252

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS AU 31.12.2021

Option	Période	Prix d'exercice	Devise	Taux flottant	Notionnel 2021
Détenus à fin de transaction					
IRS	2021	1,03%	EUR	1M	50.000
IRS	2021	1,00%	EUR	1M	50.000
IRS	2021	0,14%	EUR	1M	50.000
IRS	2021	0,93%	EUR	1M	100.000
IRS	2021	0,61%	GBP	SONIA	20.000
CAP	2021	0,50%	EUR	1M	100.000
CAP	2021	0,50%	EUR	1M	100.000
CAP	2021	0,50%	EUR	1M	100.000
CAP	2021	0,50%	EUR	1M	100.000
CAP	2021	0,00%	EUR	1M	50.000
CAP	2021	0,00%	EUR	1M	50.000
CAP	2021	0,00%	EUR	1M	100.000
CAP	2021	0,00%	EUR	1M	50.000

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 31.03.2021, 30.06.2021 et au 30.09.2021, le taux d'endettement consolidé du groupe Cofinimmo a atteint 43,9 %, 48,2 % et 44,5 % respectivement, restant sous le seuil de 50 %. Au 31.12.2021, le taux d'endettement consolidé s'établissait à 44,2 %.

2. Politique de taux d'endettement

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

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

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

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

4. Décision

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

DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

(x € 1.000)	2021	2020
Etablissements de crédit	235.987	389.672
Autres	668.269	857.141
Autres emprunts	667.284	854.713
Garanties locatives reçues	985	2.428
TOTAL	904.256	1.246.813
Taux flottants	220.651	379.672
Emprunts bilatéraux	176.651	379.672
Billets de trésorerie	44.000	0
Taux Fixes	640.000	867.141
Obligations	625.000	820.945
Autres — Taux variables ou fixes	15.000	46.196
TOTAL	860.651	1.246.813
Maturité des emprunts non courants		
Entre un et deux ans	55.000	264.708
Entre deux et cinq ans	226.651	189.109
Au-delà de cinq ans	579.000	792.996
TOTAL	860.651	1.246.813

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(x € 1.000)	2021	2020
Instruments de couverture autorisés	50.477	90.046
Autres	455	390
TOTAL	50.932	90.436

DETTES FINANCIÈRES COURANTES

(x € 1.000)	2021	2020
Etablissements de crédit / Obligations	1.027.342	1.035.945
TOTAL	1.027.342	1.035.945
	2021	2020
Taux flottants	1.027.325	1.035.931
Emprunts (syndiqués) bilatéraux	50.000	0
Billets de trésorerie	780.500	810.000
Découverts bancaires	3.994	4.673
Obligations	192.831	221.258
Taux fixes	14	14
Autres — Taux variables ou fixe	14	14
TOTAL	1.027.339	1.035.945

AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

(x € 1.000)	2021	2020
Instruments de couverture autorisés	165	206
TOTAL	165	206

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 4,9 % pour 2021 (2020 : 5,1 %). Au cours de l'exercice 2021, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2020 : 0,03 million EUR).

(x € 1.000)	2021	2020
A moins d'un an	4.600	4.730
A plus d'un an mais moins de deux ans	4.665	4.663
A plus de deux ans mais moins de trois ans	4.848	4.846
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.567	4.565
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	4.514	4.512
A plus de cinq ans	184.386	192.740
Paiements minimaux au titre de la location	207.581	216.056
Produits financiers non acquis	-110.406	-118.456
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location	97.175	97.600
Créances non courantes de location-financement	95.157	95.569
A plus d'un an mais moins de deux ans	2.186	2.112
A plus de deux ans mais moins de trois ans	2.271	2.186
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.322	2.271
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.381	2.322
A plus de cinq ans	85.997	86.677
Créances courantes de location-financement	2.018	2.030
A moins d'un an	2.018	2.030

NOTE 27 - ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(x € 1.000)	2021	2020
AU 01.01	3.320	28.764
Investissements	0	0
Ventes	0	-32.417
Augmentation/Diminution de la juste valeur	0	-34
Transfert de/vers Immeubles de Placement	77.041	7.007
Transfert branche d'activité	-80.361	0
AU 31.12	0	3.320

