

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

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

DÉNOMINATION: COFINIMMO SA

Forme juridique<sup>1</sup>: Société anonyme

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

Code postal: 1200 Commune: Woluwe-Saint-Lambert

Pays: Belgique

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

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

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

Numéro d'entreprise 0426.184.049

DATE 09/01/2023 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en K EURO<sup>3</sup> approuvés par l'assemblée générale du 10/05/2023

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Exercice précédent du 01/01/2021 au 31/12/2021

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

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

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

Nombre total de pages déposées : 57

Signature  
(nom et qualité)  
Jean KOTARAKOS  
Administrateur

Signature  
(nom et qualité)  
Jean-Pierre HANIN  
Administrateur

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

<sup>2</sup> Mention facultative.

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

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

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

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

### LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

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 11/05/2022 – AGO 2026
Jean KOTARAKOS Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 – AGO 2026
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
Anneleen DESMYTER Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 08/06/2022 - AGO 2026
Michael ZAHN Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - AGO 2026
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
<b>Note 1</b> - Informations générales	11
<b>Note 2</b> - Méthodes comptables significatives	11
<b>Note 3</b> - Gestion du risque opérationnel	17
<b>Note 4</b> - Acquisitions de filiales et de co-entreprises	17
<b>Note 5</b> - Information sectorielle	18
<b>Note 6</b> - Revenus locatifs et charges relatives à la location	19
<b>Note 7</b> - Frais nets de redécoration	20
<b>Note 8</b> - Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	20
<b>Note 9</b> - Frais techniques	20
<b>Note 10</b> - Frais commerciaux	20
<b>Note 11</b> - Frais de gestion	20
<b>Note 12</b> - Résultat sur vente d'immeubles de placement et d'autres actifs non financiers	22
<b>Note 13</b> - Variation de la juste valeur des immeubles de placement	22
<b>Note 14</b> - Autres résultats sur portefeuille	22
<b>Note 15</b> - Revenus financiers	22
<b>Note 16</b> - Charges d'intérêt nettes	23
<b>Note 17</b> - Autres charges financières	23
<b>Note 18</b> - Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	23
<b>Note 19</b> - Impôts sur le résultat	23
<b>Note 20</b> - Résultat par action	24
<b>Note 21</b> - Goodwill	25
<b>Note 22</b> - Immeubles de placement	26
<b>Note 23</b> - Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	31
<b>Note 24</b> - Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	31
<b>Note 25</b> - Instruments financiers	32
<b>Note 26</b> - Créances de location-financement	43
<b>Note 27</b> - Actifs détenus en vue de la vente	43
<b>Note 28</b> - Créances commerciales courantes	43
<b>Note 29</b> - Créances fiscales et autres actifs courants	44
<b>Note 30</b> - Comptes de régularisation - Actifs	44
<b>Note 31</b> - Provisions	44
<b>Note 32</b> - Impôts différés	44
<b>Note 33</b> - Dettes commerciales et autres dettes courantes	45
<b>Note 34</b> - Comptes de régularisation - Passifs	45
<b>Note 35</b> - Charges et produits sans effet de trésorerie	45
<b>Note 36</b> - Variation du besoin en fonds de roulement	45
<b>Note 37</b> - Evolution du portefeuille par secteur durant l'exercice	45
<b>Note 38</b> - Droits et engagements hors bilan	46
<b>Note 39</b> - Engagements d'investissement	47
<b>Note 40</b> - Critères et périmètre de consolidation	47
<b>Note 41</b> - Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle	47
<b>Note 42</b> - Paiements fondés sur des actions	47
<b>Note 43</b> - Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	47
<b>Note 44</b> - Transactions avec des parties liées	47
<b>Note 45</b> - Evénements survenus après la date de clôture	50
<b>Note 46</b> - Participations valorisées à la juste valeur par le biais du résultat net	51
<b>Note 47</b> - Aspects relatifs au contexte macro-économique et au climat	53
Obligation de distribution selon l'arrête royale du 13.07.2014 relatif aux SIR	54
Réconciliation entre bilan et bilan après affectation proposée (profoma A) et bilan après rémunération du capital proposée (profoma B)	55
Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du code des sociétés et des associations	56
Bilan Social	57
Rapport du commissaire	

**ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL**

(x € 1.000)		2022	2021
<b>A— Résultat net</b>			
Revenus locatifs	6	86.727	120.914
Reprises de loyers cédés et escomptés	6	0	5.446
Charges relatives à la location	6	0	61
<b>Résultat locatif net</b>		<b>86.727</b>	<b>126.421</b>
Récupération de charges immobilières	7	0	347
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	2.274	18.047
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	0	-1.149
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-2.417	-19.497
<b>Résultat immobilier</b>		<b>86.584</b>	<b>124.169</b>
Frais techniques	9	-2.449	-2.288
Frais commerciaux	10	-167	-780
Charges et taxes sur immeubles non loués		-223	-2.097
Frais de gestion immobilière	11	-15.057	-18.150
Autres charges immobilières		0	0
<b>Charges immobilières</b>		<b>-17.897</b>	<b>-23.315</b>
<b>Résultat d'exploitation immeuble</b>		<b>68.687</b>	<b>100.854</b>
Frais généraux de la société	11	-6.453	-7.779
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>62.234</b>	<b>93.074</b>
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	12	0	812
Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers	12	572	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13,23	44.098	4.947
Autres résultats sur portefeuille	14	-3.656	-6.677
<b>Résultat sur portefeuille</b>		<b>41.015</b>	<b>-919</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>103.249</b>	<b>92.155</b>
Revenus financiers	15	159.186	89.601
Charges d'intérêts nettes	16	-26.056	-24.017
Autres charges financières	17	-1.069	-2.405
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	246.423	109.382
<b>Résultat financier</b>		<b>378.484</b>	<b>172.561</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>481.733</b>	<b>264.717</b>
Impôt des sociétés	19	-76	-3.082
<b>Résultat net</b>		<b>481.657</b>	<b>261.635</b>
<b>Résultat net par action ( en EUR)</b>		<b>15,05</b>	<b>8,82</b>
<b>B- Autres éléments du résultat global</b>			
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin		0	0
Obligations convertibles		0	1.873
<b>Autres éléments du résultat global</b>		<b>0</b>	<b>1.873</b>
<b>C- Résultat global</b>		<b>481.657</b>	<b>263.508</b>

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

(x € 1.000)

		2022	2021
<b>Actifs non courants</b>		<b>6.028.320</b>	<b>5.243.957</b>
Immobilisations incorporelles	24	2.374	2.486
Immeubles de placement	4,22	1.710.322	1.520.982
Autres Immobilisations corporelles	24	2.178	1.772
Actifs financiers non courants	25	4.218.313	3.623.577
Créances de location financement	26	94.816	94.948
Autres créances Long terme		184	191
Créances commerciales et autres actifs non courants		133	0
<b>Actifs courants</b>		<b>61.472</b>	<b>49.387</b>
Actifs détenus en vue de la vente	27	0	0
Actifs financiers courants		642	0
Créances de location financement	26	2.611	2.018
Créances commerciales	28	24.968	23.007
Créances fiscales et autres actifs courants	29	7.334	6.126
Trésorerie et équivalente de trésorerie		3.460	2.917
Comptes de régularisation	30	22.456	15.319
<b>Total de l'actif</b>		<b>6.089.792</b>	<b>5.293.344</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>3.637.197</b>	<b>3.234.052</b>
Capital		1.761.872	1.698.517
Primes d'émission		1.015.206	994.904
Réserves		378.462	278.997
Résultat net de l'exercice		481.657	261.635
<b>Passif</b>		<b>2.452.594</b>	<b>2.059.292</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>1.558.341</b>	<b>990.236</b>
Provisions	31	23.976	26.894
Dettes financières non courantes	25	1.526.009	904.256
Etablissement de crédit	25	306.256	235.987
Autres	25	1.219.753	668.269
Autres passifs financiers non courants	25	2.021	50.932
Impôts différés	32	6.336	8.154
<b>Passifs courants</b>		<b>894.253</b>	<b>1.069.057</b>
Dettes financières courantes	25	852.087	1.027.342
Autres passifs financiers courants	25	0	165
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	38.133	36.999
Comptes de régularisation	34	4.033	4.552
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>		<b>6.089.792</b>	<b>5.293.344</b>
<b>Calcul du ratio d'endettement (x 1.000)</b>			
Dettes financières non courantes		1.526.009	904.256
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	517	455
Dettes financières courantes	+	852.087	1.027.342
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	38.133	36.999
Montant non appelé des valeurs mobilières acquises	+	180	180
<b>Dettes Totales</b>	<b>=</b>	<b>2.416.926</b>	<b>1.969.232</b>
Actif total		6.089.792	5.293.344
Instruments de couverture	-	147.812	5.570
<b>Total de L'actif (excepté instruments de couverture)</b>		<b>5.941.979</b>	<b>5.287.774</b>
<b>Ratio d'endettement</b>		<b>40,68%</b>	<b>37,24%</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

(x € 1.000)

	2022	2021
<b>A. RÉSULTAT NET</b>	<b>481.657</b>	<b>261.635</b>
<b>B. TRANSFERT DE/AUX RÉSERVES</b>	<b>-277.623</b>	<b>-70.995</b>
<b>Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers</b>	<b>-99.004</b>	<b>-74.456</b>
Exercice comptable	-99.004	-74.456
Exercices antérieurs	0	0
<b>Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
<b>Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
<b>Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</b>	<b>-190.735</b>	<b>-38.630</b>
Exercice comptable	-190.735	-38.630
Exercices antérieurs	0	0
<b>Transfert aux autres réserves</b>	<b>-20</b>	<b>-51</b>
<b>Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs</b>	<b>12.136</b>	<b>42.141</b>
<b>C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL</b>	<b>-133.536</b>	<b>0</b>
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1 <sup>er</sup> , alinéa 1 <sup>er</sup> de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-133.536	0
<b>D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.</b>	<b>-70.498</b>	<b>-190.640</b>
Dividendes	-70.110	-190.308
Plan de participation	-388	-332
<b>E. RÉSULTAT À REPORTER</b>	<b>155.888</b>	<b>162.277</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