NOTE 28 - CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES

Cofinimmo a reconnu une réduction de valeur sur créances commerciales de 23 KEUR (2020 : 134 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2021. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

(x € 1.000)	2021	2020
Créances commerciales brutes non échues	18.454	13.212
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	4.489	1.914
Créances douteuses	214	538
Réduction de valeur pour créances douteuses	-149	-214
TOTAL	23.008	15.449

CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES ÉCHUES MAIS NON PROVISIONNÉES

(x € 1.000)	2021	2020
Echues à moins de 60 jours	-394	1.558
Echues entre 60 et 90 jours	4470	-33
Echues à plus de 90 jours	413	388
TOTAL	4.489	1.914

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

(x € 1.000)	2021	2020
Au 01.01	214	105
Utilisation	-30	-24
Provisions constituées à charge du compte de résultats	23	134
Au 31.12	149	214

NOTE 29 - CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(x € 1.000)	2021	2020
Impôt	5.004	330
Taxes régionales & communales	93	5.147
Précompte immobilier	671	12.630
Autres	358	1.283
TOTAL	6.126	19.390

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

NOTE 30 - COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIFS

(x € 1.000)	2021	2020
Revenu immobilier non échu	4.603	1.120
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	0	2.730
Charges immobilières payées d'avance	1.956	19.109
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	8.760	4.143
TOTAL	15.319	27.102

NOTE 31 - PROVISIONS

(x € 1.000)	2021	2020
Au 01.01	25.329	24.151
Provisions constituées à charge du compte de résultats	2.834	3.643
Utilisations	-296	-1.458
Reprises de provisions portées au compte de résultats	-972	-1.008
Transfert	0	0
Au 31.12	26.894	25.329

Les provisions (26.894 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories:

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

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

NOTE 32 - IMPÔTS DIFFÉRÉS

(x € 1.000)	2021	2020
Impôts différés	8.154	7.937
TOTAL	8.154	7.937

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)	2021	2020
Dettes commerciales	17.928	15.683
Autres dettes	19.071	51.939
Taxes, charges sociales et dettes salariales	4.173	28.939
Taxes	3.172	27.191
Charges sociales	-222	142
Dettes salariales	1.222	1.607
Autres	14.898	23.000
Coupons de dividende	353	344
Provisions pour précomptes et taxes	26	10.492
Divers	14.519	12.164
TOTAL	36.999	67.622

NOTE 34 - COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIFS

(x € 1.000)	2021	2020
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.390	13.398
Intérêts et autres charges courus non échus	1.162	2.431
TOTAL	4.552	15.829

NOTE 35 - CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE

(x € 1.000)	2021	2020
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	-8.595	-12.603
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-4.947	-5.283
Reprise de loyers cédés et escomptés	-5.446	-9.444
Mouvement des provisions et des options sur actions	1.867	1.178
Elimination des charges et produits liés aux paiements en actions	481	272
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	1.160	962
Impôts différés	825	-9
Gratuités	-635	132
Autres	-1.900	-410
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	-110.551	28.600
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-38.572	20.448
Variation de la juste valeur des participations	-70.809	9.738
Autres	-1.169	-1.585
TOTAL	-119.146	15.998

NOTE 36 - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(x € 1.000)	2021	2020
Mouvements des éléments d'actif	-13.105	12.815
Créances commerciales	-9.778	-1.894
Créances d'impôt	-4.572	224
Autres actifs à court terme	9.550	-163
Charges à reporter et produites acquies	-8.305	14.648
Mouvements des éléments de passif	3.647	8.957
Dettes commerciales	6.487	4.916
Dettes d'impôt	-368	-188
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-1.459	-2.729
Autres dettes courantes	810	2.170
Charges à imputer et produits à reporter	-1.823	4.789
TOTAL	-9.458	21.774

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

Non applicable.

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

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

Options d'achat /droits de préférence

- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatif, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group;
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Cofinimmo a concédé une option d'achat aux anciens actionnaires de la société Aspria Roosevelt SA qui détient le site Solvay Sports à Bruxelles destiné à la construction d'un nouveau centre de sport et de bien-être qui sera opéré par le groupe Aspria.
- 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 ;
- Cofinimmo s'est vue attribuée une option d'achat et a conféré une option de vente (exercibles en 2023) sur les actions de d'une société immobilière française par et au bénéfice d'un autre actionnaire de cette société. Elle bénéficie par ailleurs d'un droit de préemption en cas de revente par les autres actionnaires de leur participation ;
- Dans le cadre de son entrée au capital d'une société immobilière belge, Cofinimmo est devenue titulaire, au même titre que les autres actionnaires et sous certaines conditions, d'un droit de préférence, d'un droit de préemption, d'un droit de suite, d'une obligation de suite, d'une option de vente et d'une option d'achat relative aux actions de la société.

Opérations de financement

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

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.

Engagements d'investissements

Fin 2021, Cofinimmo était engagé à acquérir une maison de repos et de soins en Normandie pour un montant de 27 millions EUR. Cette acquisition s'est finalisée le 21.02.2022.

NOTE 39 - ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT

Cofinimmo a des projets de développement en cours pour environ 7 millions EUR (31.12.2020 : 14 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 2019, 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
Accordées	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Annulées	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-875	-1.525	-450	-770	-1.428	-6.649	-5.370	-6.303	-2.880	-5.000	-5.550
Expirées							-120	-217			-100
AU 31.12.2021	4.350	4.400	2.550	2.050	1.600	0	0	0	1.725	250	0
Exercable au 31.12.2021	4.350	4.400	2.550	2.050	1.600	0	0	0	1.725	250	0
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	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

	2021	2020
Total	116	116
Employés	111	111
Personnel de direction	5	5
Equivalents temps plein	108	109

NOTE 44 - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 4.003.513 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.

Etat de la situation financière (x € 1.000)	2021	2020
Immeubles de placement	0	0
Actifs financiers non courants	1.889.423	1.524.780
Créances commerciales	8.574	5.248
Autres actifs courants	0	274
Comptes de régularisation actif	7.067	2.295
Dettes financières non courantes	-47.673	-41.525
Dettes commerciales	-1.569	1
TOTAL	1.855.822	1.490.732
Etat du résultat global (x € 1.000)	2021	2020
Loyer	265	330
Résultat d'exploitation	9.543	6.058
Intérêts	29.115	23.647
Honoraires de gestion	6.755	6.077
TOTAL	45.678	36.112

Liste des parties liées

Leopold Square SA
 Belliard III & IV Properties SA
 Bestone SA
 Pubstone Group SA
 Rhône Arts SA
 Lex 85 SA
 Ligne Invest NV
 XL Trone SA
 Gestone 1 SA
 Gestone 2 SA
 Gestone 4 SA
 Stern-FIIS 1 SA
 Gestone 3 SA
 Stern-FIIS 2 SA