(x € 1.000)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>2.917</b>	<b>1.033</b>
<b>Activités opérationnelles</b>		
Résultat net de la période	481.657	261.635
Extourne des charges et produits d'intérêts	-132.294	-61.439
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs immobiliers	0	-812
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs financiers	-572	0
Extourne des charges et produits non monétaires	-294.526	-119.146
Variation du besoin en fonds de roulement	-18.911	-9.458
<b>Flux de trésorerie découlant des activités opérationnelles</b>	<b>35.354</b>	<b>70.781</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles	-1.177	-1.466
Acquisitions en immeuble de placement	-27.789	-51.184
Investissements sur immeubles de placement	-16.708	-14.682
Acquisitions de participations	-86.538	-155.549
Cession d'immeubles de placement	0	11.126
Cession d'actifs détenus en vue la vente	0	0
Cession d'autres actifs	47	0
Cession de participations	7.532	0
Créances de location-financement	2.015	2.008
Autres flux liés aux activités d'investissement	-126	-408
<b>Flux de trésorerie découlant des activités d'investissement</b>	<b>-122.744</b>	<b>-210.155</b>
<b>Activités de financement</b>		
Augmentation de capital	0	177.850
Acquisition d'actions propres	-1.248	720
Cession d'actions propres	0	0
Dividendes payés aux actionnaires	-134.278	-107.067
Augmentation des dettes financières	398.502	5.152
Diminution des dettes financières	-307.047	-274
Produits financiers encaissés	159.012	90.207
Charges financières décaissées	-26.718	-24.828
Autres flux liés aux activités de financement - instruments dérivés	-351	-567
Autres flux liés aux activités de financement - autres	62	65
<b>Flux de trésorerie découlant des activités de financement</b>	<b>87.934</b>	<b>141.258</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>3.460</b>	<b>2.917</b>



## ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Au 01/01/21	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
<b>Capital</b>	<b>1.450.210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>248.306</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.698.517</b>
<b>Primes d'émission</b>	<b>883.441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>313.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-202.211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>994.904</b>
<b>Réserves</b>	<b>118.877</b>	<b>122.774</b>	<b>-171.267</b>	<b>0</b>	<b>109</b>	<b>0</b>	<b>202.211</b>	<b>6.294</b>	<b>0</b>	<b>278.997</b>
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 "propre"	-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
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>122.774</b>	<b>-122.774</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>261.635</b>	<b>261.635</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>2.575.301</b>	<b>0</b>	<b>-171.267</b>	<b>561.979</b>	<b>109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.295</b>	<b>261.635</b>	<b>3.234.052</b>

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

## 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 23.03.2023 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires le 10.05.2023.

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 2021, 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 2021.

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

### B. Base de préparation

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

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

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

### C. Transactions en devises

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

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

### D. Instruments financiers

#### I Instruments financiers dérivés

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

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

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

##### b. Réévaluation des instruments financiers dérivés :

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

#### II Méthode du coût amorti et de l'intérêt effectif

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

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

#### III Décomptabilisation d'actifs/passifs financiers

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

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

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

## IV Obligation convertible<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> 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 ni à fin 2021 ni à fin 2022.

*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) promérites 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 promérites déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, 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 de 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 au groupe a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques du bien concerné. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts évaluateurs indépendants, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts évaluateurs indépendants dans les comptes consolidés du groupe (voir Note 22). Il est à noter qu'une nouvelle loi a été votée aux Pays-Bas le 20.12.2022 faisant passer les droits d'enregistrement de généralement 8 % à 10,4 % avec effet au 01.01.2023. Vu cette nouvelle loi, les droits d'enregistrement à hauteur de 10,4 % ont été pris en compte par les experts évaluateurs indépendants afin de déterminer la juste valeur au 31.12.2022.

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

#### II Instruments financiers

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

#### III 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.



### 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 1996-2022. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

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

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

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

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

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré au niveau du groupe pour une valeur totale de reconstruction de 2.311,18 millions EUR<sup>1</sup>, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 2.499,59 millions EUR au 31.12.2022, laquelle comprend la valeur des terrains.

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

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

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

*Non applicable.*

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

	Bureaux										Réseaux de distribution		Immobilier de santé				Montants non affectés		Total	
	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions		Belgique		France		Belgique					
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Revenus locatifs	0	14.987	0	17.604	0	5.437	0	3.899	0	6.403	1.463	343	9.874	8.201	75.390	64.039	0	0	86.727	120.914
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	0	17.510	0	15.563	0	5.141	0	3.726	0	6.929	-1.182	-754	9.857	8.156	75.074	62.732	-5	0	83.744	119.003
Frais de gestion immobilière	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15.057	-18.150	-15.057	-18.150
Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.453	-7.779	-6.453	-7.779
Résultat sur vente d'immeubles de placement et d'autres actifs non financiers	0	0	0	459	0	0	0	207	0	0	0	0	0	0	0	146	572	0	572	812
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	0	20.654	0	-3.058	0	-4.262	0	1.493	0	-5.934	27	-58	-1.073	-1.320	45.144	-2.568	0	0	44.098	4.947
Autres résultats sur portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.656	-6.677	-3.656	-6.677
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>38.164</b>	<b>0</b>	<b>12.964</b>	<b>0</b>	<b>879</b>	<b>0</b>	<b>5.426</b>	<b>0</b>	<b>995</b>	<b>-1.155</b>	<b>-812</b>	<b>8.784</b>	<b>6.836</b>	<b>120.218</b>	<b>60.310</b>	<b>-24.598</b>	<b>-32.607</b>	<b>103.249</b>	<b>92.155</b>
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	378.484	172.561	378.484	172.561
Impôts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-76	-3.082	-76	-3.082
<b>RESULTAT NET</b>	<b>0</b>	<b>38.164</b>	<b>0</b>	<b>12.964</b>	<b>0</b>	<b>879</b>	<b>0</b>	<b>5.426</b>	<b>0</b>	<b>995</b>	<b>-1.155</b>	<b>-812</b>	<b>8.784</b>	<b>6.836</b>	<b>120.218</b>	<b>60.310</b>	<b>353.810</b>	<b>136.872</b>	<b>481.657</b>	<b>261.635</b>
<b>BILAN</b>																				
Actif																				
Immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.954	29.873	189.220	148.870	1.491.147	1.342.239	0	0	1.710.322	1.520.982
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.379.470	3.772.362	4.379.470	3.772.362
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29.954</b>	<b>29.873</b>	<b>189.220</b>	<b>148.870</b>	<b>1.491.147</b>	<b>1.342.239</b>	<b>4.379.470</b>	<b>3.772.362</b>	<b>6.089.792</b>	<b>5.293.344</b>
Passif	0	0	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	0	0	3.637.197	3.234.052	3.637.197	3.234.052
Autres passifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.452.594	2.059.292	2.452.594	2.059.292
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.089.792</b>	<b>5.293.344</b>	<b>6.089.792</b>	<b>5.293.344</b>

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 2021 et 2022.

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

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Revenus locatifs</b>	<b>86.727</b>	<b>120.914</b>
Loyers	87.825	125.384
Revenu potentiel brut <sup>2</sup>	87.829	131.777
Vacance locative <sup>3</sup>	-4	-6.394
Gratuités locatives	-997	-3.763
Concessions accordées aux locataires	-101	-714
Indemnités de rupture anticipée de bail <sup>4</sup>	0	8
<b>Reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>0</b>	<b>5.446</b>
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>0</b>	<b>60</b>
Loyers à payer sur locaux pris en location	0	54
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	-23
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	29
<b>TOTAL</b>	<b>86.727</b>	<b>126.421</b>

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

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

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

Les rubriques 'Revenus locatifs' et 'Reprises de loyers cédés et escomptés' sont en diminution suite à l'apport de branche d'activité des bureaux du 28 octobre 2021.

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)	2022	2021
Revenus locatifs des contrats de location simple	86.727	120.914
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	6.011	5.748
Composante «capital» des contrats de location-financement	2015	2.008
<b>TOTAL</b>	<b>94.753</b>	<b>128.670</b>

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

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Location simple</b>	<b>1.425.457</b>	<b>1.324.080</b>
à moins d'un an	83.015	78.959
à plus d'un an mais moins de deux ans	83.015	76.063
à plus de deux ans mais moins de trois ans	83.015	76.063
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	83.001	75.872
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	83.001	75.671
à plus de cinq ans	1.010.411	941.452
<b>Location-financement</b>	<b>202.038</b>	<b>96.966</b>
à moins d'un an	4.714	2.018
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.565	2.101
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.512	2.187
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.508	2.283
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	4.629	2.381
à plus de cinq ans	179.110	85.996
<b>TOTAL</b>	<b>1.627.495</b>	<b>1.421.046</b>

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

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

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

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

(x € 1.000)	2022	2021
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail <sup>6</sup>	0	1.149
Récupération de charges immobilières	0	-347
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>802</b>

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

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>2.274</b>	<b>18.047</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	201	258
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.073	17.789
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-2.417</b>	<b>-19.497</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-223	-754
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.194	-18.744
<b>TOTAL</b>	<b>-143</b>	<b>-1.451</b>

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

**NOTE 9 - FRAIS TECHNIQUES**

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>1.287</b>	<b>746</b>
Réparations	1.189	617
Primes d'assurance	98	129
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>1.162</b>	<b>1.542</b>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études, ...)	1.210	1.547
Sinistres	-48	-5
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-55	-93
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	8	88
<b>TOTAL</b>	<b>2.449</b>	<b>2.288</b>

**NOTE 10 - FRAIS COMMERCIAUX**

(x € 1.000)	2022	2021
Commissions d'agence	0	214
Publicité	0	1
Honoraires divers et autres experts	167	565
<b>TOTAL</b>	<b>167</b>	<b>780</b>

**NOTE 11 - FRAIS DE GESTION**

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

**Frais de gestion immobilière**

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

La gestion du patrimoine est réalisée en interne.

<sup>5</sup> Selon l'annexe C de l'arrêté Royal du 13.07.2014, la terminologie exacte est 'Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'

<sup>6</sup> Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre.