Stern-FIIS 3 SA
Stern-FIIS 4 SA
Gestone CO 13 SA
Gestone 5 SA
Gestone 6 SA
Gestone CO 7 SA
Gestone CO 8 SA
Gestone CO 9 SA
Gestone CO 10 SA
Gestone CO 11 SA
Gestone CO 12 SA
Cofinimmo Services SA/NV
QUATRO BUILD SA
Cura Invest SA
MUZIKANTENWIJK SA
RUSTHUIS MARTINAS SA
PLOEGDRIES SA
RHEASTONE 2 CO SA
PROFILIA SA
DILHOME NV
POLYSERVE NV
BALEN NV
PUTHOF NV
VIADUCTSTRAAT NV
TEN BERGE NV
Cofinimmo Offices SA
LS Offices SA
Benostone CO 1 SA
Gecare 1 SA
Cofinimmo Luxembourg SA
WellnesStone SA
KaiserStone SA
Great German Nursing Homes S.C.S.
WellnesStone GP SARL
Maschsee Properties SARL
Uhlenhorst Properties SARL
Bad Schonborn Properties S.C.S.
Copade SA
Couvent de la Chartreuse SA
Building Green One SA
Aspria Roosevelt NV
Rheastone 3 SA
Rheastone 4 SA
Rheastone 5 SA
Tram New
FPR Leuze SA
BPG Congres SA
BPG Hotel S.A.
Beirestone 1 SA
Vestastone 1 CO SA
Rheastone 1 SA
Prime BEL Rue de la Loi - T SA
Trias BEL Souverain - T SA
Pubstone Properties BV
SUPERSTONE NV
SUPERSTONE 2 NV
SUPERSTONE 3 NV
SUPERSTONE 4 NV
SUPERSTONE 5 NV
SUPERSTONE 6 BV
Cofinimmo Investissements et Services (CIS) SA (principal activity)
Sociblanc SCI
Nouvelle Pinède SCI
Du Haut Cluzeau SNC
Beaulieu SCI
AC Napoli SCI
Hypocrate de la Salette SARL

Du Donjon SCI
Cuxac II SCI
De l'Orbieu SCI
Résidence Frontenac SCI
Ouvre-Toit S.C.I.
Cofinea I SAS
Cofinimur I SA
Manujacq SCI
Stern Beteiligungs GmbH
Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Erfstadt/Liblar GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Haan GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH & Co. KG
Presidential Nordic 1 GmbH & CO. KG
Presidential Nordic 2 GmbH & CO. KG
Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH & Co. KG
Arcon-Trust dritte Immobilienanlagen GmbH & Co. KG
Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH
Gestone Deutschland GmbH
Gestone Bickenbach GmbH & Co. KG
Seniorenquartier Dreeskamp GmbH
WA Jül II GmbH
Seniorenquartier Viersen GmbH
Residenzwohnen Jahnshöfe GmbH
Gestone GP
Salza Verwaltungs GmbH
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED
Gloria Health Care Properties SLU
Iberi Healthcare Properties SLU
Gloria Healthcare Properties 2, SLU
Cofihealthcare Spain 1, S.L.U.
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.
Lagune IPM S.L.U.
Lagune Island Baleares IPM2 S.L.U.
Polaristone CO 1 Oy
Kiinteistö Oy Vaasanpuistikko 22 Vaasa
Polaristone CO 2 Oy
Kiinteistö Oy Vantaan Harrikuja 8
Polaristone CO 3 Oy
Kiinteistö Oy Turun Skanssin Aurora
Polaristone CO 4 OY
Polaristone CO 5 OY
Kiinteistö Oy Ylöjärven Taimitie 3
Kiinteistö Oy Turun Linnanhera
Kiinteistö Oy Helsingin Svengi
Kiinteistö Oy Rovaniemen Riistakallio
Kiinteistö Oy Kuopion Aallonmurtajankatu 3-5

NOTE 45 - ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE

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

Dividendes

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2022 sera de 190.212.834,00 EUR pour les actions en circulation et de 95.250,00 EUR pour les actions propres détenues par la filiale Gestone III SA (pour plus de détails, voir Note 20.)

Acquisition d'une maison de repos et de soins en Normandie

Le 21.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via sa succursale française, d'une maison de repos et de soins en Normandie. Il s'agit de la deuxième phase de l'acquisition de sites d'immobilier de santé en Normandie annoncée le 01.02.2021. Le montant de l'investissement s'élève à près de 27 millions EUR. Le site est déjà loué à DomusVi. Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire. La maison de repos et de soins est située au Havre, dans le département de la Seine Maritime, en région normande qui compte près de 3,5 millions d'habitants. Construit en 2010, le site est actuellement en exploitation. Au total, il compte 104 places permanentes, dont 45 réservées aux personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer, 7 places d'hébergement temporaire ainsi que 15 places d'accueil de jour, également réservées à ce même type de patients, réparties sur une superficie totale d'environ 6.300 m². Situé dans une zone urbaine densément peuplée qui compte plusieurs quartiers résidentiels, le site est facilement accessible grâce à une bonne desserte routière et en transport en commun. Le site bénéficie en outre de la proximité immédiate du centre hospitalier privé de l'Estuaire. Enfin, les consommations énergétiques du bâtiment seront surveillées pour répondre aux normes environnementales. Un bail de type double net a été signé pour une durée fixe de 12 ans avec l'opérateur DomusVi. Le loyer sera indexé annuellement et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