**Frais généraux de la société**

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

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

(x € 1.000)	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		TOTAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Charges du siège</b>	<b>2.510</b>	<b>1.804</b>	<b>1.076</b>	<b>773</b>	<b>3.586</b>	<b>2.577</b>
<b>Honoraires payés à des tiers</b>	<b>4.281</b>	<b>3.918</b>	<b>1.835</b>	<b>1.679</b>	<b>6.116</b>	<b>5.597</b>
Récurrents	3.368	2.871	1.443	1.230	4.812	4.102
Non récurrents	913	1.047	391	449	1.304	1.495
<b>Relations publiques, communication et</b>	<b>562</b>	<b>416</b>	<b>241</b>	<b>178</b>	<b>802</b>	<b>594</b>
<b>Frais de personnel</b>	<b>6.377</b>	<b>10.688</b>	<b>2.733</b>	<b>4.581</b>	<b>9.110</b>	<b>15.268</b>
Salaires	3.480	7.871	1.492	3.373	4.972	11.245
Sécurité sociale	1.632	1.581	699	678	2.331	2.259
Pensions et autres allocations	1.265	1.235	542	529	1.807	1.765
<b>Taxes et redevances</b>	<b>1.327</b>	<b>1.325</b>	<b>569</b>	<b>568</b>	<b>1.896</b>	<b>1.893</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15.057</b>	<b>18.150</b>	<b>6.453</b>	<b>7.779</b>	<b>21.510</b>	<b>25.929</b>

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants se sont élevés à 388.267 EUR (hors TVA) pour l'année 2022 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 173.825 EUR (hors TVA). Les honoraires pour les services non-audit réalisés par Deloitte Réviseurs d'Entreprises ont atteint 130.020 (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 2022.

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Émoluments du Commissaire</b>	<b>235</b>	<b>243</b>
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	174	178
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	62	65
Autres missions d'attestation	62	65
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
<b>Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié</b>	<b>68</b>	<b>55</b>
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	68	55
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	68	55
<b>TOTAL</b>	<b>304</b>	<b>298</b>

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

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Vente d'immeubles de placement</b>		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	11.123
Valeur comptable des immeubles vendus	0	-10.315
Juste valeur des actifs cédés	0	-10.573
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	0	258
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>808</b>
<b>Vente d'autres actifs non financiers</b>	<b>572</b>	<b>0</b>
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	572	0
Autres	0	4
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>572</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>572</b>	<b>812</b>

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

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

(x € 1.000)	2022	2021
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	53.409	46.166
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-9.311	-41.219
<b>TOTAL</b>	<b>44.098</b>	<b>4.947</b>

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

**NOTE 14 - AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE**

(x € 1.000)	2022	2021
Variation des impôts différés	1.040	-825
Extourne de loyers promérités non échus	-3.888	-5.839
Autres	-808	-13
<b>TOTAL</b>	<b>-3.656</b>	<b>-6.677</b>

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

**NOTE 15 - REVENUS FINANCIERS**

(x € 1.000)	2022	2021
Redevances de location-financement et similaires	6.011	5.748
Plus-values nettes réalisées survente de créances location-financement & similaires	0	0
Intérêts et dividendes reçus	153.001	80.518
Autres <sup>7</sup>	175	3.335
<b>TOTAL</b>	<b>159.186</b>	<b>89.601</b>

<sup>7</sup> Le montant de 2021 comprenait 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)	2022	2021
<b>Intérêts nominaux sur emprunts</b>	<b>17.570</b>	<b>11.211</b>
Emprunts bilatéraux - taux flottant	2.173	2.993
Billet de trésorerie - taux flottant	3.202	-2.004
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	11	8
Obligations - taux fixe	12.183	10.330
Obligations convertibles	0	-116
<b>Reconstitution du nominal des dettes financières</b>	<b>2.229</b>	<b>1.639</b>
<b>Charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>6.508</b>	<b>6.447</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	6.508	6.447
<b>Produits résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>-1.942</b>	<b>0</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1.942	0
<b>Autres charges d'intérêts<sup>8</sup></b>	<b>1.692</b>	<b>4.720</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26.056</b>	<b>24.017</b>

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,22 % (2021 : 1,14 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 1,02 % (2021 : 0,84 %) Ce pourcentage peut être ventilé entre 0,00 % (2021 : -0,07%), qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur, et 1,02 % (2021 : 0,91 %), qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti<sup>9</sup>. Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée.

**NOTE 17 - AUTRES CHARGES FINANCIÈRES**

(x € 1.000)	2022	2021
Frais bancaires et autres commissions	505	2.034
Intérêts sur avances intra-groupe	561	338
Autres	3	33
<b>TOTAL</b>	<b>1.069</b>	<b>2.405</b>

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

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque de couverture a pris fin	0	0
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</b>	<b>191.046</b>	<b>38.573</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée <sup>10</sup>	191.046	38.630
Obligations convertibles	0	-57
<b>Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers</b>	<b>55.377</b>	<b>70.809</b>
Variations négatives sur valeurs mobilières	-121.926	-36.671
Variations positives sur valeurs mobilières	177.303	107.480
<b>Autres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>246.423</b>	<b>109.382</b>

**NOTE 19 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**

(x € 1.000)	2022	2021
Résultat avant impôt	481.733	264.717
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-481.733	-264.717
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	1.439	4.198
Impôt au taux de 25,00%	360	1.050
Autres	-284	2.032
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>76</b>	<b>3.082</b>

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

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

<sup>9</sup> Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2022 : 21.491 KEUR / 2021 : 17.686 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 (2022 : 4.566 KEUR / 2021 : 6.331 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés', ainsi que des 'Obligations convertibles'.

<sup>10</sup> Les montants bruts sont respectivement un produit de 200.100 KEUR ( 2021 : 38.902 KEUR) et une charge de 9.054 KEUR ( 2021: 272 KEUR).

**NOTE 20 - RÉSULTAT PAR ACTION**

(en EUR)	2022	2021
Résultat net de la période	481.657.326	261.635.022
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	32.000.642	29.655.292
Résultat net des activités clés par action	13,77	8,85
Résultat sur portefeuille par action	1,28	-0,03
Résultat net par action	15,05	8,82

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net de la période de 481.657.326 EUR (2021 : 261.635.022 EUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2022 de 32.000.642 (2021 : 29.655.292).

**DIVIDENDE PAR ACTION**

(en EUR)	A payer en 2023	Payé en 2022
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires existants	203.646.155	190.308.084
Dividendes bruts par action ordinaire	6,20	6,00
Dividendes nets par action ordinaire	4,34	4,20

Un dividende brut au titre de l'exercice 2022 pour les actions ordinaires de 6,20 EUR par action (dividende net par action de 4,34 EUR), représentant un dividende total de 203.646.154,80 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2023. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2022 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 32.846.154.

Le Conseil d'Administration propose d'annuler le droit au dividende des 31.575 actions propres restantes.

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

**ACTIONS**

	Actions ordinaires	
(en nombre)	2022	2021
<b>Nombre d'actions (A)</b>		
<b>AU 01.01</b>	<b>31.695.481</b>	<b>27.061.917</b>
Augmentation de capital	1.182.248	4.633.564
<b>AU 31.12</b>	<b>32.877.729</b>	<b>31.695.481</b>
<b>Actions propres détenues par le Groupe (B)</b>		
<b>AU 01.01</b>	<b>37.123</b>	<b>45.084</b>
Actions propres (vendues/acquises) - net	-5.548	-7.961
<b>AU 31.12</b>	<b>31.575</b>	<b>37.123</b>
<b>Nombre d'actions en circulation (A-B)</b>		
<b>AU 01.01</b>	<b>31.658.358</b>	<b>27.016.833</b>
<b>AU 31.12</b>	<b>32.846.154</b>	<b>31.658.358</b>

**CATÉGORIES D'ACTIONS**

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

**Actions ordinaires** : les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des assemblées générales de la société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2022. Les actions ordinaires sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels.

**Actions détenues par le Groupe** : au 31.12.2022, le Groupe détenait 31.575 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2021 : 37.123) (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 a fait usage de cette autorisation dans le cadre :

1. de l'augmentation de capital par apport en nature des actions de la société WZC Orroir pour un montant de 2.139.953,75 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 2.384.455,15 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 09.05.2022,
2. de l'augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel pour un montant de 27.658.954,46 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 28.702.987,54 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 07.06.2022,
3. de l'augmentation de capital par apport en nature des actions de la société WZC VILLA BATAVIA BV pour un montant de 11.882.362,08 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 7.049.201,46 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 15.12.2022, et
4. de l'augmentation de capital par apport en nature d'un immeuble pour un montant de 21.673.750,38 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 12.417.087,25 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 22.12.2022.

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 31.12.2022, et à la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo détenait 31.575 actions propres.

## NOTE 21 - GOODWILL

Non applicable.

**NOTE 22 - IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(x € 1.000)	2022	2021
Droit d'usage Immeubles de placement	0	0
Immeubles disponibles à la location	1.650.154	1.488.505
Projets de développement	60.168	32.477
Immobilisations à usage propre	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.710.322</b>	<b>1.520.982</b>
<b>Droit d'usage Immeubles de placement</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Au 01.01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Droit d'usage	0	0
Variations de la juste valeur	0	0
<b>Au 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Au 01.01</b>	<b>1.488.505</b>	<b>2.286.468</b>
Dépenses capitalisées	8.687	959
Acquisitions <sup>11</sup>	96.782	349.681
Transferts de/(à) Projets de développement	11.843	7.299
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0	-77.041
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	0	-9.459
Reprise de loyers cédés	0	5.446
Transfert branche d'activité	0	-1.080.423
Augmentation (diminution) de la juste valeur	44.336	5.573
<b>Au 31.12</b>	<b>1.650.154</b>	<b>1.488.505</b>
<b>Projets de développement</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Au 01.01</b>	<b>32.477</b>	<b>50.932</b>
Investissements	12.702	14.803
Acquisitions <sup>11</sup>	27.070	17.720
Transferts de/(à) Immeubles disponibles à la location	-11.843	-7.299
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	0	-856
Reprise de loyers cédés	0	0
Transfert branche d'activité	0	-42.459
Augmentation (diminution) de la juste valeur	-238	-363
<b>Au 31.12</b>	<b>60.168</b>	<b>32.477</b>
<b>Immobilisations à usage propre</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Au 01.01</b>	<b>0</b>	<b>6.418</b>
Investissements	0	338
Transfert branche d'activité	0	-6.493
Augmentation (diminution) de la juste valeur	0	-263
<b>Au 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

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

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

Dans une seconde étape, les experts déduisent de cette valeur d'investissement un montant estimé de frais de transaction 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.