Émission d'une nouvelle obligation durable début 2022

Le 17.01.2022, Cofinimmo a émis une seconde obligation publique durable de taille benchmark pour un montant de 500 millions EUR. Les obligations seront assorties d'un coupon de 1% par an et arriveront à échéance le 24.01.2028. L'utilisation des fonds ainsi levés sera entièrement affectée au (re)financement d'actifs, conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo de mai 2020. Les actifs sélectionnés ainsi que les autres aspects de financement durable définis par le groupe seront détaillés dans le document d'enregistrement universel 2021. La nouvelle émission est cotée sur Euronext Growth Brussels. Le règlement et l'admission à la négociation des obligations ont eu lieu le 24.01.2022.

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

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

Roll forward des valeurs des différentes participations

Participations	Valeur au 31/12/2020	+/- valeur mouvements 2021	Valeur au 31/12/2021	Capitaux propres au 31/12/2021	Résultat net au 31/12/2021
Léopold Square	18.451.785	3.109.601	21.561.386	3.780.461	-235.953
Belliard III - IV Properties	182.258	-24.432	157.827	157.827	-24.432
Bestone	0	0	0	0	0
Bolivar	0	0	0	0	0
Pubstone Groupe	95.822.216	-6.940.517	88.881.699	98.757.444	4.263.498
Gestone	2.901.839	3.936.862	6.838.701	1.742.302	778.362
Gestone II	1.747.607	3.055.647	4.803.254	2.405.886	585.247
Cofinimmo Services	1.678.986	-1.678.986	0	0	0
Cofinimmo Luxembourg	454.600	1.238.516	1.693.116	1.693.116	1.238.516
Wellnesstone	5.637.265	6.458.977	12.096.242	3.065.537	26.737
FPR Leuze	3.825.362	-508.199	3.317.163	3.713.030	-508.199
Rheastone	61.482.142	1.057.903	62.540.045	52.946.199	2.362.463
Prime Bel Rue de la loi	14.595.125	-14.595.125	0	0	0
Trias Bel Souverain	7.059.707	-7.059.707	0	0	0
Superstone	163.729.227	14.116.116	177.845.343	107.294.140	4.251.875
Superstone 2	-3.067.927	22.694.830	19.626.902	19.626.902	2.194.830
Superstone 3	-840.173	22.606.845	21.766.673	21.911.525	151.698
Superstone 4	36.600	-67.007	-30.407	-30.407	-60.547
Superstone 5	36.600	6.064.724	6.101.324	6.101.324	-1.335.276
Cofinimmo France	123.450.128	13.372.073	136.822.201	21.755.930	2.890.011
Cofinimur	72.617.720	-36.347.343	36.270.377	24.792.023	-13.818.442
Cofinea	15.404.925	698.439	16.103.364	12.463.483	1.038.194
LUEHRSEN 12. CARE PROJECT SA	1.438.465	5.288.146	6.726.611	2.480.396	575.838
STERN-FIIS SA	5.345.603	3.415.233	8.760.835	9.791.470	3.958.150
GESTONE III	3.200.197	2.773.237	5.973.434	6.846.234	3.321.720
STERN-FIIS II	3.602.468	3.902.489	7.504.957	8.444.068	4.490.579
STERN FIIS III SA	1.891.149	1.491.678	3.382.827	3.723.840	1.686.806
STERN FIIS IV SA	5.145.281	3.955.582	9.100.863	9.745.696	4.610.577
STERN BETEILIGUNGSGESELLS	-65.862	-22.775	-88.637	-88.637	-22.693
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS	-869.436	957.377	87.940	87.940	84.030
BPG CONGRES	838.184	-38.455	799.729	2.773.339	-75.401
BPG HOTEL	673.138	-18.462	654.676	1.601.930	-36.201
RHONE ARTS	16.749.954	-16.749.954	0	0	0
GECARE I	4.241.842	29.838	4.271.681	1.676.403	605.664
GESTONE Co 13	811.800	-139.289	672.511	672.511	-139.289
GESTONE V	1.120.614	2.441.059	3.561.673	4.910.490	1.731.224
GESTONE 6	-1.317.928	2.700.088	1.382.160	2.018.715	773.202
GESTONE Co 7	450.160	298.126	748.286	748.286	680.425
GESTONE Co 8	-526.730	794.237	267.508	267.508	-105.763
GESTONE Co 9	-352.988	238.825	-114.163	-114.163	-176.175
GESTONE Co 10	-120.753	-591.307	-712.060	-712.060	-774.307
GESTONE Co 11	-249.766	-1.539	-251.305	-251.305	-313.539
GESTONE Co 12	-568.720	306.874	-261.846	-261.846	-324.126
LEX 85	4.705.449	-4.705.449	0	0	0
CAREINPRO	107.125.769	-107.125.769	0	0	0
LIGNE INVEST	10.398.016	-10.398.016	0	0	0
XL TRONE SA	15.455.323	-15.455.323	0	0	0
Dilhome NV	15.671.036	-15.671.036	0	0	0
Polyserve NV	8.828.547	-8.828.547	0	0	0
WZC Balen SA	19.812.219	-19.812.219	0	0	0
WZC Puthof SA	26.359.474	-26.359.474	0	0	0
WZC Viaductstraat BVBA	20.970.463	-20.970.463	0	0	0
Ten Berge SA	8.341.213	-8.341.213	0	0	0
Cofinimmo offices SA	1.619.213	814.560.775	816.179.988	800.637.331	4.423.980
LS Offices SA	1.751.875	-1.751.875	0	0	0
BENOSTONE CO 1 SA	-477.304	46.468	-430.836	292.087	-96.596
Copade SA	33.707.613	4.189.119	37.896.732	11.732.843	3.455.127
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL	-2.101.208	-1.519.266	-3.620.474	-1.177.010	-633.432

Couvent de la chartreuse SA	13.094.895	1.229.889	14.324.784	9.256.004	1.052.215
Building Green One SA	50.540.888	-50.540.888	0	0	0
Aldea Group	20.000.000	610.045	20.610.045	0	0
SCi CRF	46.440.739	4.082.913	50.523.652	0	0
Beirestone SA	61.500	-896.431	-834.931	-90.759	-152.259
CURA INVEST NV	0	15.768.123	15.768.123	7.823.817	1.155.323
COFIHEALTHCARE UK 1 CO	0	20.537.703	20.537.703	16.934.029	-65.981
ASPRIA ROOSEVELT	0	948.146	948.146	964.680	624.523
POLARISTONE CO 2 OY	0	-337.807	-337.807	1.862	-111.138
POLARISTONE CO 3 OY	0	-155.838	-155.838	61.702	-38.298
POLARISTONE CO 4 OY	0	-1.262.074	-1.262.074	95.514	-34.486
POLARISTONE CO 5 OY	0	48.472	48.472	48.472	-1.528
VESTASTONE 1 CO SA	0	70.862.552	70.862.552	75.891.244	-508.756
RHEASTONE 4	0	3.858.606	3.858.606	288.644	-102.422
IMMO WZC OUDENBURG	0	235.407	235.407	1.191.186	-11.744
Gestone GP GmbH	0	20.095	20.095	20.095	-7.405
IMMO WZC GENAPPE	0	5.655.173	5.655.173	302.675	11.726
TRAM NEW	0	2.566.706	2.566.706	-440.846	-305.440
DE VASTGOEDEXPLOITANT	0	6.327.590	6.327.590	6.341.538	54.455
	1.028.948.383	699.636.316	1.728.584.700	1.366.712.645	33.057.164

Note 47 - Aspects relatifs au climat

Les aspects relatifs au climat sont traités dans la note 22 (immeubles de placement) des présents comptes.