<sup>11</sup> Les acquisitions reprennent les immeubles acquis en espèces, en échange d'actions ou suite à des fusions.

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

- les contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 12,0 % ( à partir du 01.01.2022) pour des biens situés en Région Flamande ;
- la vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 % à 8,0 % selon les Régions ;
- les contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 99 ans pour le droit de superficie et pour le droit d'emphytéose) : 2,0% ;
- les contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (par exemple, une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement Fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits;
- les apports en nature de biens immobiliers contre émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur: exemption de droits ;
- les contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- les fusions, scissions et autres réorganisations de sociétés: absence de droits, etc.

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

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

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

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

En date du 01.01.2004 (date de la première application des normes IAS/IFRS), les frais de transaction 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 31.12.2022, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 292,0 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 7,96 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 587 cessions d'actifs pour un montant total de 2.371,62 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 8,05 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

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

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

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

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

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

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

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

(x € 1.000)	31.12.2022	31.12.2021
<b>Catégorie d'actifs<sup>12</sup></b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>Bureaux</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anvers	0	0
Bruxelles CBD	0	0
Bruxelles Décentralisé	0	0
Bruxelles Périphérie/Satellites	0	0
Autres Régions	0	0
Bureaux en développement	0	0
<b>Immobilier de santé</b>	<b>1.680.367</b>	<b>1.491.109</b>
Belgique	1.460.226	1.342.239
France	166.470	148.870
Immobilier de santé en développement	53.671	0
<b>Réseaux de distribution<sup>13</sup></b>	<b>29.954</b>	<b>29.873</b>
Belgique	23.458	23.391
Réseaux de distribution en développement	6.496	6.482
<b>Total</b>	<b>1.710.322</b>	<b>1.520.982</b>

## TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

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

### Méthode de capitalisation de la Valeur Locative Estimée

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

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

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

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

### Méthode des comparables de marché

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

### Méthode de la valeur résiduelle

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet soit connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m<sup>2</sup> qui peuvent être développés, loyers futurs, etc.). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

### Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2022, 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 2022, 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 2022.

<sup>12</sup> La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

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

<sup>13</sup> 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.

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

(x € 1.000)	
<b>Juste valeur au 31.12.2021</b>	<b>1.520.982</b>
Plus/moins values reconnues en comptes de résultat	44.098
Acquisitions	123.852
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0
Investissements	21.389
Reprises de loyers cédés	0
Transfert branche d'activité	0
Ventes	0
<b>Juste valeur au 31.12.2022</b>	<b>1.710.322</b>

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

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

(x € 1.000)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2022	Technique de valorisation	Données non-observables	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2022	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2021
<b>IMMOBILIER DE SANTE</b>	<b>1.680.367</b>				
<b>Belgique</b>	<b>1.460.226</b>	<b>Actualisation des flux</b>	Valeur locative estimée (VLE)	<b>64 - 236 (142) EUR/m<sup>2</sup></b>	62 - 275 (138) EUR/m <sup>2</sup>
			Taux d'actualisation	<b>3,90 % - 8,95 % (5,46 %)</b>	3,67 % - 7,77 % (5,16 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	<b>4,86 % - 10,64 % (7,42 %)</b>	4,65 % - 10,52 % (7,28 %)
			Taux d'inflation	<b>2,00 % - 2,40 % (2,29 %)</b>	1,75 % - 2,00 % (1,82 %)
		<b>Capitalisation de la valeur locative estimée</b>	Valeur locative estimée (VLE)	<b>64 - 251 (148) EUR/m<sup>2</sup></b>	62 - 275 (142) EUR/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	<b>3,73 % - 8,95 % (5,22 %)</b>	3,47 % - 8,02 % (5,07 %)
<b>France</b>	<b>166.470</b>	<b>Actualisation des flux</b>	Valeur locative estimée (VLE)	<b>79 - 245 (161) EUR/m<sup>2</sup></b>	79 - 245 (152) EUR/m <sup>2</sup>
			Taux d'actualisation	<b>4,00 % - 7,00 % (4,13 %)</b>	4,00 % - 7,00 % (4,07 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	<b>5,00 % - 10,00 % (6,18 %)</b>	5,00 % - 6,75 % (6,28 %)
			Taux d'inflation	<b>3,15 % - 3,15 % (3,15 %)</b>	0,6 % - 1,57 % (0,87 %)
		<b>Capitalisation de la valeur locative estimée</b>	Valeur locative estimée (VLE)	<b>79 - 245 (161) EUR/m<sup>2</sup></b>	79 - 245 (152) EUR/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	<b>4,78 % - 42,02 % (7,16 %)</b>	4,99 % - 42,02 % (8,29 %)
<b>IMMOBILIER DE SANTE EN DEVELOPPEMENT</b>	<b>53.671</b>	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	<b>111 - 167 (136) EUR/m<sup>2</sup></b>	111 - 167 (147) EUR/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	<b>4,00 % - 5,50 % (4,29 %)</b>	4,00 % - 4,70 % (4,3 %)
			Coûts à l'achèvement		14
			Taux d'inflation	<b>2,00 % - 3,15 % (2,49 %)</b>	0,6 % - 0,6 % (0,6 %)
<b>IMMOBILIER RESEAUX DE DISTRIBUTION</b>	<b>29.954</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>1.710.322</b>				

<sup>14</sup> Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont spécifiques à chaque projet et dépendent du degré d'avancement de ce dernier.

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

Une augmentation de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une augmentation de 112.638 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 117.631 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 133.523 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 165.879 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

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

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

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

### Processus de valorisation

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

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

Les experts externes déterminent :

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

Les hypothèses retenues pour les données non observables :

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

Pour ceux-ci :

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

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

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

## UTILISATION DES IMMEUBLES

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

### Cessions de créances de loyer

Les immeubles sous cession de créances de loyer ont fait partie de l'apport de branche d'activité du 29 octobre 2021. 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 Evergreen 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, jusqu'à cette date.

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, Evergreen 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

(x € 1.000)	2022	2021
Immeubles disponibles à la location	44.336	5.573
Projets de développement	-238	-363
Immobilisations à usage propre	0	-263
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>44.098</b>	<b>4.947</b>

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

## NOTE 24 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(x € 1.000)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2022	2021	2022	2021
<b>Au 01.01</b>	<b>2.486</b>	<b>2.172</b>	<b>1.772</b>	<b>1.422</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>547</b>	<b>899</b>	<b>1.390</b>	<b>1.116</b>
Logiciels informatiques	547	899	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	630	567
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	760	549
<b>Amortissements de l'exercice</b>	<b>-660</b>	<b>-583</b>	<b>-1.013</b>	<b>-579</b>
Logiciels informatiques	-660	-583	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	-362	-272
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	-651	-306
<b>Désaffectations de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>32</b>	<b>-187</b>
Logiciels informatiques	0	-1	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	32	0
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	0	-187
<b>Au 31.12</b>	<b>2.374</b>	<b>2.486</b>	<b>2.178</b>	<b>1.772</b>

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x € 1.000)	31.12.2021	Variations	Variations non	31.12.2022	
		monétaires <sup>15</sup>	monétaires		
			Acquisitions / Intérêts courus non échus	Variations de juste valeur	
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>961.950</b>	<b>598.824</b>	<b>4.820</b>	<b>-265.525</b>	<b>1.300.069</b>
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>863.800</b>	<b>550.947</b>	<b>4.820</b>	<b>-216.552</b>	<b>1.203.015</b>
Obligations	615.515	497.930	4.685	-218.201	899.929
Obligations convertibles	0			0	0
Passif locatif	670		136		806
Etablissements de crédit	176.710	52.840		0	229.551
Billets de trésorerie long terme	69.919			1.649	71.568
Garanties locatives reçues et autres	985	176			1.161
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>98.150</b>	<b>47.877</b>		<b>-48.973</b>	<b>97.055</b>
Instruments dérivés	50.477			-48.973	1.504
Emprunts à des entreprises associées	47.673	47.877			95.550
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>1.061.261</b>	<b>-172.422</b>	<b>-1.803</b>	<b>-971</b>	<b>886.066</b>
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>1.028.132</b>	<b>-172.422</b>	<b>-2.831</b>	<b>-806</b>	<b>852.072</b>
Billets de trésorerie	780.500	67.000			847.500
Obligations	193.637	-190.000	-2.831	-806	0
Obligations convertibles	0				0
Etablissements de crédit	53.995	-49.422			4.572
Autres	0	0			0
<b>Autres passifs financiers courants</b>	<b>165</b>		<b>0</b>	<b>-165</b>	<b>0</b>
Instruments dérivés	165			-165	0
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>32.965</b>		<b>1.029</b>		<b>33.993</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.023.211</b>	<b>426.402</b>	<b>3.018</b>	<b>-266.496</b>	<b>2.186.135</b>

## JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

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

## Niveau 1

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

## Niveau 2

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

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

## Niveau 3

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

<sup>15</sup> Ces variations ne tiennent pas compte des mouvements des prêts à des entreprises associées.

**Passifs locatif**

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Passif locatif au 01/01</b>	<b>670</b>	<b>2.244</b>
Evolution du principal	137	-1.574
<b>Passif locatif au 31/12</b>	<b>807</b>	<b>670</b>

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

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

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

(x € 1.000)	2022	2021
A taux flottant	1.125.270	1.055.146
A taux fixe	1.157.000	830.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.282.270</b>	<b>1.885.146</b>

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

À l'occasion de l'émission d'un billet de trésorerie à taux fixe d'une durée de 7 ans en mai 2022, Cofinimmo a souscrit, le jour même de l'émission, un IRS permettant de recevoir un taux fixe en échange du paiement d'un taux flottant jusqu'en 2029 (17 millions EUR).

Au cours du second trimestre 2022, Cofinimmo a réalisé différents achats de floors dans l'optique de transformer des IRS en caps pour l'année 2023 (350 millions EUR). La transformation des IRS en caps permet de conserver une protection contre la hausse des taux au-delà du niveau de taux fixe des IRS tout en gardant la possibilité de bénéficier des taux à court terme si ceux-ci sont inférieurs au niveau des taux fixes des IRS.

En janvier 2023, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 75 millions EUR portant sur les années 2026-2029.

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

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

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

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

(x million EUR)	2022		2021	
	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1%	5,23	0,00	0,98	0,00
-1%	-0,49	0,00	1,74	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait un gain de 5,23 million EUR alors qu'il aurait engendré un gain de 0,98 million EUR en 2021. Etant donné la couverture importante fin 2022, une perte limitée de -0,49 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1% alors qu'il aurait engendré un gain de 1,74 million EUR en 2021. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêt sont devenus fortement positifs, la différence entre 2021 et 2022 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par l'augmentation du pourcentage de couverture qui nous protège d'avantage en cas de hausse de taux de 1% et permet d'augmenter la valorisation de nos instruments financiers.

**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 2022, Cofinimmo n'a pas fait appel à des instruments de couvertures synthétiques. L'exposition au risque de change est dorénavant revue périodiquement et en cas d'évolution significative du taux de change ou des investissements dans cette devise.

Malgré la politique de couverture en place, l'évolution du taux de change peut affecter la valeur des immeubles de placement au Royaume-Uni, les revenus locatifs et le résultat net de Cofinimmo qui sont exprimés en euros. Une variation de 5% à la hausse ou à la baisse du taux de change GBP/EUR aurait un impact d'environ +/- €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)	2022	2021
Entre un et deux ans	297.755	417.987
Entre deux et cinq ans	703.724	686.781
Au-delà de cinq ans	1.116.743	720.288
<b>TOTAL</b>	<b>2.118.221</b>	<b>1.825.056</b>

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

(x € 1.000)	2022	2021
Venant à expiration dans l'année	0	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.468.428	1.452.970

#### Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2022, à 48.865.766 EUR (2021 : 43.872.370 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la note 38. Au cours de l'année 2022, 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 31.12.2022, Cofinimmo utilise des IRS, des Floors et des Caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0,5 %) afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement.

#### Interest Rate Swap (IRS)

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

#### Floors

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

#### Caps

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

#### Emprunts à taux flottant au 31.12.2022 couverts par des instruments financiers dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant 1.221 millions EUR est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe de la dette totale (2.378 millions EUR):

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Dettes financières</b>	<b>2.378.095</b>	<b>1.883.539</b>
Obligations convertibles	0	0
Obligations à taux fixe (y compris Billets de trésorerie à taux fixe)	-1.157.000	-830.000
Emprunts à taux fixe	0	0
Autres (émission sous par, garantie locative reçues, intérêt courru non échu, passif locatif)	-275	1.606
<b>Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés</b>	<b>1.220.820</b>	<b>1.055.145</b>

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

Au 31.12.2022, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.221 millions EUR.

Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 453 millions EUR et des CAPs pour un montant de 750 millions EUR.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2023 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 2022
2022	Actif	IRS	1,31 %	EUR	1M	75.000.000
2022	Actif	IRS	1,32 %	EUR	1M	75.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,18 %	EUR	1M	25.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,10 %	EUR	1M	25.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,15 %	EUR	1M	50.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,18 %	EUR	1M	50.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,12 %	EUR	1M	50.000.000
2022 2023 2024	Actif	IRS	1,70 %	EUR	1M	100.000.000
2022 2023 2024	Actif	IRS	1,79 %	EUR	1M	150.000.000
2022	Actif	IRS	0,24 %	EUR	1M	50.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	0,95 %	EUR	1M	75.000.000
2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,91 %	EUR	1M	100.000.000
2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,72 %	EUR	1M	100.000.000
2023	Futur	IRS (floored)	0,71 %	EUR	1M	40.000.000
2024	Futur	IRS	0,96 %	EUR	1M	40.000.000
2025	Futur	IRS	1,17 %	EUR	1M	40.000.000
2023	Futur	IRS (floored)	0,80 %	EUR	1M	60.000.000
2024	Futur	IRS	1,05 %	EUR	1M	60.000.000
2025	Futur	IRS	1,26 %	EUR	1M	60.000.000
2023	Futur	IRS	-0,32 %	EUR	1M	50.000.000
2024	Futur	IRS	0,93 %	EUR	1M	50.000.000
2025	Futur	IRS	1,14 %	EUR	1M	50.000.000
2023	Futur	IRS (floored)	0,67 %	EUR	1M	30.000.000
2024	Futur	IRS	0,92 %	EUR	1M	30.000.000
2025	Futur	IRS	1,13 %	EUR	1M	30.000.000
2023	Futur	IRS (floored)	0,78 %	EUR	1M	20.000.000
2024	Futur	IRS	1,03 %	EUR	1M	20.000.000
2025	Futur	IRS	1,24 %	EUR	1M	20.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46 %	EUR	1M	50.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44 %	EUR	1M	50.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	-0,05 %	EUR	1M	100.000.000
2023 2024 2025	Futur	IRS	1,00 %	EUR	1M	110.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	EUR	1M	50.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	EUR	1M	50.000.000
2025 2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	0,80 %	EUR	1M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,08 %	EUR	1M	50.000.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16 %	EUR	1M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,10 %	EUR	1M	50.000.000
2023 2024 2025 2026 2027	Futur	IRS (floored)	0,14 %	EUR	1M	50.000.000
2024 2025	Futur	IRS	0,89 %	EUR	1M	150.000.000
2022 2023 2024 2025	Actif	IRS	0,61 %	GBP	SONIA 3M	20.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02 %	EUR	1M	150.000.000
2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	1,48 %	EUR	1M	(17.000.000)
2028	Futur	IRS	0,21 %	EUR	1M	100.000.000
2026 2027	Futur	IRS	0,77 %	EUR	1M	100.000.000
2022	Actif	CAP	0,00 %	GBP	1M	50.000.000
2022	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1M	50.000.000
2022	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1M	50.000.000
2022	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1M	50.000.000
2022	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1M	50.000.000
2022 2023 2024	Actif	CAP	0,00 %	EUR	1M	100.000.000
2022	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1M	100.000.000
2022	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1M	100.000.000
2022 2023	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1M	100.000.000
2022 2023	Actif	CAP	0,50 %	EUR	1M	100.000.000
2023	Futur	FLOOR	0,68 %	EUR	1M	50.000.000
2023	Futur	FLOOR	0,38 %	EUR	1M	50.000.000
2023	Futur	FLOOR	0,45 %	EUR	1M	50.000.000

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

Ce tableau reflète principalement l'augmentation du gain des couvertures suite à la forte remontée des taux flottants attendus sur les différentes maturités affichées.

(x € 1.000)	2022	2021
Entre un et deux ans	43.528	-18.999
Entre deux et cinq ans	71.726	-23.506
Au-delà de cinq ans	33.042	-5.950
<b>TOTAL</b>	<b>148.296</b>	<b>-48.455</b>

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

**COMPENSATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS**

(x € 1.000)						31.12.2022
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
<b>Actifs financiers</b>						
CAP	14.541		14.541	0		14.541
IRS	133.271		133.271			133.271
	0		0			
<b>TOTAL</b>	<b>147.812</b>	<b>0</b>	<b>147.812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147.812</b>
<b>Passifs financiers</b>						
IRS	1.504		1.504	0		1.504
<b>TOTAL</b>	<b>1.504</b>	<b>0</b>	<b>1.504</b>	<b>0</b>		<b>1.504</b>
(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	
<b>Actifs financiers</b>						
CAP	1.506		1.506	0		1.506
IRS	3.570		3.570			3.570
<b>TOTAL</b>	<b>5.076</b>	<b>0</b>	<b>5.076</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.076</b>
<b>Passifs financiers</b>						
IRS	50.642		50.642	0		50.642
<b>TOTAL</b>	<b>50.642</b>	<b>0</b>	<b>50.642</b>	<b>0</b>		<b>50.642</b>



**RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS AU 31.12.2022**

Option	Période	Prix d'exercice	Devise	Taux flottant	Notionnel 2022
<b>Détenus à fin de transaction</b>					
IRS	2022	1,31%	EUR	1M	75.000
IRS	2022	1,32%	EUR	1M	75.000
IRS	2022 - 2023 - 2024	1,70%	EUR	1M	100.000
IRS	2022 - 2023 - 2024	1,79%	EUR	1M	150.000
IRS	2022	0,24%	EUR	1M	50.000
IRS	2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,61%	GBP	SONIA 3M	20.000
IRS	2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 - 2027 - 2028	1,48%	EUR	1M	-17.000
CAP	2022	0,00%	EUR	1M	50.000
CAP	2022	0,00%	EUR	1M	50.000
CAP	2022	0,00%	EUR	1M	50.000
CAP	2022	0,00%	EUR	1M	50.000
CAP	2022	0,00%	EUR	1M	50.000
CAP	2022 - 2023 - 2024	0,00%	EUR	1M	100.000
CAP	2022	0,50%	EUR	1M	100.000
CAP	2022	0,50%	EUR	1M	100.000
CAP	2022 - 2023	0,50%	EUR	1M	100.000
CAP	2022 - 2023	0,50%	EUR	1M	100.000

**D. GESTION DU CAPITAL**

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

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

Au 31.03.2022, 30.06.2022 et au 30.09.2022, le taux d'endettement de Cofinimmo SA (à ne pas confondre avec le groupe Cofinimmo) a atteint 38,3%, 40,5% et 40,9% respectivement, restant sous le seuil de 50 %. Au 31.12.2022, le taux d'endettement consolidé s'établissait à 40,7%.