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

(x € 1.000)	2021	2020
Résultat net	261.635	122.774
Amortissements (+)	1.162	963
Réductions de valeur (+)	23	134
Reprises de réduction de valeur (-)	-30	-18
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	-5.446	-9.444
Autres éléments non monétaires (+/-)	-31.909	23.128
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-812	-2.452
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-74.456	4.455
Résultat corrigé (A)	150.168	139.539
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	2.195	-38.784
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 (-)	-2.229	-42
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-34	-38.826
TOTAL (A+B) x 80%	120.107	80.571
Diminution de l'endettement (-)	-381.719	0
Obligation de distribution	0	80.571

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

(x € 1.000)	31.12.2021	Augmentation de capital du 09.05.2022	Affectation proposée à l'assemblée générale du 11.05.2022	31.12.2021	Rémunération du capital proposée à l'assemblée générale du 11.05.2022	31.12.2021
Total du bilan	5.293.344	4.524	0	5.297.869	0	5.297.869
Provision	-26.894	0	0	-26.894	0	-26.894
Dettes	-2.032.398	0	0	-2.032.398	0	-2.032.398
Actif net	3.234.052	4.524	0	3.238.576	0	3.238.576
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	0	-190.640	-190.640
Actif net après distribution	3.234.052	4.524	0	3.238.576	-190.640	3.047.937
Capital	1.698.517	2.140	0	1.700.657	0	1.700.657
Primes d'émission	356.214	0	0	356.214	0	356.214
Primes d'émission	638.689	2.384		641.073	0	641.073
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des	123.398	0	74.456	197.854	0	197.854
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la	-48.643	0	38.630	-10.013	0	-10.013
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la	0	0	0	0	0	0
Réserve pour actions propres	-1.155	0	0	-1.155	0	-1.155
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée	978	0	51	1.029	0	1.029
Réserve légale	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	204.418	0	148.498	352.917	-190.640	162.277
Résultat de l'année	261.635	0	-261.635	0	0	0
Total Fonds propres	3.234.052	4.524	0	3.238.576	-190.640	3.047.937

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

(x € 1.000)	2021	2020
Total du bilan	5.297.868	5.065.416
Provision	-26.894	-25.329
Dettes	-2.032.398	-2.745.762
Actif net	3.238.576	2.575.301
Augmentation de capital du 08.03.2021	0	177.850
Augmentation de capital du 08.04.2021	0	103.126
Distribution de dividendes et plan de participation	-190.640	-171.267
Actif net après distribution	3.047.936	2.685.010
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.700.657	1.580.165
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	356.214	356.214
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobilier	197.854	109.430
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliqué	-10.014	-52.550
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	1.029	1.618
Réserve légale	0	0
Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations	2.245.740	1.994.877
Marge restante après distribution	802.196	690.133

L'assemblée générale du 28 juillet 2020 a décidé de réduire le compte 'Primes d'émission' indisponible à concurrence de 450.000.000 EUR par transfert sur un compte 'Primes d'émission' disponible.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 218