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

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

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

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

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

**4. Décision**

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

**DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES**

(x € 1.000)	2022	2021
Etablissements de crédit	229.197	176.987
Billets de trésorerie	76.000	59.000
Obligations	1.125.000	625.000
Autres	95.811	43.269
Autres emprunts	95.550	42.284
Garanties locatives reçues et autres	261	985
<b>TOTAL</b>	<b>1.526.009</b>	<b>904.256</b>
<b>Taux flottants</b>	<b>368.748</b>	<b>220.651</b>
Emprunts bilatéraux	324.748	176.651
Billets de trésorerie	44.000	44.000
<b>Taux Fixes</b>	<b>1.157.261</b>	<b>640.000</b>
Obligations / Billets de trésorerie	1.157.000	625.000
Autres — Taux variables ou fixes	261	15.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.526.009</b>	<b>860.651</b>
<b>Maturité des emprunts non courants</b>		
Entre un et deux ans	55.000	55.000
Entre deux et cinq ans	145.000	226.651
Au-delà de cinq ans	1.326.009	579.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.526.009</b>	<b>860.651</b>

**AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS**

(x € 1.000)	2022	2021
Instruments de couverture autorisés	1.504	50.477
Autres	517	455
<b>TOTAL</b>	<b>2.021</b>	<b>50.932</b>

**DETTES FINANCIÈRES COURANTES**

(x € 1.000)	2022	2021
Etablissements de crédit / Obligations	852.087	1.027.342
<b>TOTAL</b>	<b>852.087</b>	<b>1.027.342</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Taux flottants</b>	<b>852.072</b>	<b>1.027.325</b>
Emprunts (syndiqués) bilatéraux		50.000
Billets de trésorerie	847.500	780.500
Découverts bancaires	4.572	3.994
Obligations		192.831
<b>Taux fixes</b>	<b>15</b>	<b>14</b>
Autres — Taux variables ou fixe	15	14
<b>TOTAL</b>	<b>852.087</b>	<b>1.027.339</b>

**AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS**

(x € 1.000)	2022	2021
Instruments de couverture autorisés	0	165
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>165</b>

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

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

Cofinimmo a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 5,0 % pour 2022 (2021 : 4,9 %). Au cours de l'exercice 2022, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2021 : 0,01 million EUR).

(x € 1.000)	2022	2021
A moins d'un an	4.714	4.600
A plus d'un an mais moins de deux ans	4.565	4.665
A plus de deux ans mais moins de trois ans	4.512	4.848
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.508	4.567
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	4.629	4.514
A plus de cinq ans	179.110	184.386
<b>Paiements minimaux au titre de la location</b>	<b>202.038</b>	<b>207.581</b>
Produits financiers non acquis	-105.263	-110.406
<b>Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location</b>	<b>96.775</b>	<b>97.175</b>
<b>Créances non courantes de location-financement</b>	<b>94.816</b>	<b>94.948</b>
A plus d'un an mais moins de deux ans	2.187	2.186
A plus de deux ans mais moins de trois ans	2.283	2.271
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.381	2.322
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.483	2.381
A plus de cinq ans	85.482	85.788
<b>Créances courantes de location-financement</b>	<b>2.611</b>	<b>2.018</b>
A moins d'un an	2.611	2.018

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

(x € 1.000)	2022	2021
<b>AU 01.01</b>	<b>0</b>	<b>3.320</b>
Investissements	0	0
Ventes	0	0
Augmentation/Diminution de la juste valeur	0	0
Transfert de/vers Immeubles de Placement	0	77.041
Transfert branche d'activité	0	-80.361
<b>AU 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Cofinimmo a reconnu une réduction de valeur sur créances commerciales de 11 KEUR (2021 : 23 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2022. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

(x € 1.000)	2022	2021
Créances commerciales brutes non échues	19.308	18.454
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	5.582	4.489
Créances douteuses	216	214
Réduction de valeur pour créances douteuses	-138	-149
<b>TOTAL</b>	<b>24.968</b>	<b>23.008</b>

**CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES ÉCHUES MAIS NON PROVISIONNÉES**

(x € 1.000)	2022	2021
Echues à moins de 60 jours	4.672	-394
Echues entre 60 et 90 jours	451	4.470
Echues à plus de 90 jours	459	413
<b>TOTAL</b>	<b>5.582</b>	<b>4.489</b>

**PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES**

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Au 01.01</b>	<b>149</b>	<b>214</b>
Utilisation	0	-30
Provisions constituées à charge du compte de résultats	11	23
<b>Au 31.12</b>	<b>138</b>	<b>149</b>

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

(x € 1.000)	2022	2021
Impôt	6.776	5.004
Taxes régionales & communales	92	93
Précompte immobilier	108	671
Autres	358	358
<b>TOTAL</b>	<b>7.334</b>	<b>6.126</b>

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

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

(x € 1.000)	2022	2021
Revenu immobilier non échu	3.908	4.603
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	0	0
Charges immobilières payées d'avance	791	1.956
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	17.757	8.760
<b>TOTAL</b>	<b>22.456</b>	<b>15.319</b>

**NOTE 31 - PROVISIONS**

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Au 01.01</b>	<b>26.894</b>	<b>25.329</b>
Provisions constituées à charge du compte de résultats	1.398	2.834
Utilisations	0	-296
Reprises de provisions portées au compte de résultats	-4.316	-972
Transfert	0	0
<b>Au 31.12</b>	<b>23.976</b>	<b>26.894</b>

Les provisions (23.976 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)	2022	2021
Impôts différés	6.336	8.154
<b>TOTAL</b>	<b>6.336</b>	<b>8.154</b>

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

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

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Dettes commerciales</b>	<b>18.011</b>	<b>17.928</b>
<b>Autres dettes</b>	<b>20.122</b>	<b>19.071</b>
<b>Taxes, charges sociales et dettes salariales</b>	<b>4.139</b>	<b>4.173</b>
Taxes	1.862	3.172
Charges sociales	422	-222
Dettes salariales	1.855	1.222
<b>Autres</b>	<b>15.982</b>	<b>14.898</b>
Coupons de dividende	361	353
Provisions pour précomptes et taxes	26	26
Divers	15.596	14.519
<b>TOTAL</b>	<b>38.133</b>	<b>36.999</b>

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

(x € 1.000)	2022	2021
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.689	3.390
Intérêts et autres charges courus non échus	1.343	1.162
<b>TOTAL</b>	<b>4.033</b>	<b>4.552</b>

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

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle</b>	<b>-46.276</b>	<b>-8.595</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-44.098	-4.947
Reprise de loyers cédés et escomptés	0	-5.446
Mouvement des provisions et des options sur actions	-2.918	1.867
Elimination des charges et produits liés aux paiements en actions	105	481
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	1.676	1.160
Impôts différés	-1.040	825
Gratuités	0	-635
Autres	0	-1.900
<b>Charges et produits relatifs à l'activité de financement</b>	<b>-248.250</b>	<b>-110.551</b>
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-191.046	-38.572
Variation de la juste valeur des participations	-55.377	-70.809
Autres	-1.827	-1.169
<b>TOTAL</b>	<b>-294.526</b>	<b>-119.146</b>

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

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Mouvements des éléments d'actif</b>	<b>-10.574</b>	<b>-13.105</b>
Créances commerciales	-1.961	-9.778
Créances d'impôt	-1.728	-4.572
Autres actifs à court terme	640	9.550
Charges à reporter et produite acquis	-7.526	-8.305
<b>Mouvements des éléments de passif</b>	<b>-8.337</b>	<b>3.647</b>
Dettes commerciales	-6.620	6.487
Dettes d'impôt	-1.129	-368
Taxes, charges sociales et dettes salariales	232	-1.459
Autres dettes courantes	383	810
Charges à imputer et produits à reporter	-1.204	-1.823
<b>TOTAL</b>	<b>-18.911</b>	<b>-9.458</b>

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

Non applicable.

## NOTE 38 - DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Dans le cadre de cession de créances

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

### Options d'achat /droits de préférence

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

#### En Belgique :

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

Le 29.06.2021, Cofinimmo a acquis 100 % des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Juprelle, dans la province de Liège. La construction d'une nouvelle maison de repos et de soins est actuellement en cours sur ce terrain. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR.

Le 13.10.2021, Cofinimmo a acquis 100 % des actions d'une société qui construit une maison de repos et de soins en Flandre occidentale (Oudenburg). Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 11 millions EUR. La maison de repos et de soins est déjà pré-louée.

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

#### En France :

Début 2021, Cofinimmo annonçait (via sa succursale en France) l'acquisition de 5 actifs en France. Parmi ces 5 actifs, une maison de repos et de soins (EHPAD) est actuellement en cours de construction pour un budget total de 14 millions EUR.

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

**NOTE 39 - ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT**

Cofinimmo a des projets de développement en cours pour environ 71 millions EUR ( 31.12.2021 : 7 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 2020, le plan d'options sur actions n'a plus été proposé.

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

**Nombre d'options sur actions**

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Accordées</b>	<b>6.825</b>	<b>7.525</b>	<b>3.000</b>	<b>3.320</b>	<b>4.095</b>	<b>8.035</b>	<b>5.740</b>	<b>7.215</b>	<b>6.730</b>	<b>7.300</b>	<b>8.000</b>
Annulées	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-875	-1.525	-450	-770	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-2.980	-5.250	-5.550
Expirées							-120	-217			-100
<b>31/12/2022</b>	<b>4.350</b>	<b>4.400</b>	<b>2.550</b>	<b>2.050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Exercable au 31.12	4.350	4.400	2.550	2.050	0	0	0	0	1.625	0	0
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,9	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

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

	2022	2021
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>116</b>
Employés	105	111
Personnel de direction	5	5
<b>Equivalents temps plein</b>	<b>102</b>	<b>108</b>

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

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 3.917.895 EUR dont 348.000 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

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

<b>Etat de la situation financière (x € 1.000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Immeubles de placement	0	0
Actifs financiers non courants	2.109.454	1.889.423
Créances commerciales	14.755	8.574
Autres actifs courants	0	274
Comptes de régularisation actif	13.126	7.067
Dettes financières non courantes	-95.550	-47.673
Dettes commerciales	-346	-1.569
Autres dettes courantes	-145	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.041.294</b>	<b>1.855.822</b>
<b>Etat du résultat global (x € 1.000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Loyer	0	265
Résultat d'exploitation	0	9.543
Intérêts	44.006	29.115
Honoraires de gestion	14.013	6.755
<b>TOTAL</b>	<b>58.019</b>	<b>45.678</b>

#### Liste des parties liées

AC NAPOLI
ALDEA
ALSDORF
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN
ASPRIA ROOSEVELT
BAD SCHONBORN PROPERTIES
BEAULIEU
BEIRESTONE
BELLIARD III - IV PROPERTIES
BENOSTONE CO 1
BOCHUM
BOLIVAR
BOTTROP
BPG CONGRES
BPG HOTEL
COF LUXEMBOURG
COFIHEALTHCARE SPAIN 1
COFIHEALTHCARE SPAIN 10
COFIHEALTHCARE SPAIN 2
COFIHEALTHCARE SPAIN 3
COFIHEALTHCARE SPAIN 4
COFIHEALTHCARE SPAIN 5
COFIHEALTHCARE SPAIN 6
COFIHEALTHCARE SPAIN 9
COFIHEALTHCARE UK 1 CO
COFIHEALTHCARE UK 2 CO
COFINEA
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS
COFINIMMO FRANCE
COFINIMMO LUXEMBOURG
COFINIMMO OFFICES
COFINIMUR
COPADE
COUVENT DE LA CHARTREUSE
CURA INVEST
CUXAC II
DE HAUT CLUZEAU
DE L'ORBIEU
DILHOME
DZI 1. VORRAT
DZI 4. VORRAT
ERFSTADT/LIBLAR
FPR LEUZE
FRIEDRICHSTADT
FRONTENAC
GECARE I



GELSENKIRCHEN  
GESTONE  
GESTONE 14  
GESTONE 15  
GESTONE 16  
GESTONE 4  
GESTONE 6  
GESTONE BICKENBACH  
GESTONE CO 10  
GESTONE CO 11  
GESTONE CO 12  
GESTONE CO 13  
GESTONE CO 7  
GESTONE CO 8  
GESTONE CO 9  
GESTONE DEUTSCHLAND  
GESTONE GP  
GESTONE II  
GESTONE III  
GESTONE V  
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2  
GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES  
GOSLAR  
GREAT GERMAN NURSING HOMES  
HAAN  
HYPOCRATE DE LA SALETTE  
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES  
KAISERSTONE  
KIINTEISTÖ OY ASKOLAN PAPPILANTIE  
KIINTEISTÖ OY HELSINGIN  
KIINTEISTÖ OY KAUSALAN ASEMA  
KIINTEISTÖ OY KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3  
KIINTEISTÖ OY LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA  
KIINTEISTÖ OY NASTOLAN MANNA  
KIINTEISTÖ OY RAISION VESAKUJA 2  
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIIST  
KIINTEISTÖ OY SIPOON JOKIKOTI  
KIINTEISTÖ OY TERVAKOSKEN PORTTI  
KIINTEISTÖ OY TURUN SKANSSIN  
KIINTEISTÖ OY VAASANPUISTIKKO  
KIINTEISTÖ OY VANTAAN  
LAGUNE IPM  
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM 2  
LÉOPOLD SQUARE  
MANUJACQ  
MASCHSEE PROPERTIES  
NORDIC 1  
NORDIC 2  
OUVRE-TOIT  
PLOEGDRIES  
POLARISTONE  
POLARISTONE CO 2 OY  
POLARISTONE CO 3 OY  
POLARISTONE CO 4 OY  
POLARISTONE CO 5 OY  
POLYSERVE  
PUBSTONE GROUP  
PUBSTONE HOLDING  
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE  
RHEASTONE  
RHEASTONE 3  
RHEASTONE 4  
RHEASTONE 5  
RHEASTONE 6  
RHEASTONE 7  
RHEASTONE 8  
RHEASTONE 9

---

SALZA VERWALTUNGS

---

SCI CRF

---

SENIORENQUARTIER DREESKAMP

---

SENIORENQUARTIER VIERSEN

---

SOCIBLANC

---

STERN BETEILIGUNGSGESELLS

---

STERN FIIS III

---

STERN FIIS IV

---

STERN-FIIS

---

STERN-FIIS II

---

SUPERSTONE

---

SUPERSTONE 2

---

SUPERSTONE 3

---

SUPERSTONE 4

---

SUPERSTONE 5

---

SUPERSTONE 6

---

SUPERSTONE 7

---

SWISTTAL

---

TEN BERGE

---

TURUN LINNANHERRA

---

UHLENHORST PROPERTIES

---

VESTASTONE 1 CO

---

VIADUCTSTRAAT

---

WA JÜL II

---

WEIL AM RHEIN

---

WEILERSWIST

---

WELLNESSTONE

---

WELLNESSTONE GP

---

YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3

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

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2022 n'est survenu après la date de clôture.

### Dividendes

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2023 sera de 203.646.155 EUR pour les actions en circulation.

### Refinancement d'une ligne de crédit échéant en 2023

Le 30.01.2023, Cofinimmo a également refinancé la dernière ligne de crédit échéant en 2023 et d'un montant de 90 millions EUR pour une durée de 7 ans.

**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 31/12/2021	+/- value mouvements 2022	Valeur au 31/12/2022	Capitaux propres au 31/12/2022	Résultat net au 31/12/2022
LÉOPOLD SQUARE	21.561.386	-748.262	20.813.124	20.813.125	-748.260
BELLIARD III - IV PROPERTIES	157.827	-28.928	128.898	128.898	-28.928
PUBSTONE GROUP	88.881.699	-9.573.930	79.307.769	88.119.744	2.237.715
GESTONE	6.838.701	4.427.115	11.265.815	11.265.815	2.105.515
GESTONE II	4.803.254	3.680.919	8.484.172	8.484.172	1.195.919
COFINIMMO LUXEMBOURG	1.693.116	262.986	1.956.102	1.956.102	262.986
WELLESSTONE	12.096.242	2.586.331	14.682.573	14.682.573	2.056.331
FPR LEUZE	3.317.163	975.567	4.292.731	4.688.598	975.567
RHEASTONE	62.540.045	1.187.065	63.727.110	64.053.191	5.673.669
SUPERSTONE	177.845.343	4.102.780	181.948.123	181.948.123	11.609.310
SUPERSTONE 2	19.626.902	739.042	20.365.944	20.365.944	739.042
SUPERSTONE 3	21.766.673	372.617	22.139.290	22.139.290	372.617
SUPERSTONE 4	-30.407	13.468.468	13.438.060	13.438.060	-3.684.532
SUPERSTONE 5	6.101.324	6.215.920	12.317.243	12.317.244	-784.080
COFINIMMO FRANCE	125.661.609	4.898.971	130.560.579	119.028.723	6.009.629
COFINIMUR	36.270.377	-26.575.604	9.694.773	15.705.521	-3.125.886
COFINEA	16.103.364	691.109	16.794.473	16.794.473	1.677.393
GESTONE 4	6.726.611	3.563.913	10.290.525	10.290.525	1.440.913
STERN-FIIS	8.760.835	1.392.497	10.153.332	10.153.332	1.392.497
GESTONE III	5.973.434	1.118.578	7.092.012	7.092.012	1.118.578
STERN-FIIS II	7.504.957	2.227.043	9.732.000	9.732.000	2.227.043
STERN FIIS III	3.382.827	769.374	4.152.201	4.152.201	769.374
STERN FIIS IV	9.100.863	1.723.414	10.824.277	10.824.277	1.723.414
STERN BETEILIGUNGSGESELLS	-88.637	-10.077	-98.714	-98.714	-12.085
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS	87.940	-39.623	48.317	48.317	-21.930
BPG CONGRES	799.729	-4.286	795.443	2.764.934	-8.405
BPG HOTEL	654.676	-4.128	650.548	1.593.836	-8.094
GE CARE I	4.271.681	-2.853.588	1.418.093	1.418.093	-2.021.588
GESTONE CO 13	672.511	-366.774	305.737	305.737	-366.774
GESTONE V	3.561.673	5.538.793	9.100.466	9.100.466	-191.207
GESTONE 6	1.382.160	14.711.639	16.093.799	16.093.799	236.639
GESTONE CO 7	748.286	3.283.020	4.031.307	4.031.307	3.283.020
GESTONE CO 8	267.508	-214.937	52.570	52.570	-214.937
GESTONE CO 9	-114.163	90.037	-24.126	-24.126	-109.963
GESTONE CO 10	-712.060	1.342.121	630.060	630.060	242.121
GESTONE CO 11	-251.305	478.399	227.094	227.094	-221.601
GESTONE CO 12	-261.846	-25.905	-287.752	-287.752	-925.905
COFINIMMO OFFICES	816.179.987	57.458.588	873.638.575	873.638.576	109.214.192
BENOSTONE CO 1	-430.836	102.545	-328.291	-328.261	-557.425
COPA DE	37.896.732	-9.086.878	28.809.854	28.809.854	-6.336.852
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL	-3.620.474	3.620.474	0	0	0
COUVENT DE LA CHARTREUSE	14.324.784	1.019.793	15.344.577	15.344.577	2.072.008
ALDEA GROUP	20.610.045	-1.063.621	19.546.424	0	0
SCI CRF	50.523.652	-1.587.733	48.935.919	0	0
BEIRESTONE	-834.931	24.244.889	23.409.957	23.409.957	2.481.642
CURA INVEST	15.768.123	-15.768.123	0	0	0
COFIHEALTHCARE UK 1 CO	20.537.703	218.716	20.756.420	18.409.491	1.152.070
ASPRIA ROOSEVELT	948.146	-948.146	0	0	0
POLARISTONE CO 2 OY	-337.807	226.304	-111.504	-108.504	226.304
POLARISTONE CO 3 OY	-155.838	421.968	266.130	266.130	421.968
POLARISTONE CO 4 OY	-1.262.074	-1.337.749	-2.599.823	-2.599.823	-1.467.749
POLARISTONE CO 5 OY	48.472	-3.532	44.940	44.940	-3.532
VESTASTONE 1 CO SA	70.862.552	6.956.021	77.818.573	85.621.671	9.730.427
RHEASTONE 4	3.858.606	-3.858.606	0	0	0
RHEASTONE 5	235.407	-235.407	0	0	0
GESTONE GP GMBH	20.095	-84.425	-64.330	-64.330	-81.925
RHEASTONE 3	5.655.173	-5.655.173	0	0	0
RHEASTONE 6	2.566.706	3.476.050	6.042.756	6.042.756	78.600

GESTONE 14	0	<b>-1.439.022</b>	<b>-1.439.022</b>	<b>-1.439.022</b>	<b>-1.500.522</b>
GESTONE 15	0	902.490	902.490	902.490	-1.459.010
GESTONE 16	0	32.154	32.154	32.154	-29.346
RHEASTONE 7	0	4.235.616	4.235.616	4.235.616	122.215
RHEASTONE 8	0	1.868.533	1.868.533	1.868.533	152.895
RHEASTONE 9	0	17.610.333	17.610.333	17.610.333	-1.277.573
SUPERSTONE 7	0	3.491.720	3.491.720	3.491.720	-88.947
OUVRE-TOIT	11.160.592	621.742	11.782.334	11.782.334	869.559
GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES	0	1.492.664	1.492.664	1.492.663	1.586.297
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2	0	448.610	448.610	448.609	792.876
COFIHEALTHCARE SPAIN 1	0	2.567.856	2.567.856	2.567.855	2.360.757
COFIHEALTHCARE SPAIN 2	0	-121.721	-121.721	-121.722	439.732
COFIHEALTHCARE SPAIN 3	0	-279.751	-279.751	-279.752	-569.655
COFIHEALTHCARE SPAIN 4	0	-347.563	-347.563	-347.563	-229.197
COFIHEALTHCARE SPAIN 5	0	-175.216	-175.216	-175.216	-119.782
COFIHEALTHCARE SPAIN 6	0	-984.474	-984.474	-984.474	-485.594
LAGUNE IPM SL	0	74.200.368	74.200.368	74.200.368	6.430.454
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM SL2	0	26.519.037	26.519.037	26.519.036	1.362.570
COFIHEALTHCARE SPAIN 9	0	-604.348	-604.348	-601.348	-618.524
COFIHEALTHCARE SPAIN 10	0	5.529.850	5.529.850	5.529.850	-342.180
SUPERSTONE 6	6.327.590	17.520	6.345.110	6.345.111	-27.478
	<b>1.728.584.699</b>	<b>233.104.028</b>	<b>1.961.688.727</b>	<b>1.905.594.173</b>	<b>159.174.391</b>

## NOTE 47 - ASPECTS RELATIFS AU CONTEXTE MACRO-ECONOMIQUE ET AU CLIMAT

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

À ce propos, la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers, le groupe n'étant pas actif dans ces deux pays (il est à noter que la Finlande, pays ayant une frontière commune avec la Russie, représente 2,2 % des immeubles de placement du groupe). Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend une note explicative sur la situation en Ukraine et/ou sur la forte volatilité actuelle des marchés. Les effets indirects de la situation en Ukraine peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants (voir chapitre 'Facteurs de risque' du document d'enregistrement universel 2022 du groupe Cofinimmo) :

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

Par ailleurs, la pandémie de coronavirus COVID-19 est toujours en cours. Pour rappel, le groupe Cofinimmo a mis en place dès le début de l'année 2020 différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

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

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 2022, la variation de la juste valeur de ce portefeuille (à périmètre constant) était de 0,5 % en Belgique et de -0,5 % aux Pays-Bas (tenant compte notamment de l'augmentation du taux des droits d'enregistrement aux Pays-Bas prise en compte au 31.12.2022). 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 2023, 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 nouvelle fermeture obligatoire des établissements horeca). Au 31.12.2022, 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 0,67 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 ne représente plus que 0,1 % des loyers contractuels du groupe et n'est dès lors plus pertinent.

Les aspects relatifs au climat sont traités dans le rapport ESG et ses annexes, inclus dans le document d'enregistrement universel 2022 du groupe Cofinimmo. De plus, les Notes 21 (goodwill) et 22 (immeubles de placement) des comptes consolidés inclus dans le document d'enregistrement universel 2022 du groupe Cofinimmo font mention de ces aspects.

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

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Résultat net</b>	<b>481.657</b>	<b>261.635</b>
Amortissements (+)	1.675	1.162
Réductions de valeur (+)	0	23
Reprises de réduction de valeur (-)	0	-30
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	-5.446
Autres éléments non monétaires (+/-)	-189.445	-31.909
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-572	-812
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-99.004	-74.456
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>194.311</b>	<b>150.168</b>
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-27.590	2.195
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 (-)	199	-2.229
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0	0
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>-27.391</b>	<b>-34</b>
<b>TOTAL (A+B) x 80%</b>	<b>133.536</b>	<b>120.107</b>
Diminution de l'endettement (-)	0	-381.719
<b>Obligation de distribution</b>	<b>133.536</b>	<b>0</b>

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

(x € 1.000)	31.12.2022	Affectation proposée à l'assemblée générale du 10.05.2023	Proforma A 31.12.2022	Rémunération du capital proposée à l'assemblée générale du 10.05.2023	Proforma B 31.12.2022
<b>Total du bilan</b>	<b>6.089.792</b>	<b>0</b>	<b>6.089.792</b>	<b>0</b>	<b>6.089.792</b>
Provision	-23.976	0	-23.976	0	-23.976
Dettes	-2.428.619	0	-2.428.619	0	-2.428.619
<b>Actif net</b>	<b>3.637.197</b>	<b>0</b>	<b>3.637.197</b>	<b>0</b>	<b>3.637.197</b>
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	-204.034	-204.034
<b>Actif net après distribution</b>	<b>3.637.197</b>	<b>0</b>	<b>3.637.197</b>	<b>-204.034</b>	<b>3.433.163</b>
Capital	1.761.872	0	1.761.872	0	1.761.872
Primes d'émission indisponibles	356.214	0	356.214	0	356.214
Primes d'émission disponibles	658.992		658.992	0	658.992
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	225.895	99.004	324.899	0	324.899
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-13.944	190.735	176.791	0	176.791
Réserve pour actions propres	-2.402	0	-2.402	0	-2.402
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	889	20	909	0	909
Réserve légale	0	0	0	0	0
Résultat reporté	168.024	191.898	359.922	-204.034	155.888
Résultat de l'année	481.657	-481.657	0	0	0
<b>Total Fonds propres</b>	<b>3.637.197</b>	<b>0</b>	<b>3.637.197</b>	<b>-204.034</b>	<b>3.433.163</b>

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

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Total du bilan</b>	6.089.792	5.293.344
Provision	-23.976	-26.894
Dettes	-2.428.619	-2.032.398
<b>Actif net</b>	<b>3.637.197</b>	<b>3.234.052</b>
Augmentation de capital du 09.05.2022	0	4.524
Distribution de dividendes et plan de participation	-204.034	-190.640
<b>Actif net après distribution</b>	<b>3.433.163</b>	<b>3.047.936</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.761.872	1.700.657
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	356.214	356.214
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobilier	324.899	197.854
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	176.791	-10.014
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	909	1.029
Réserve légale	0	0
<b>Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations</b>	<b>2.620.686</b>	<b>2.245.740</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>812.477</b>	<b>802.196</b>



**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 218

<b>ETAT DES PERSONNES OCCUPEE</b>				
<b>TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL</b>				
	<b>Codes</b>	<b>Total</b>	<b>1. Hommes</b>	<b>2. Femmes</b>
<b>Au cours de l'exercice</b>				
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein	1001	84,5	39,1	45,4
Temps partiel	1002	14,7	2,0	12,7
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1003	96,3	40,8	55,5
<b>Nombre effectif d'heures prestées</b>				
Temps plein	1011	139.601,0	67.063,0	72.538,0
Temps partiel	1012	19.422,0	2.966,0	16.456,0
Total	1013	159.023,0	70.029,0	88.994,0
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021	8.519.136	8.519.136	
Temps partiel	1022	1.188.029	1.188.029	
Total	1023	9.707.165	9.707.165	0
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	0		
<b>Au cours de l'exercice précédent</b>				
	<b>Codes</b>	<b>P. Total</b>	<b>1P. Hommes</b>	<b>2P. Femmes</b>
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	107,6	42,6	65
Nombres d'heures effectivement prestées	1013	174.242,1	73.113,3	101.128,8
Frais de personnel	1023	10.161.737	4.714.382,45	5.447.355,45
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

	<b>Codes</b>	<b>1. Temps plein</b>	<b>2. Temps partiel</b>	<b>3. Total en temps plein équivalents</b>
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b>				
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	90,0	14,0	101,0
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112		1,0	0,8
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
<b>Hommes</b>				
de niveau primaire	1200	44,0	2,0	45,7
de niveau secondaire	1201	3,0		3,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	13,0		13,0
	1203	28,0	2,0	29,7
<b>Femmes</b>				
de niveau primaire	1210	46,0	13,0	56,1
de niveau secondaire	1211	7,0		7,0
de niveau supérieur non universitaire	1212	14,0	5,0	18,0
de niveau universitaire	1213	25,0	8,0	31,1
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130			
Employés	134	90,0	15,0	101,8
Ouvriers	132			
Autres	133			

<b>PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE</b>	<b>Codes</b>	<b>1. Personnel intérimaire</b>	<b>2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise</b>
<b>Au cours de l'exercice</b>			
Nombre moyen de personnes occupées	150	491,00	1,04
Nombre d'heures effectivement prestées	151	8.616,00	1.942,50
Frais pour l'entreprise	152	572.544,30	191.467,04

<b>TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>Codes</b>	<b>1. Temps plein</b>	<b>2. Temps partiel</b>	<b>3. Total en temps plein équivalents</b>
<b>ENTREES</b>				
<b>Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice</b>	205	16,0	1,0	16,9
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	210	16,0	1,0	16,9
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			
<b>SORTIES</b>				
<b>Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice</b>	305	4,0	1,0	4,5
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	310	4,0	1,0	4,5
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
<b>Par motif de fin de contrat</b>				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342	1,0		1,0
Autre motif	343	3,0	1,0	3,5
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350			

<b>RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
	<b>Codes</b>	<b>Hommes</b>	<b>Codes</b>	<b>Femmes</b>
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5801	1	5811	1,0
Nombre d'heures de formation suivies	5802	8	5812	120,0
Coût net pour l'entreprise	5803	983	5813	14.404,5
dont coût brut directement lié aux formations	58031	324	58131	4.528,8
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	658	58132	9.875,7
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	