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

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes	
Au cours de l'exercice					
Nombre moyen de travailleurs					
Temps plein	1001	94,1	40,3	53,8	
Temps partiel	1002	16,9	2,8	14,1	
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1003	107,6	42,6	65	
Nombre effectif d'heures prestées					
Temps plein	1011	151.674,8	68.933,0	82.741,8	
Temps partiel	1012	22.567,3	4.180,3	18.387,0	
Total	1013	174.242,1	73.113,3	101.128,8	
Frais de personnel					
Temps plein	1021	0			
Temps partiel	1022	0			
Total	1023	0	0	0	
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033				
Au cours de l'exercice précédent					
	Codes	P. Total	1P. Hommes	2 P. Femmes	
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	107,2	39,5	67,7	
Nombres d'heures effectivement prestées	1013	170.062,5	67.710	102.352,5	
Frais de personnel	1023	9.664.345	4.182.425	5.481.920	
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033				
A la date de clôture de l'exercice					
	Codes		1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en temps plein équivalents
Nombre de travailleurs	105		81,0	12,0	90,5
Par type de contrat de travail					
Contrat à durée indéterminée	110		80,0	12,0	89,5
Contrat à durée déterminée	111				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112		1,0		1,0
Contrat de remplacement	113				
Par sexe et niveau d'études					
Hommes	120		35,0	2,0	36,7
de niveau primaire	1200				
de niveau secondaire	1201		2,0		2,0
de niveau supérieur non universitaire	1202		11,0		11,0
	1203		22,0	2,0	23,7
Femmes	121		46,0	10,0	53,8
	1210				
de niveau secondaire	1211		6,0	1,0	6,8
de niveau supérieur non universitaire	1212		14,0	3,0	16,4
de niveau universitaire	1213		26,0	6,0	30,6
Par catégorie professionnelle					
Personnel de direction	130				
Employés	134		81,0	12,0	90,5
Ouvriers	132				
Autres	133				

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

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150	9,97	1,80
Nombre d'heures effectivement prestées	151	17.227,73	1.867,5
Frais pour l'entreprise	152	946.927,87	112.853,72

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en temps plein
ENTREES				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans	205	15,0	0,0	15,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	14,0	0,0	14,0
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement				
	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en temps plein
SORTIES				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	30,0	7,0	35,8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	29,0	7,0	34,8
Contrat à durée déterminée	311	1		1
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342	3,0		3,0
Autre motif	343	27,0	7,0	32,8
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350			

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

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	1,0
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	120
Coût net pour l'entreprise	5803		5813	14.936
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	3.957
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	10.979
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

1,0

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Cofinimmo SA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 13 mai 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Cofinimmo SA durant 29 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de résultats et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives dont l'état de la situation financière s'élève à 5 293 344 (000) EUR et dont l'état du résultat global se solde par un bénéfice net de l'exercice de 261 635 (000) EUR.

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité les points clés de l'audit
<p>Valorisation des immeubles de placement et des immobilisations financières - Participations dans des entreprises liées</p> <ul style="list-style-type: none"> Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (1 520 982 (000) EUR) et les immobilisations financières - participations dans des entreprises liées (3 623 577 (000) EUR) représentent ensemble 97% du total du bilan au 31 décembre 2021. Les placements immobiliers sont détenus directement par Cofinimmo SA et indirectement par le biais de participations dans des sociétés affiliées qui figurent au bilan dans les immobilisations financières à la juste valeur. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres. Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. Cofinimmo SA utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère Cofinimmo SA. Le portefeuille, à l'exclusion des projets de développement, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier pour le taux de rendement retenu. <p>Référence aux annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> Nous renvoyons aux comptes annuels, y compris les notes annexées aux comptes annuels: note 2, méthodes comptables significatives ; note 22, Immeubles de placement ; note 46, Participations valorisées à la juste valeur par le biais du résultat net. 	<ul style="list-style-type: none"> Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants. Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement. Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions. Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

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

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Facteurs de risques, Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2021, Rapport de gestion – Affectation des résultats statutaires, Rapport de gestion - Evènements survenus après le 31 décembre 2021, Rapport de gestion - Gestion des ressources financières, Déclaration de gouvernance d'entreprise - Contrôle interne et gestion des risques

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes annuels.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- Le conseil d'administration a pris des décisions, telles que décrites dans le rapport de gestion, ayant des conséquences patrimoniales. Le conseil d'administration a informé les actionnaires, conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations. Nous avons évalué les conséquences patrimoniales pour la société des décisions prises en conflit d'intérêts telles que décrites dans le rapport de gestion et nous n'avons rien à vous signaler. Nous référons à la déclaration de gouvernance d'entreprise incluse dans le rapport de gestion pour une description détaillée du conflit d'intérêts dans le chef du conseil d'administration.

Signé à Zaventem.

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte.

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited