

Cofinimmo

Document
d'enregistrement universel

2024

incluant le rapport
financier annuel et le
rapport de durabilité

TOGETHER IN REAL ESTATE



En couverture : le complexe de soins 'De State Hillegersberg' à Rotterdam

Ce site, situé à Rotterdam (Pays-Bas), a été livré en 2022. Le projet comprenait la rénovation complète d'un centre de rééducation obsolète et la démolition et reconstruction d'une maison de retraite et de soins pour en faire un campus de soins moderne et durable d'environ 11.000 m², dans un environnement verdoyant et bénéficiant d'une bonne accessibilité. Le nouveau complexe couvre diverses fonctions de soins telles qu'une maison de repos et de soins, un centre de rééducation médicale, de la médecine générale, un salle d'exercice physique, une garderie et une unité dédiée aux résidents atteints de démence ou de troubles somatiques. L'objectif de ce campus de soins n'est pas seulement de répondre aux besoins des résidents, mais aussi de créer un lieu de vie central pour tout le quartier et, ce faisant, de lutter contre l'isolement des personnes âgées dépendantes. Cet exemple est une démonstration concrète de la contribution que Cofinimmo apporte au renouvellement, à l'extension et au développement des infrastructures de santé en Europe.

Sommaire

Cofinimmo en bref 4
- Historique 6
- Chiffres clés au 31.12.2024 8

Rapport de gestion 11
- Message aux actionnaires 12
- L'essentiel 15
- Mission 16
- Stratégie 17
- Opérations & réalisations en 2024 22
- Caring 24
- Working 33
- Living 38
- Composition du portefeuille consolidé 41
- Gestion des ressources financières 48
- Commentaires sur les états financiers consolidés 62
- Résultats et bilans trimestriels 66
- Affectation des résultats statutaires 70
- Événements intervenus après le 31.12.2024 72
- Cofinimmo en bourse 73
- Prévisions 2025 79

Rapport de durabilité 83
- Engagés depuis plus de 15 ans dans une stratégie globale de durabilité 84
- Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie de durabilité 86
- Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur 90
- Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition 92
- Reducing energy intensity 96
- Skilled and service-minded employees 108
- Governing business with integrity 114

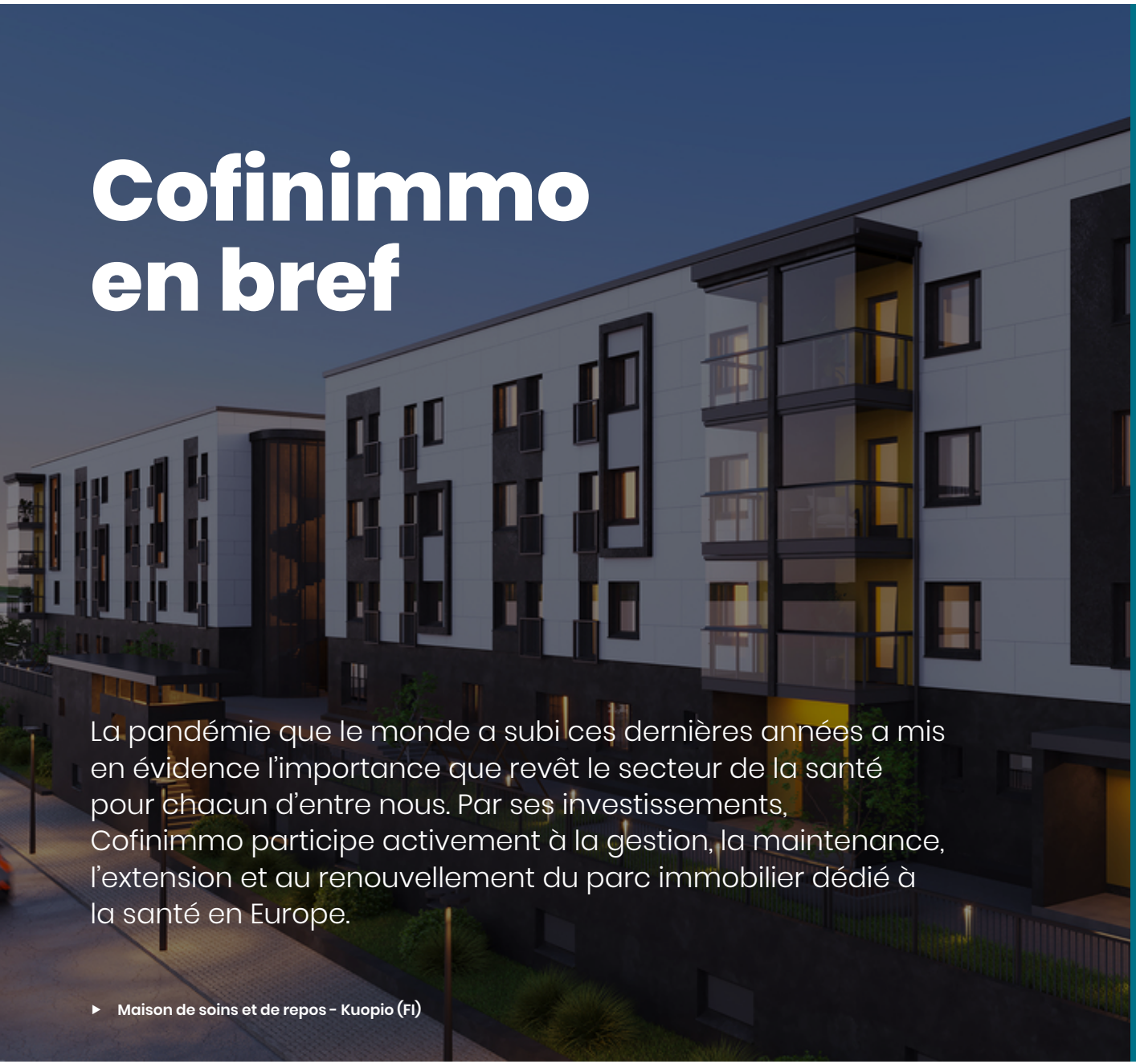
Rapport immobilier 115
- Portefeuille immobilier consolidé 116
- Commentaires sur le marché 120

Déclaration de gouvernance d'entreprise 127
- Principes de gouvernance d'entreprise 128
- Organes de décision 135
- Règlements et procédures 151
- Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007 154
- Rapport de rémunération 157

États financiers contrôlés 168
- États financiers consolidés 169
- Comptes statutaires abrégés 248

Informations complémentaires 257
- Facteurs de risque 258
- Indicateurs de performance EPRA BPR 264
- Annexes au rapport de durabilité 276
- Renseignements généraux 315
- Remarques additionnelles 325
- Lexique 332

Cofinimmo en bref



La pandémie que le monde a subi ces dernières années a mis en évidence l'importance que revêt le secteur de la santé pour chacun d'entre nous. Par ses investissements, Cofinimmo participe activement à la gestion, la maintenance, l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe.

▸ **Maison de soins et de repos - Kuopio (FI)**

Depuis plus de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location.

La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 4,6 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe de 150 personnes à Bruxelles, Paris, Breda, Francfort et Madrid.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC), aux Pays-Bas (FBI, jusqu'au 31.12.2024) et en Espagne (SOCIMI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.

6,0 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille au 31.12.2024

Cofinimmo est active dans

9 pays

- Belgique
- France
- Pays-Bas
- Allemagne
- Espagne
- Finlande
- Irlande
- Italie
- Royaume-Uni

6,50 EUR/action

Résultat net des activités clés - part du groupe - par action* (ou EPRA Earnings*)

* Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures ou 'APM') au sens des orientations édictées le 05.10.2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans le document d'enregistrement universel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note 48 des états financiers consolidés compris dans le présent document d'enregistrement universel. Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.



L'Envol, oeuvre d'art de MagicStreet installée sur la façade de l'immeuble de bureaux doté d'un centre médical Trône 100 - Bruxelles CBD (BE)

Historique

1983

Création fin décembre (capital : 6 millions EUR)

1994

Cotation à la bourse de Bruxelles, devenue Euronext Brussels



1996

Adoption du statut SICAFI en Belgique

2005

- Premiers investissements en immobilier de santé en Belgique
- Attribution du premier partenariat public-privé : le palais de justice d'Anvers



2007

Partenariat avec le groupe AB InBev portant sur un portefeuille de 1.068 cafés et restaurants localisés en Belgique et aux Pays-Bas (Pubstone)

2008

- Premiers investissements en immobilier de santé en France
- Adoption du statut SIIC en France
- Première certification ISO 14001

2012

- Premiers investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas
- Adoption du statut FBI aux Pays-Bas

2014

- Premiers investissements en immobilier de santé en Allemagne
- Premier rapport de développement durable basé sur les normes GRI



2016

- Ouverture des premiers sites Flex Corner® et The Lounge®
- Émission de green & social bonds



2018

- Augmentation de capital avec droits d'allocation irréductible pour un montant de 155 millions EUR
- Début du rééquilibrage du portefeuille de bureaux

2019

- Lancement du projet 30³ visant à diminuer d'ici à 2030 l'intensité énergétique du portefeuille de 30 % par rapport au niveau de 2017, basé sur la SBTi (Science Based Targets initiative)
- Premiers investissements en immobilier de santé en Espagne



2020

- Premiers investissements en immobilier de santé en Finlande
- Augmentations de capital de près de 143 millions EUR
- Émission d'une première obligation durable de taille benchmark de 500 millions EUR

2021

- Près de 1 milliard EUR investi en immobilier de santé en Europe
- Premiers investissements en immobilier de santé en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni
- Filialisation du portefeuille de bureaux
- Augmentations de capital de près de 565 millions EUR

2022

- Près de 550 millions EUR investis en immobilier de santé en Europe
- Augmentations de capital de près de 114 millions EUR
- Désinvestissements à hauteur de 144 millions EUR

2023

- Inclusion dans le nouvel indice BEL ESG d'Euronext et dans la liste des 500 Europe's Climate Leaders du Financial Times
- Investissements bruts de près de 340 millions EUR et désinvestissements de plus de 300 millions EUR
- Augmentations de capital de près de 247 millions EUR
- 40e anniversaire du groupe le 29.12.2023

2024

- 77 % du portefeuille consolidé du groupe investi en immobilier de santé
- Portefeuille de bureaux réduit à 928 millions EUR et recentré largement sur le meilleur quartier du Central Business District de Bruxelles
- Désinvestissements nets de 97 millions EUR
- Inclusion dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time et parmi les deux acteurs immobiliers belges présents dans ce classement
- Seul acteur immobilier parmi les 10 sociétés belges reprises dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 selon le Financial Times
- Obtention de l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy

Chiffres clés au 31.12.2024

Opérationnels

6,0 milliards EUR
Juste valeur du portefeuille

345 millions EUR
Résultat immobilier

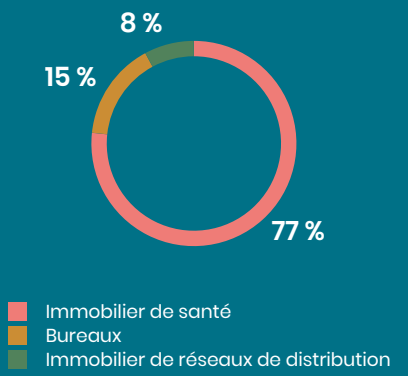
2.400.000 m²
Superficie totale

5,9 %
Rendement locatif brut si loué à 100 %

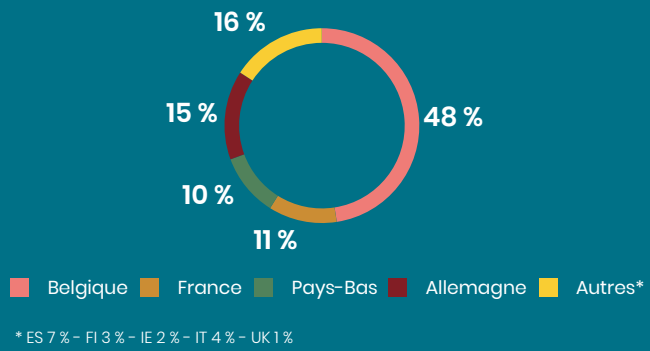
98,5 %
Taux d'occupation

13 ans
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

Répartition du portefeuille par secteur



Répartition géographique du portefeuille



* ES 7 % - FI 3 % - IE 2 % - IT 4 % - UK 1 %

Financiers

2,1 milliards EUR
Capitalisation boursière

92,84 EUR/action
Valeur de l'actif net (IFRS)

61,15 EUR
Cours moyen de l'action en bourse en 2024

42,6 %
Ratio d'endettement

-14 %
Rendement brut[1] de l'action en 2024, à comparer à -2,7 % pour l'indice EPRA

1,4 %
Coût moyen de la dette*

6,50 EUR/action
EPRA Earnings Per Share (EPS)*

BBB/long terme & A-2/court terme
Notation Standard & Poor's[2]

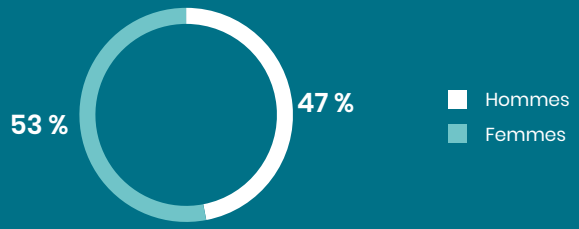


▸ **Immeuble de bureaux Montoyer 10 (M10) - Bruxelles CBD (BE)**
© Georges De Kinder

1 Variation du cours de bourse + rendement du dividende.
2 Publication Standard & Poor's du 29.04.2024.

Durabilité

150 collaborateurs



138 kWh/m²/an

Intensité énergétique moyenne du portefeuille

82 %
Rapport de rémunération entre les genres (femmes/hommes)

81 %
Portefeuille certifié PEB

8.430
Heures de formations payantes

65 %
Portefeuille suivi à distance

Chiffres clés consolidés

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.000	6.231	6.200
(x 1.000 EUR)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Résultat immobilier	345.307	338.958	317.534
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	286.823	277.703	257.067
Résultat net des activités clés – part du groupe*	243.840	240.719	222.496
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-28.345	-79.480	216.937
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	-151.606	-216.735	43.505
Résultat net - part du groupe	63.889	-55.497	482.938
Marge d'exploitation*	83,1 %	81,9 %	81,0 %
	31.12.2024	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion*[1]	0,93 %	0,98 %	1,00 %
Durée pondérée résiduelle des baux (en années)[2]	13	13	13
Taux d'occupation[3]	98,5 %	98,5 %	98,7 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 %[4]	5,9 %	5,8 %	5,6 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 %[5]	5,6 %	5,5 %	5,3 %
Ratio d'endettement[6]	42,6 %	43,8 %	45,6 %
Coût moyen de la dette*[7]	1,4 %	1,4 %	1,2 %
Maturité moyenne de la dette (en années)[8]	4	4	5

1 Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien à charge du propriétaire sont toujours assumés par le groupe au travers de primes d'assurances en garantie totale.
2 Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.
3 Calculé en fonction des loyers réels (hors projets de développement et actifs détenus en vue de la vente) et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.
4 Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.
5 Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.
6 Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR (dettes financières et autres divisées par le total de l'actif).
7 Y compris les marges bancaires.
8 Voir chapitre 'Gestion des ressources financières' à la page 48.



Rapport de gestion

Sommaire

Message aux actionnaires
Mission
Stratégie
Opérations & réalisations en 2024
Caring
Working
Living
Composition du portefeuille consolidé
Gestion des ressources financières
Commentaires sur les états financiers consolidéss
Résultats et bilans trimestriels
Affectation des résultats statutaires
Événements intervenus après le 31.12.2024
Cofinimmo en bourse
Prévisions 2025
Rapport du commissaire sur les prévisions

▸ Maison de soins et de repos - Carthagène (ES)

Message aux actionnaires

Depuis plus de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour objectif permanent de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité ('Caring, Living and Working – Together in Real Estate'). Forte de son expertise, Cofinimmo consolide son leadership en immobilier de santé en Europe.

Des résultats solides et une gestion active du portefeuille

La pandémie que le monde a subi ces dernières années a mis en évidence l'importance que revêt le secteur de la santé pour chacun d'entre nous. Par ses investissements, Cofinimmo participe activement à la gestion, à la maintenance, à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé dans neuf pays.

'Résultats solides et gestion active du portefeuille (700 millions EUR désinvestis en trois ans) menant à un faible taux d'endettement (42,6 %). Poursuite de la stratégie de croissance en immobilier de santé. Confirmation du dividende 2024 (payable en 2025) et ajustement du dividende 2025 (payable en 2026).'

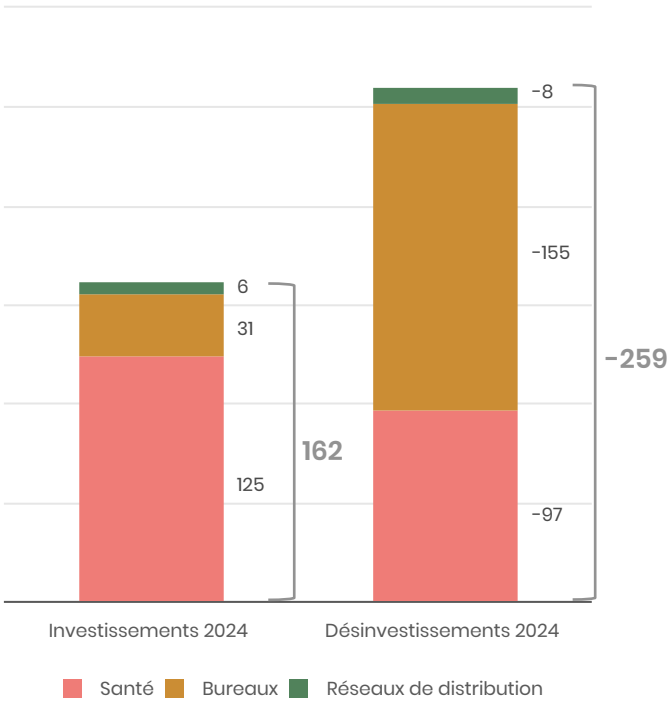
- **Jean-Pierre Hanin,** Chief Executive Officer
- **Jacques van Rijckevorsel,** Président du conseil d'administration



Cap sur les 80% en immobilier de santé

Au cours de l'exercice, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 162 millions EUR), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Ceci a notamment permis de réceptionner sept projets de développement en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Espagne et en Finlande, représentant un montant cumulé de plus de 90 millions EUR réparti sur les dernières années. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,6 milliards EUR) représentent 77 % du portefeuille consolidé du groupe au 31.12.2024, qui atteint 6,0 milliards EUR.

Programme d'investissement en 2024 (x 1.000.000 EUR - par secteur)



Cofinimmo est donc classifiée dans le secteur healthcare par l'EPRA depuis juin dernier, comme c'était déjà le cas depuis début 2023 par Bloomberg. Le secteur des bureaux a quant à lui été réduit à 928 millions EUR (ou 15 % du portefeuille consolidé) et a été recentré sur le meilleur quartier du Central Business District (CBD) de Bruxelles (représentant près de trois quarts du portefeuille de bureaux contre 45% au 31.12.2019). À ce titre, Cofinimmo a procédé début juillet à la réception provisoire d'un nouveau flagship, l'immeuble de bureaux M10 dans le quartier des institutions européennes au cœur du CBD. Cette réalisation constitue un modèle de développement immobilier durable avec un label énergétique A+, dont les locations ont permis d'établir l'été dernier un nouveau record pour le prime rent dans le secteur des bureaux à Bruxelles.

Une politique de durabilité volontariste

Cofinimmo évalue en permanence son portefeuille d'actifs en fonction des points clés de sa stratégie et des opportunités de marché qui se présentent. Dans ce cadre, le groupe a réalisé des désinvestissements qui s'élèvent à 259 millions EUR, participant à hauteur de 1,9% à la réduction du taux d'endettement entre fin 2023 et fin 2024. Ils se marquent dans les trois secteurs d'activité.

Par conséquent, Cofinimmo a réalisé des désinvestissements nets de 97 millions EUR sur l'exercice.

Cofinimmo adopte depuis plus de 15 ans déjà une politique de durabilité volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe qui s'est à nouveau distingué en 2024. Plusieurs labels de durabilité précédemment attribués ont été renouvelés (Equileap, Carbon Disclosure Project, ActiveScore, Sustainalytics, S&P Global, GRESB, MSCI, ISS ESG et EPRA Sustainability Best Practices Recommendations). En avril et en juin, les efforts de Cofinimmo en matière de durabilité avaient déjà été salués par la presse financière internationale, le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les 10 groupes belges présents dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 du Financial Times, et figurant (avec un seul autre acteur immobilier belge) dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time. Fin octobre, Cofinimmo s'est également vu décerner l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy. De plus, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM en immobilier de santé en Espagne, en Allemagne et en Finlande.

Une gestion financière rigoureuse qui porte ses fruits

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021, 114 millions EUR en 2022 et 247 millions en 2023) et encore au cours de l'exercice (augmentation de capital, non budgétée via dividende optionnel au 2e trimestre totalisant près de 75 millions EUR). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles. À ce titre, les échéances de 2025 ont déjà été quasi-totalement refinancées. Au 31.12.2024, Cofinimmo disposait de plus d'un milliard EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie. Par ailleurs, le risque de taux d'intérêt est totalement couvert au 31.12.2024 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements (coût moyen de la dette* très bas, à 1,4 %), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,5 %, revenus locatifs bruts en hausse de près de 2 % à portefeuille constant*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation* à 83,1 %), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 244 millions EUR au 31.12.2024, supérieur aux 235 millions EUR des prévisions[1] et à comparer aux 241 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2023 (soit une augmentation de 1,3 %), notamment grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) s'élève à 6,50 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 7,07 EUR au 31.12.2023) et tient compte des émissions d'actions de 2023 et 2024. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,28 EUR par action et de -0,62 EUR par action, soit -0,90 EUR par action au total sur l'exercice 2024.

[1] C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.

Le résultat net – part du groupe s'élève à +64 millions EUR (soit +1,70 EUR par action) au 31.12.2024, contre -55 millions EUR (soit -1,63 EUR par action) au 31.12.2023. Cette augmentation (+119 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+3 millions EUR), couplée aux effets positifs des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024.

Au niveau de l'évaluation du portefeuille consolidé, la variation de juste valeur (hors effet initial des variations de périmètre) sur le 4e trimestre est limitée (-0,2 %, après -0,3 % au 3e trimestre et -1,4 % au 1er semestre).

Une forte solvabilité

Avec un taux d'endettement de 42,6 % au 31.12.2024 (à comparer à 43,8% au 31.12.2023 et à 44,7% au 30.09.2024), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé le 18.03.2024 et a fait l'objet d'un rapport publié le 29.04.2024) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 'Facteurs de risque').

Les besoins en infrastructures de santé sont en croissance partout en Europe, avec une dynamique spécifique à chaque pays. Les taux d'occupation des opérateurs des sites de santé continuent de s'améliorer, leur permettant à nouveau d'envisager des infrastructures additionnelles. Pour mémoire, Cofinimmo a réussi ces trois dernières années à désinvestir pour 700 millions EUR (dont près de 500 millions EUR en bureaux). Bien entendu, les désinvestissements d'immeubles bien loués s'accompagnent d'une réduction des revenus locatifs futurs et donc des prévisions d'EPRA Earnings*.

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées en section 'Prévisions 2025' (investissements bruts de 170 millions EUR et désinvestissements de 100 millions EUR en 2025, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement), et aussi des désinvestissements réalisés en 2024, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 347 millions EUR (comprenant l'effet des désinvestissements réalisés en 2024 et prévus en 2025 à hauteur d'environ 20 millions EUR) menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 236 millions EUR (contre 244 millions EUR au 31.12.2024), soit 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 43 % au 31.12.2025. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Ces prévisions (fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 'Facteurs de risque') permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2025, payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un niveau représentant un pay-out de 84 % (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé.

Cofinimmo doit ses excellentes performances à l'enthousiasme, la compétence et l'engagement de toutes ses collaboratrices et de tous ses collaborateurs, qui ne ménagent pas leurs efforts pour assurer le développement du groupe. Le conseil d'administration tient donc à remercier les équipes de Cofinimmo qui ont travaillé efficacement à cette optimisation de portefeuille unique en son genre.

'Par ses nombreux projets de développement, Cofinimmo participe activement à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe.'

L'essentiel

Caring

125 millions EUR

Investissements réalisés en immobilier de santé

9 pays

Empreinte géographique du portefeuille

292 millions EUR

Enveloppe de projets de développement en cours au 31.12.2024 en immobilier de santé

Working

155 millions EUR

Désinvestissements réalisés en immobilier de bureaux

Performances opérationnelles

+ 1,4 %

Hausse des revenus locatifs bruts sur les 12 derniers mois

Avec 4,6 milliards EUR, l'immobilier de santé représente désormais 77 % du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6 milliards EUR.

Durabilité

- Cofinimmo reconnue comme l'une des sociétés les plus durables aux niveaux européen et mondial
- Seul acteur immobilier belge repris dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders établie par le Financial Times
- Reprise dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time
- Lauréate de l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy
- Obtention de l'EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award pour la 11e année consécutive
- Obtention de plusieurs certifications BREEAM pour des bureaux mais aussi en immobilier de santé
- Renouvellement et amélioration de plusieurs labels

Structure financière

- Risque de taux d'intérêt totalement couvert au 31.12.2024 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme
- Augmentation de capital (non budgétée) de 75 millions EUR (dividende optionnel au 2e trimestre)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de plus de 1 milliard EUR au 31.12.2024, après couverture des émissions de billets de trésorerie

Perspectives 2025

5,20 EUR/action

Prévision de dividende brut pour l'exercice 2025 (payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un niveau correspondant à un pay-out ratio* de 84 % (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé.

Mission

Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants.

'Caring, Living and Working – Together in real estate' est l'expression de cette mission.

De manière plus spécifique, Cofinimmo a pour **mission** :

- de favoriser, au sein d'espaces de soins, de vie et de travail de première qualité, les échanges créateurs de bien-être et d'inspiration, par des prestations anticipant les besoins et aspirations de leurs **occupants** ;
- d'animer un **environnement de travail et de vie inspirant**, au service d'un projet d'entreprise passionnant ;
- de permettre à ses **actionnaires** de réaliser des investissements à long terme, socialement responsables, alimentant tant les dividendes que le retour à la **collectivité**.

Outre les parties prenantes mentionnées ci-dessus, la collectivité bénéficie elle aussi grandement des prestations de Cofinimmo dans une multitude de domaines, que ce soit dans le monde des soins de santé, dans le monde du travail ou simplement dans des lieux d'échange et de partage. De plus, Cofinimmo participe à l'amélioration et à la rénovation du patrimoine public et parapublic, grâce aux projets d'envergure réalisés dans le cadre de partenariats public-privé.

Caring, Living and Working – Together in real estate

'La collectivité bénéficie des prestations de Cofinimmo que ce soit dans le monde des soins de santé, dans le monde du travail ou simplement dans des lieux d'échange et de partage.'



Maison de repos et de soins - Milton Keynes (UK)

Stratégie

La stratégie de Cofinimmo consiste à consolider son leadership dans le secteur de l'immobilier de santé européen. Avec ses nombreux projets de développement, Cofinimmo participe activement à l'expansion et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe.

Stratégie immobilière

Immobilier de santé

Cofinimmo cherche à étendre son portefeuille d'immobilier de santé, afin de générer une croissance rentable, en investissant dans des immeubles fonctionnels d'excellente qualité, qui offrent en principe des cash-flows élevés, prévisibles et indexés, découlant de contrats généralement à très long terme.

La croissance du groupe va de pair avec une diversification de son portefeuille qui compte différents types de biens, tels que des centres de consultations médicales, des cliniques spécialisées, des cliniques de réadaptation, des cliniques psychiatriques, etc.

Cette diversification est aussi géographique, puisque le groupe est actuellement actif dans neuf pays européens, à savoir : la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, la Finlande, l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni. Ces neuf pays se situant à des stades différents de développement.

Dans le cadre de sa stratégie en immobilier de santé, Cofinimmo participe activement à l'expansion et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe grâce à de nombreux projets innovants. Ces projets visent à la fois à rendre les séjours des résidents plus attrayants mais également à favoriser les interactions avec les habitants des alentours ainsi que les visites des proches. Le campus de soins De State Hillegersberg à Rotterdam en est un bel exemple.



▸ **Centre de consultations médicales - Sittard (NL)**

Ce projet, achevé en 2022, comprend la rénovation d'un centre de réhabilitation et la reconstruction d'une maison de repos, créant un lieu de vie central pour les résidents et le voisinage, et incluant des services pour les médecins et les familles.

Compte tenu de ce qui précède, il est évident que la part de l'immobilier de santé dans le portefeuille consolidé de Cofinimmo, qui atteint déjà 77 %, est vouée à croître significativement.

Immobilier de réseaux de distribution et PPP

L'immobilier de réseaux de distribution ainsi que les partenariats public-privé (PPP) partagent avec l'immobilier de santé la caractéristique de générer des cash-flows élevés , prévisibles et indexés, dans le cadre de contrats généralement à long terme.

Les autres caractéristiques des portefeuilles de réseaux de distribution sont leur prix d'acquisition avantageux dans le cadre de transactions de sale & leaseback, leur utilité comme réseau de vente pour le locataire, la granularité du risque qu'ils représentent et la possibilité d'optimiser leur composition au fil du temps.

Le portefeuille de cafés et restaurants (Pubstone) loués au groupe brassicole AB InBev fait l'objet de cessions d'actifs individuels 'au fil de l'eau' depuis l'origine. Les PPP ont quant à eux vocation à être détenus à long terme.

Immobilier de bureaux

Depuis sa constitution en décembre 1983, Cofinimmo est un acteur majeur sur le marché des bureaux en Belgique qui se compose de différents sous-secteurs. Ayant développé son expertise immobilière depuis plus de 40 ans déjà, l'entreprise maîtrise tous les aspects du cycle de vie des immeubles, de la

conception à la cession des actifs. Un savoir-faire qu'elle applique également à l'immobilier de santé, l'immobilier de réseaux de distribution et aux PPP, qui bénéficient des synergies ainsi créées.

Cofinimmo a adapté son portefeuille de bureaux en se désinvestissant de grands espaces mono-locataires pour se concentrer sur des immeubles de haute qualité situés dans le Central Business District (CBD) de Bruxelles, et plus spécifiquement dans le quartier Léopold. Cette zone, proche des institutions européennes, offre des rendements nets supérieurs grâce à un taux de vacance nettement plus faible que la moyenne du marché bruxellois.

En octobre 2021, Cofinimmo a réalisé l'apport de sa branche d'activité de bureaux à une filiale détenue à 100 % et baptisée Cofinimmo Offices SA. Cette filialisation s'inscrit dans l'exécution de la stratégie de création de valeur pour le portefeuille de bureaux et permet d'ouvrir, le moment venu, le capital de la filiale spécialisée en bureaux à de futurs investisseurs, qui bénéficieraient dès lors de la plateforme de gestion et d'investissement expérimentée de Cofinimmo, tout en permettant au groupe de recycler une partie du capital investi dans ce portefeuille.

42,6 %

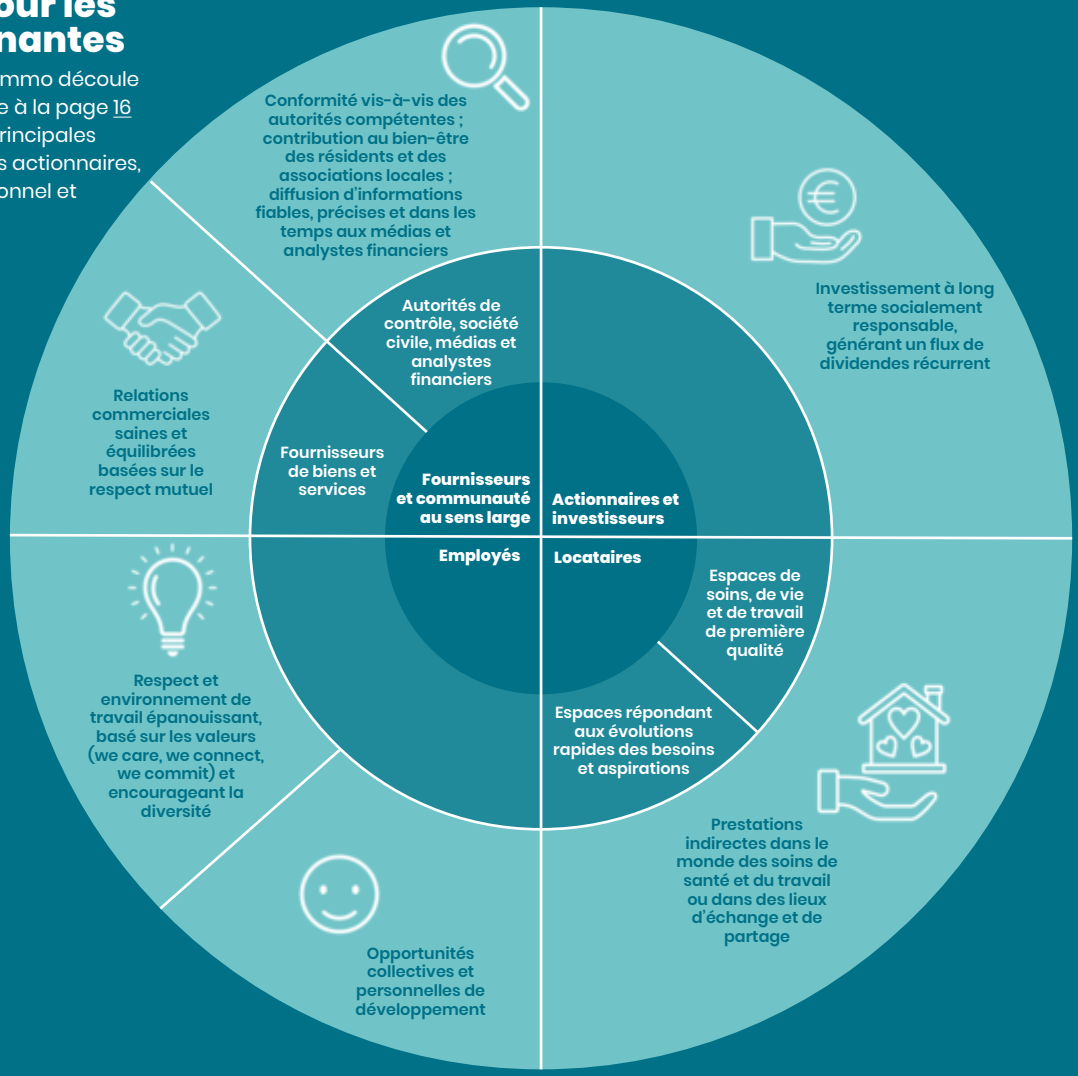
Taux d'endettement au 31.12.2024

1,4 %

Coût moyen de la dette* en 2024

Bénéfice de la stratégie pour les parties prenantes

La stratégie de Cofinimmo découle de la mission exposée à la page 16 et des attentes des principales parties prenantes (les actionnaires, les locataires, le personnel et la collectivité).



Stratégie financière

Pour mener à bien la stratégie immobilière décrite ci-dessus, Cofinimmo a développé une stratégie de financement basée sur les principes suivants :

Diversification des sources de financement

Le groupe diversifie non seulement le type d'actifs et les pays dans lesquels il investit, mais également ses sources de financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs en matière de durabilité. Ainsi, Cofinimmo a recours à des crédits bancaires, des green & social loans, des obligations 'classiques' (non convertibles), des obligations convertibles (la dernière étant arrivée à échéance en 2021), des green & social ou sustainable bonds et des billets de trésorerie durables à long et court termes pour se financer. Par ailleurs, la société travaille étroitement avec une vingtaine d'établissements financiers.

Appel régulier aux marchés des capitaux

Augmentations de capital, dividendes optionnels en actions, apports en nature, mais également émissions d'obligations 'classiques' (non convertibles), d'obligations convertibles et de green & social ou sustainable bonds sont autant de moyens auxquels Cofinimmo a recours pour lever des fonds. Les deux graphiques ci-contre reprennent les différents appels aux marchés des capitaux sur les dernières années.

Taux d'endettement proche de 45 %

Bien que le statut légal de SIR permette un ratio d'endettement (défini comme les dettes financières et autres, divisées par le total de l'actif du bilan consolidé) de maximum 65 % et que les conventions bancaires autorisent un taux de 60 %, le groupe a pour politique de maintenir un taux d'endettement proche de 45 %.

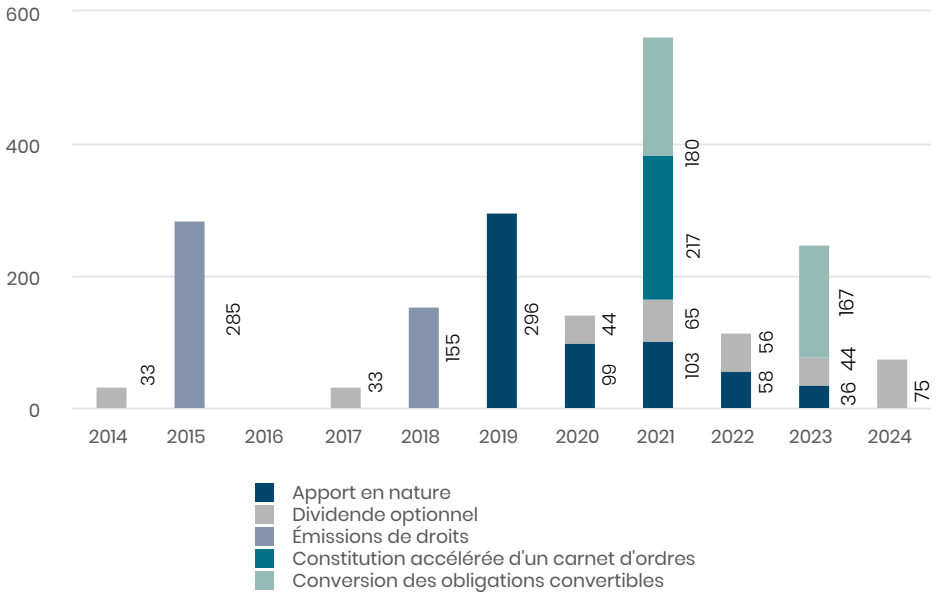
Ce niveau a été déterminé sur base de normes de marché à l'échelle européenne pour les foncières cotées, et tient compte de la longue durée résiduelle moyenne pondérée des baux.

Optimisation de la durée et du coût de financement

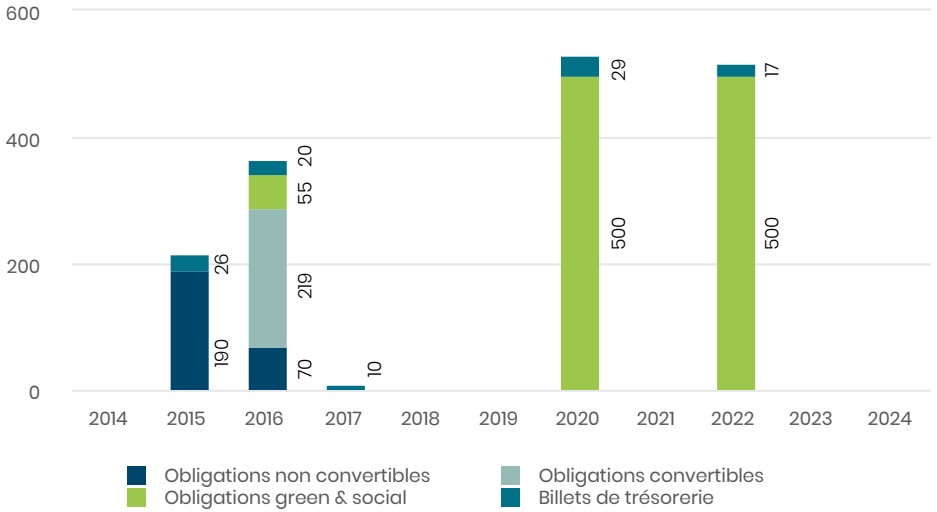
Cofinimmo gère activement ses ressources financières, en refinançant généralement à l'avance les dettes arrivant à échéance. Dans ce contexte, le groupe veille à optimiser le coût de son endettement, tout en étant attentif à la diversification de ses sources de financement et à la durée résiduelle moyenne pondérée de sa dette.

Une partie de la dette étant contractée à taux flottant, Cofinimmo est exposée à un risque de hausse des taux, qui pourrait entraîner une dégradation de son résultat financier. C'est la raison pour laquelle Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'instruments de couverture (IRS et caps). L'objectif vise à sécuriser, sur un horizon de minimum trois ans, les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50 % à 100 % de l'endettement financier prévisionnel.

Marché des capitaux : capitaux propres (x 1.000.000 EUR)



Marché des capitaux : dettes (x 1.000.000 EUR)



Stratégie de durabilité

Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'est engagée depuis plus de 15 ans dans une stratégie de durabilité globale, couvrant tant la stratégie immobilière que le financement du groupe. Cofinimmo n'a d'ailleurs pas attendu les obligations légales pour intégrer des considérations environnementales et sociales dans ses activités.



Reducing energy intensity

Improve the buildings' energy performance and comfort standards while providing a long-term environmental answer to their life cycle

Le premier pilier de la stratégie de durabilité de Cofinimmo consiste à améliorer la performance énergétique et les normes de confort de ses immeubles, tout en répondant aux enjeux environnementaux à long terme. La priorité est de réduire l'intensité énergétique du portefeuille afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES) et les effets du changement climatique.



Skilled and service-minded employees

Recognise the value of people for both the company and the community by investing in development of staff through training and coaching initiatives, promote equal opportunities, support safety, well-being and resilience of employees

Le deuxième pilier de la stratégie de durabilité de Cofinimmo consiste à valoriser ses collaborateurs, qui sont fiers de contribuer à la réussite du groupe. L'entreprise croit que la diversité, le respect et l'égalité enrichissent les processus décisionnels. Pour assurer sa croissance, Cofinimmo investit dans le développement personnel et professionnel de ses employés, en mettant l'accent sur leur sécurité, leur bien-être et leur résilience. Dans le cadre de ce pilier social, la stratégie se concentre sur l'apport de la valeur ajoutée à la société grâce à un personnel diversifié, formé et en bonne santé.



Governing business with integrity

Demonstrate transparency and ethical behaviour towards its stakeholders in conducting its activities by applying clear operating principles

Le troisième pilier de la stratégie de durabilité de Cofinimmo consiste à faire preuve de transparence et d'éthique dans la conduite de ses activités vis-à-vis de ses parties prenantes. Cofinimmo condamne bien évidemment toute pratique douteuse ou punissable par la loi (corruption, blanchiment d'argent, travail au noir, dumping social, etc.) ou encore contraire aux principes de développement durable, de traitement équitable, d'égalité des chances et de respect d'autrui.

La conduite honnête et correcte des affaires est une priorité pour la société. En effet, outre la conformité à la réglementation applicable, des règles de gouvernance éthiques, transparentes et durables permettent de créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes (actionnaires, locataires, occupants, fournisseurs, employés, l'environnement, etc.).

Approche holistique

Cofinimmo se concentre d'abord sur l'amélioration des bâtiments puis sur le comportement des occupants, en visant à construire des immeubles moins énergivores, tout en tenant en compte de la mobilité et l'accès aux espaces verts des sites et en assurant un haut niveau de sécurité pour les occupants. L'utilisation de matériaux durables permet ainsi de réduire les émissions de GES, la consommation d'eau et la production de déchets. Pour ce faire, Cofinimmo se conforme aux législations européennes et nationales, et utilise la méthode de certification BREEAM et les spécifications ISO 14001 pour équilibrer durabilité et rentabilité.

La réduction de l'intensité énergétique comme moteur principal

La stratégie et le modèle d'entreprise de Cofinimmo sont guidés par la réduction de l'intensité énergétique du portefeuille. Pour ce faire le groupe associe les approches dites 'outside-in' (traduisez de l'extérieur vers l'intérieur) et 'inside-out' (traduisez de l'intérieur vers l'extérieur). Alors que la première vise à identifier les attentes des parties prenantes et à adapter la stratégie de l'entreprise pour répondre à ces mêmes attentes, la seconde se concentre sur les valeurs et les objectifs de la société pour les communiquer ensuite aux parties prenantes.

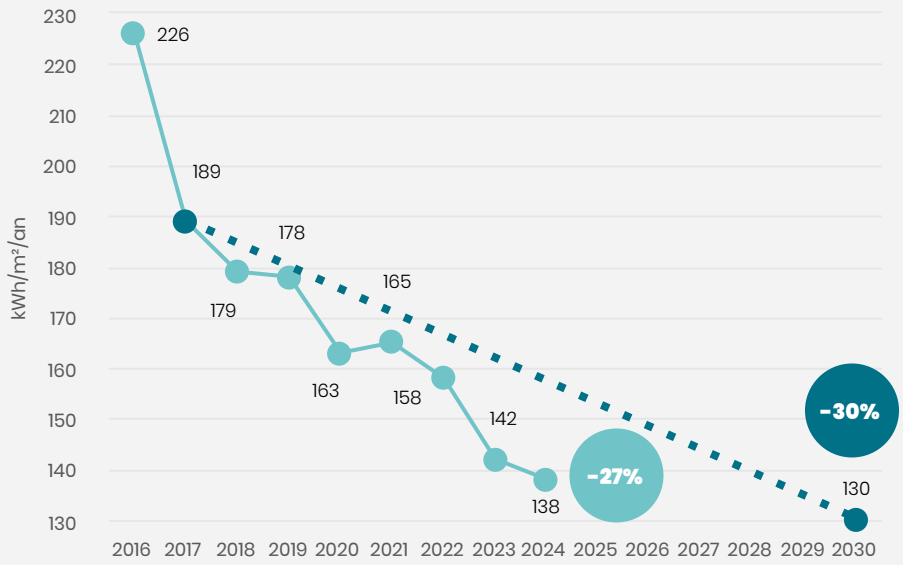
Cette interaction permet, d'une part, de réduire l'impact du portefeuille sur l'environnement, puisque la consommation d'énergie pendant l'utilisation du bâtiment par ses locataires constitue la plus grande part des émissions de gaz à effet de serre (scope 3).

D'autre part, les bâtiments ayant une meilleure performance énergétique sont plus attractifs d'un point de vue commercial, offrant aux occupants un meilleur confort à moindre coût.

Les rapports de consommation de Cofinimmo sont disponibles depuis 2010 et montrent une réduction de 39 % de l'intensité énergétique depuis 2016.

Pour le projet 30³, l'année 2017 constitue l'année de référence, en application des critères 'Science Based Targets initiative' (SBTi). L'objectif est de réduire l'intensité énergétique moyenne du portefeuille de 30 % à l'horizon 2030. Le graphique ci-contre montre qu'une réduction de 27 % a déjà été réalisée depuis 2017, tous scopes confondus.

Évolution de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille entre le 31.12.2016 et le 31.12.2024



Opérations & réalisations en 2024

T1

Belgique

Concession d'une emphytéose de 99 ans sur la maison de repos et de soins Gray Couronne à Bruxelles. Cession de la maison de repos et de soins Van Zande à Bruxelles (décentralisé). Désinvestissement de l'immeuble de bureau situé boulevard de la Woluwe 62 à Bruxelles (hors CBD).

Pays-Bas

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (label énergétique A+++) à Hoogerheide (Brabant-Septentrional).

Espagne

Construction d'une maison de repos et de soins (label énergétique A) à El Cañaveral (Madrid). Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (label énergétique A) à Elche (Valence).

Financement

Nouvelle ligne de crédit bilatérale à caractère social de 50 millions EUR échéant en 2029. Augmentation de 50 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' échéant en 2028.

Durabilité

Renouvellement de l'engagement du groupe envers la Belgian Alliance for Climate Action (BACA) en cosignant une lettre ouverte soulignant les avantages économiques de l'action en faveur de l'environnement et la nécessité de respecter des objectifs climatiques ambitieux, fondés sur la science (SBTi – Science Based Target initiative). Nouvelle enquête de satisfaction auprès des locataires du groupe. Obtention d'une certification BREEAM In-Use Very Good pour deux maisons de repos et de soins situées en Espagne.

Confirmation du score B obtenu par le groupe dans la section 'Climate Change' du Carbon Disclosure Project (CDP), sur une échelle allant de A à D- (ce score est stable depuis 2020). Le groupe se voit attribuer la première place en Belgique en matière d'égalité des genres par Equileap (le score est passé de 58% en 2022 à 63% en 2023).



Maison de repos et de soins - Fontainebleau (FR)

T2

France

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (label énergétique C et label CO_2 de niveau A) à Fontainebleau, au sud-est de Paris.

Finlande

Réception provisoire de l'extension à une maison de repos et de soins, en exploitation à Rovaniemi (label énergétique A).

Financement

Signature de la prolongation de 260 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' pour une année supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2029, sans effet sur les conditions de marge. Augmentation de capital via dividende optionnel (au total, 47% des coupons de dividende 2023 a été remis dans le cadre de la souscription, donnant lieu à l'émission de 1.330.742 actions nouvelles pour 75 millions EUR). Nouvelle ligne de crédit bilatérale 'sustainability-linked' de 100 millions EUR échéant en 2029.

Durabilité

Obtention d'une certification BREEAM In-Use Excellent pour une maison de repos et de soins située en Espagne et d'une certification BREEAM In-Use Very Good pour une maison de soins et de repos située à Leipzig en Allemagne. Cofinimmo est la seule société immobilière belge (parmi 31 sociétés immobilières européennes) reprise dans la liste des Financial Times Europe's 600 Climate Leaders pour 2024 ; elle est également reprise dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time.

T3

Belgique

Réception provisoire de l'immeuble de bureaux Montoyer 10 (label énergétique A+). Ce nouveau flagship situé dans la zone de Bruxelles CBD est également un modèle de développement durable. Désinvestissement de deux immeubles de bureaux sur le site AMCA à Anvers. Réception provisoire de la rénovation et l'extension d'une maison de repos et de soins à Marche-en-Famenne.

France

Cession d'un actif de santé à Carnoux (Bouches-du-Rhône).

Pays-Bas

Cession d'un actif de santé à Ede (Gueldre).

Espagne

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (label énergétique A) à Tomares (Andalousie).

Financement

Souscription d'un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2028-2030.

Durabilité

Obtention d'une certification BREEAM In-Use Very Good pour une maison de repos et de soins située en Finlande et d'une certification BREEAM In-Use Excellent pour une maison de repos et de soins située en Espagne. Confirmation du score S&P Global CSA à 55/100. Obtention pour la 11e année consécutive d'un Gold Award EPRA BPR pour le rapport financier annuel de 2023 et d'un Gold Award EPRA sBPR pour son rapport ESG de 2023.

T4

Belgique

Désinvestissement des immeubles de bureaux Luxembourg 40 (Bruxelles CBD) et Souverain 36 (Autres[1]) et octroi d'un bail emphytéotique de 99 ans sur les 10 immeubles de bureaux Park Lane (Autres). Désinvestissement de la maison de repos et de soins Linthout à Bruxelles et de trois maisons de repos et de soins, à Herentals, Rijkevorsel et Rumbeke. Cession de 100 % des actions de la société détenant l'immeuble de bureaux Loi 34 (Bruxelles CBD).

Pays-Bas

Désinvestissement d'un centre de consultations médicales à Arnhem (Gueldre), de deux sites de santé à Leiden et Sliedrecht (Hollande méridionale) et d'un centre de consultations médicales à Baarn (Utrecht).

Espagne

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (label énergétique A) à Jaén (Andalousie).

Financement

Prolongation d'une ligne de crédit d'un montant total de 50 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2030. Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant mi mars 2025 pour porter son échéance à 2033. Prolongation et augmentation de 15 millions EUR de deux lignes de crédit totalisant actuellement 40 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2035. Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant fin janvier 2025 pour porter son échéance à 2031. Refinancement d'une ligne de crédit classique échéant en avril 2025 en une ligne de crédit 'sustainability-linked' de 50 millions EUR échéant en 2033.

Durabilité

Confirmation du 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' à 70/100. Obtention d'un rating GRESB Green Star pour la huitième année consécutive.



Maison de repos et de soins Douce Quiétude - Marche-en-Famenne (BE)

[1] Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.



Caring

To be a leading European healthcare REIT with a top-quality portfolio, also participating in innovative real estate concepts addressing healthcare challenges

Avec un portefeuille réparti sur neuf pays et composé de 310 actifs couvrant la gamme complète des soins de santé, allant des soins primaires aux cliniques et résidences de soins, Cofinimmo est aujourd'hui l'un des investisseurs majeurs en immobilier de santé en Europe, une position de leadership que le groupe entend encore renforcer à l'avenir.

L'essentiel

77 %
Portefeuille consolidé

4,6 milliards EUR
Juste valeur du portefeuille

125 millions EUR
Investissements en 2024

5,7 %
Rendement locatif brut

99,4 %
Taux d'occupation

310
Actifs

30.500
Nombre de lits

1.871.000 m²
Superficie

143 kWh/m²/an
Intensité énergétique annuelle du secteur

15 ans
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

29
Immeubles avec certification BREEAM

Répartition du portefeuille de santé par pays (en juste valeur - en %)

35 %
Belgique

15 %
France

11 %
Pays-Bas

19 %
Allemagne

21 %
Autres*

* ES 9 % - FI 3 % - IE 2 % - IT 5 % - UK 2 %

Caractéristiques du secteur[1]

Le secteur de l'immobilier de santé se caractérise par un fort potentiel de croissance, un environnement réglementaire favorable et des baux à long terme avec les opérateurs spécialisés. On note toutefois que les neuf pays dans lesquels la société est active se trouvent à des stades différents de développement.

Côté investissements, les actifs de santé ont d'abord fait l'objet d'un engouement en Belgique et en France, puis, dans d'autres pays d'Europe comme l'Allemagne et le Royaume-Uni. Ce phénomène s'est ensuite manifesté en Espagne, en Italie, aux Pays-Bas et en Irlande, induisant dans un premier temps une compression des rendements immobiliers initiaux.

Plus récemment, bien que la situation économique, géopolitique et des opérateurs ait ralenti le volume de transactions au cours des deux dernières années (ce qui a eu un effet inverse sur les rendements), un regain d'optimisme commence à être observé dans certains pays.

Fort potentiel de croissance

Tendances démographiques et évolution des modes de vie : vieillissement de la population, besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés

Le vieillissement de la population est une tendance qui s'accentue dans la plupart des pays européens. Ainsi, en Europe, les personnes âgées de 65 ans et plus devraient représenter environ 29 % de la population totale en 2050, et les personnes de plus de 80 ans devraient représenter environ 11 % de cette même population.

En Espagne et en Irlande, cette proportion devrait croître plus rapidement que dans les autres pays européens, entraînant une demande accrue de soins et d'hébergement des personnes âgées dépendantes. À titre d'exemple, notons que la capacité d'hébergement actuelle de l'Irlande s'élève à environ 32.000 lits, et que cette capacité devrait augmenter d'environ un tiers d'ici à 2030 pour atteindre une capacité comparable à celle de la plupart des autres pays d'Europe de l'ouest.

Bien que les seniors autonomes soient de plus en plus nombreux, le nombre de personnes âgées dépendantes augmentera également, se traduisant par un besoin croissant de lits dans des établissements d'accueil spécialisés.

On estime qu'à l'horizon 2030-2035, le nombre de lits supplémentaires nécessaire pour répondre à la croissance de la demande s'élève à près de 30.000 en Belgique, 100.000 en France, 100.000 en Espagne et près de 150.000 lits en Allemagne et 500.000 lits en Italie, cette dernière comptant la plus faible capacité d'hébergement en Europe. À ceux-ci s'ajoutent également des immeubles obsolètes à reconstruire, qui sont estimés entre 10 % et 25 % en fonction des géographies.

Contraintes budgétaires : recherche de solutions moins coûteuses pour la société

Parallèlement, les dépenses dans le secteur de la santé représentent une part importante du PIB, et ce, dans les neuf pays dans lesquels Cofinimmo est active. Cette part se situe entre 6,5 % et 12 % selon le pays. Dans un contexte de restrictions budgétaires, l'organisation des soins est soumise à une plus grande rationalisation, et les acteurs privés sont de plus en plus souvent amenés à prendre le relais du secteur public. De nouvelles structures plus modernes, mieux adaptées aux besoins du patient et moins coûteuses, sont créées pour répondre à cette tendance et génèrent une croissance de la demande de financement en immobilier de santé.

Professionnalisation des opérateurs

Il existe trois types d'opérateurs dans le secteur de la santé : publics, associatifs et privés. La répartition des parts de marché entre ces différents types d'acteurs varie d'un pays à l'autre.

En Belgique, chaque type d'opérateurs représente environ un tiers du marché des maisons de repos et de soins, tandis qu'on observe des situations de quasi-monopole dans d'autres pays, que ce soit du secteur associatif comme c'est le cas aux Pays-Bas, ou des acteurs privés, comme c'est le cas en Irlande ou au Royaume-Uni.

L'Allemagne, la France, l'Espagne, la Finlande et l'Italie présentent quant à elles des situations intermédiaires avec des proportions de lits privés allant d'environ 18 % des lits en Italie à environ 45 % en Allemagne et en Espagne.

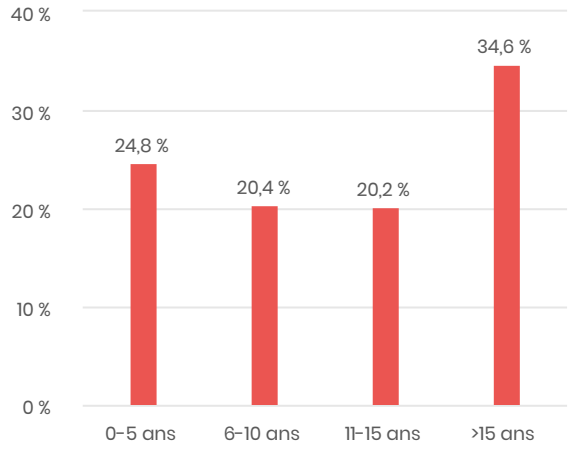
Dans le secteur privé, on observe toutefois une tendance à la consolidation entre opérateurs pour créer des groupes à l'échelle européenne. L'exemple le plus emblématique concerne la fusion en 2014 de Korian et Medica, deux opérateurs français, suivie d'acquisitions à l'étranger, ce qui a donné naissance à un ensemble (désormais dénommé Clariane) qui exploite aujourd'hui quelque 91.000 lits répartis dans six pays.

La consolidation assure notamment aux opérateurs une meilleure répartition des risques, un accès plus aisé au financement, une relation plus fréquente avec les autorités publiques et certaines économies d'échelle.

Environnement réglementaire

Étant donné que le secteur public intervient dans le financement des soins de santé, cette activité est fortement réglementée. C'est notamment le cas des maisons de repos et de soins. En Belgique et en France par exemple, l'ouverture ou l'extension d'une maison de repos et de soins nécessite l'obtention préalable d'une autorisation en vue d'exploiter un certain nombre de lits. Cette autorisation est délivrée par les autorités publiques. Comme ces dernières financent jusqu'à 50 % des frais d'hébergement et de soins, le nombre d'autorisations octroyées par zone géographique est limité en fonction des besoins de chaque zone.

Répartition du portefeuille de santé consolidé par âge des immeubles en exploitation (au 31.12.2024 - en juste valeur)[2]



[1] Sources : Cushman & Wakefield, Degroof Petercam, Eurostat, ONS, Knight Frank, ABN Amro, Real Capital Analytics, CBRE.
[2] L'âge d'un bâtiment est calculé en fonction au nombre d'années écoulées depuis sa construction initiale ou sa dernière rénovation/extension majeure.

Durabilité

Cofinimmo entend assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale en considérant des facteurs comme la pollution du sol, la présence d'amiante, la localisation et le risque d'inondation lors de l'acquisition d'actifs. L'entreprise applique une stratégie à long terme, tenant compte de l'intensité énergétique et du cycle de vie de ses actifs, et procède à une analyse de risque climatique pour chaque acquisition.

Dans la gestion des projets de (re)développement en immobilier de santé, Cofinimmo favorise l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone de ses immeubles et améliorer le confort des occupants. Les certifications BREEAM permettent de garantir un très haut niveau de durabilité. L'objectif étant de viser des certifications BREEAM New Construction Excellent pour les nouvelles constructions et des certifications BREEAM In-Use Very Good pour les immeubles existants.

Lors de projets développés par les opérateurs, Cofinimmo se positionne comme un conseiller dans le domaine de la construction durable, et intègre les données relatives aux consommations d'énergie et d'eau dans son système de comptabilité environnementale.

Bien que la plupart des actifs de santé soient gérés de façon quasi autonome par les opérateurs, les centres de consultations médicales sont, eux, sous contrôle opérationnel de Cofinimmo, permettant ainsi une analyse et un suivi plus approfondis des consommations.

Exécution de la stratégie

Acquisitions d'actifs

Lors des examens de due diligence, outre les aspects habituels de qualité technique, régularité légale et conformité environnementale, chaque actif en immobilier de santé étudié par le groupe fait aussi l'objet d'une évaluation liée à son utilisation comme actif de santé. Cette évaluation se base sur différents facteurs :

- **bassin sanitaire** : intégration de l'actif dans son environnement et son rôle dans la chaîne de prestations de soins ;
- **qualités intrinsèques** : taille des chambres et autres espaces, terrasse ou jardin, luminosité, fonctionnalité pour les résidents/patients et le personnel soignant, etc. ;
- **durabilité** : espaces verts, sécurité des bâtiments, risques climatiques, respect des exigences réglementaires, état des sols, efficacité énergétique et émissions de gaz à effet de serre, inondations, santé et bien-être ;
- **finances** : niveau de loyer, durée du bail, etc. ;
- **opérateur-locataire** : niveau d'expérience, réputation de qualité dans les soins, solidité financière, ambitions de croissance, etc. ;
- **localisation** : accès automobile, transports en commun, niveau des taxes locales, etc. ;
- **environnement** : présence de commerces, vue agréable, niveau de vie des habitants de la région, offre de soins similaires dans les alentours, évolution future de la démographie, etc.

Projets de (re)développement

Grâce à son expertise immobilière et son approche intégrée, Cofinimmo est capable d'accompagner les opérateurs de santé dans leur croissance. L'offre de services qui leur est proposée va de la simple location à des projets de plus grande envergure englobant la conception, la construction et la livraison de nouveaux immeubles. Le groupe dispose en effet d'une équipe expérimentée composée de profils financiers, techniques et juridiques, au fait des derniers développements en matière d'immobilier de santé.

La concrétisation de nombreux projets de (re)développement permet à Cofinimmo de contribuer à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe, de fidéliser les opérateurs-locataires, de maintenir le niveau de qualité de ses actifs et de créer ainsi de la valeur.

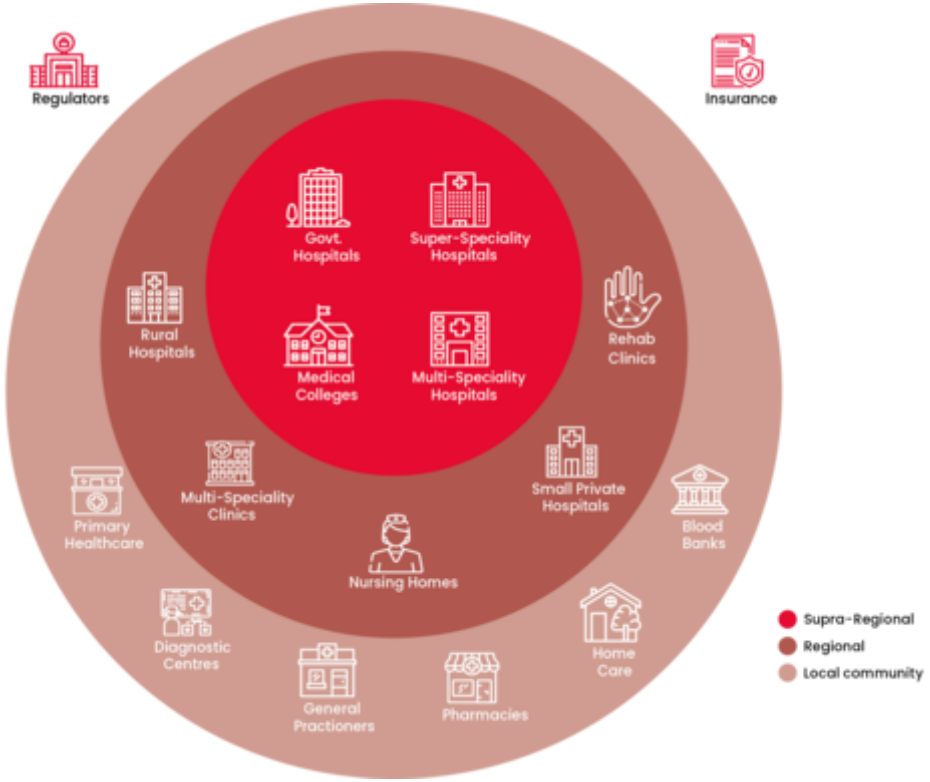
Clinique psychiatrique - Kaarst (DE)



Répartition du portefeuille par type d'actif (au 31.12.2024 - sur base d'une juste valeur de 4.601 millions EUR - en %)

Sous-segment	Quote-part dans le portefeuille d'immobilier de santé	Type d'établissement	Date d'entrée								
			2005	2008	2012	2014	2019	2020	2021	2021	2021
Établissements sanitaires	11 %	Cliniques de soins aigus	●	●	🇳🇱	●	●	●	●	●	●
		Cliniques de réadaptation	●	🇫🇷	🇳🇱	🇩🇪	●	●	🇮🇪	●	●
		Cliniques psychiatriques	●	🇫🇷	●	🇩🇪	●	●	●	●	●
Soins primaires	2 %	Centres de consultations médicales	●	●	🇳🇱	●	●	🇫🇮	●	●	●
Établissements médico-sociaux	62 %	Maisons de repos et de soins	🇧🇪	🇫🇷	🇳🇱	🇩🇪	🇪🇸	🇫🇮	🇮🇪	🇮🇹	🇬🇧
		Résidences-services	🇧🇪	🇫🇷	🇳🇱	🇩🇪	●	●	●	●	●
		Centres de soins pour personnes handicapées	●	●	🇳🇱	●	●	🇫🇮	●	●	●
Autres	2 %	Principalement des centres de sport & de bien-être	🇧🇪	●	●	🇩🇪	●	●	●	●	●

Healthcare system



Programme d'investissements engagés en immobilier de santé

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m²)	Date prévue (premier loyer)	Total investissements	Total investissements au 31.12.2024	Total investissements en 2025	Total investissements après 2025
		(après travaux)				(x 1.000.000 EUR)		
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN COURS								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2026	19	14	4	2
Belsele	Extension et rénovation d'une maison de repos et de soins	101	6.900	T4 2025/T3 2026	8	2	5	1
Pays-Bas								
Vlijmen[1]	Construction d'une maison de repos et de soins	30	2.100	T1 2025	9	9	0	0
Espagne								
Palma de Majorque (îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T3 2026	16	13	2	1
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T1 2025	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T3 2025	12	11	1	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T1 2026	15	11	5	0
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T1 2025	14	14	0	0
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T2 2026	23	13	8	2
Santa Cruz de Tenerife (îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T3 2026				
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	13	0	0
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	10	2	0
Valladolid (Valladolid)	Construction d'une maison de repos et de soins	164	8.100	T3 2025	14	9	5	0
El Cañaveral (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T2 2026	15	9	5	1
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT					**197**	**151**	**38**	**7**
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord - Westphalie	Développement de 2 campus de soins écoresponsables (actuellement comptabilisés comme entreprises associées)	330	27.000	2025-2026	84	13	37	34
Espagne								
Vicálvaro (Madrid)[1]	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2025	11	7	3	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES					**292**	**171**	**79**	**41**

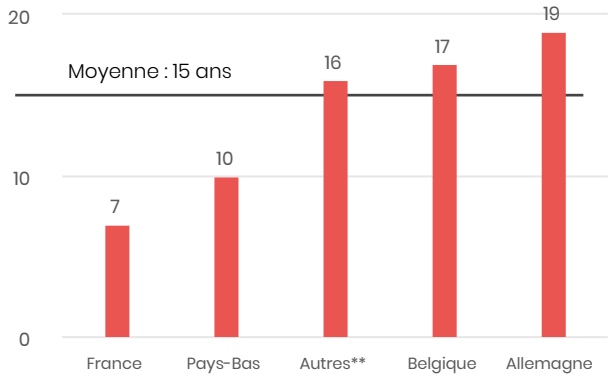
[1] Projet réceptionné après le 31.12.2024.

Arbitrage d'actifs

Depuis de nombreuses années, Cofinimmo a initié une politique sélective d'arbitrage d'actifs dans les pays plus matures, tels que la Belgique, les Pays-Bas et la France. Cette politique consiste à vendre des immeubles non stratégiques et à réinvestir les fonds récoltés dans d'autres actifs qui correspondent mieux aux critères actuels du groupe. Cela permet de tirer profit de l'appétit croissant de certains investisseurs pour ce type de biens, tout en optimalisant la composition du portefeuille.

Les principaux critères pris en compte dans la décision de vente sont la taille de l'actif, son âge, sa localisation, son exploitation opérationnelle et la durée résiduelle du bail.

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux par pays jusqu'à la première option de résiliation possible (au 31.12.2024 - en nombre d'années)



** ES 20 - FI 17 - IE 13 - IT 6 - UK 32

Diversification

Cofinimmo cherche activement à diversifier son portefeuille. Cette diversification se fait à trois niveaux :

- **par pays :** le groupe détient actuellement des actifs de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Italie, en Irlande et au Royaume-Uni ;
- **par opérateur-locataire :** Cofinimmo compte près de 70 opérateurs de santé dans sa base de clients-locataires ;
- **par type d'actif :** le portefeuille immobilier de santé du groupe est composé de maisons de repos et de soins, de résidences-services, de cliniques de réadaptation, de cliniques psychiatriques, de centres de consultations médicales, de centres de soins pour personnes handicapées, de cliniques de soins aigus et de centres de sport et de bien-être.

Le groupe évite ainsi une dépendance trop importante à un système de financement ou de sécurité sociale particulier.

Suivi de la performance financière des sites acquis

Cofinimmo reçoit périodiquement de ses opérateurs un rapport sur les données financières d'exploitation de la plupart des sites que la société possède. Ceci permet à Cofinimmo d'évaluer le caractère financièrement soutenable de l'exploitation et, plus particulièrement, de la couverture du loyer par le cash-flow opérationnel ('EBITDAR') généré sur le site. Un comparatif des prix payés par les résidents/patients pour l'hébergement et par les autorités pour les soins permet de situer l'exploitation par rapport à des sites comparables et d'apprécier le risque attaché à l'acquisition de nouvelles unités.

Cofinimmo reçoit périodiquement avec l'accord de ses opérateurs les données environnementales. Ceci permet à Cofinimmo d'évaluer la performance énergétique et d'identifier les opportunités de décarbonation. L'intensité énergétique par pays est disponible dans le chapitre 'Indicateurs de performance EPRA sBPR'.

125 millions EUR

Investissements réalisés en Europe en 2024



▶ **Centre de consultations médicales - Vlaardingen (NL)**

Par ailleurs, Cofinimmo recueille des données sur la performance des opérateurs de santé et les compare avec sa base de données et avec les données de marché lorsque celles-ci sont disponibles. Les données provenant des opérateurs, de consultants spécialisés en santé et des observations réalisées par Cofinimmo sont compilées tout au long de l'année. Ces données sont ensuite validées au cours de l'été de l'année suivante. Le taux d'occupation sous-jacent s'applique à la majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres') qui représentaient près de 95% des immeubles de santé de Cofinimmo à fin 2024.

Pour les actifs pertinents des pays et des opérateurs pour lesquels Cofinimmo a pu recueillir et utiliser les données (voir couverture du périmètre dans le tableau ci-dessous), les taux d'occupation sous-jacents atteignaient déjà 84% (ou plus) à fin 2022, montrant une nette amélioration par rapport au niveau de 2021 affecté par le COVID-19. En 2023, cette amélioration s'est poursuivie avec, à l'exception de l'Allemagne, des taux d'occupation sous-jacents en croissance et supérieurs à 90%. La moyenne atteint même 92% pour le portefeuille pertinent de Cofinimmo, dont les taux d'occupation sont généralement supérieurs à la moyenne du marché dans tous les pays où le groupe est présent.

Cette amélioration constatée en 2023 semble se confirmer en 2024 (les données présentées ci-après pour 2024 sont des estimations préliminaires à confirmer durant l'été 2025). À des fins illustratives, Cofinimmo a ajouté des données de marché tirées des différentes sources disponibles (en Allemagne elles ne sont pas disponibles chaque année et elles sont inexistantes en Italie). Dans ce cadre, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé est fournie dans le tableau ci-après.

Pays	Taux d'occupation											
	Données de marché[1]				Portefeuille pertinent de Cofinimmo[2]				Couverture du périmètre[3]			
	2021	2022	2023	2024	2021[4]	2022[4]	2023[4]	e2024[5,6]	2021	2022	2023	e2024[5]
Belgique	90 %	89 %	92 %	n/a[5]	87 %	92 %	94 %	94 %	100 %	100 %	100 %	100 %
France	89 %	87 %	89 %	n/a[5]	89 %	91 %	91 %	91 %	91 %	92 %	96 %	100 %
Pays-Bas	93 %	95 %	94 %	n/a[5]	n/a	94 %	94 %	94 %	n/a	36 %	36 %	37 %
Allemagne	88 %	n/a[7]	89 %[5]	n/a[5]	85 %	85 %	84 %	87 %	100 %	100 %	98 %	100 %
Espagne	88 %	91 %	n/a[5]	n/a[5]	84 %	92 %	94 %	96 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Finlande	88 %	87 %	86 %	n/a[5]	n/a[8]	95 %	99 %	98 %	n/a[8]	100 %	100 %	100 %
Irlande	83 %	84 %	89 %	n/a[5]	92 %	93 %	94 %	98 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Italie	n/a[7]	n/a[7]	n/a[7]	n/a[7]	59 %	84 %	93 %	97 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Royaume-Uni	79 %	83 %	86 %	88 %	94 %	96 %	97 %	97 %	100 %	100 %	100 %	100 %
TOTAL					**86 %**	**90 %**	**92 %**	**92 %**	**98 %**[9]	**94 %**	**93 %**	**95 %**

1 Sources : autorités publiques, organisations para-étatiques, organisations sectorielles, courtiers, information économique interne. Taux d'occupation financier (basé sur le nombre de jours facturés aux résidents) pour la Belgique et la France, taux d'occupation physique pour les autres zones géographiques.
2 Moyenne pondérée, calculée sur un échantillon composé d'actifs pertinents pour cet indicateur opérationnel (majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres'), après la phase de démarrage, à l'exception des actifs en fin de vie opérationnelle, des actifs nouvellement acquis ou livrés, ou encore en restructuration ou en développement (en cours ou prévu).
3 Pourcentage des actifs pertinents pour lesquels les données ont été recueillies par rapport au total des actifs pertinents, en loyers contractuels.
4 Informations principalement basées sur des taux d'occupation financiers.
5 Ensemble de données en cours de collecte et/ou en voie de finalisation.
6 Estimations basées sur des observations ponctuelles ou d'autres informations, les données réelles n'étant disponibles qu'au cours de l'été de l'année suivante.
7 Informations non disponibles (par exemple : taux d'occupation du marché allemand disponible tous les deux ans)
8 Seulement un actif récent encore en phase de démarrage.
9 Excluant les pays ne disposant pas de données.

Un portefeuille européen vaste et de qualité

Belgique

35 %
du portefeuille

583.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

84
sites en exploitation

10.200
lits

86 %
couverture PEB

Pays-Bas

11 %
du portefeuille

212.000 m²
superficie

99,4 %
taux d'occupation

47
sites en exploitation

1.500
lits

95 %
couverture PEB

Espagne

9 %
du portefeuille

177.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

28
sites en exploitation

4.400
lits

100 %
couverture PEB

Irlande

2 %
du portefeuille

31.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

8
sites en exploitation

550
lits

100 %
couverture PEB

Royaume-Uni

2 %
du portefeuille

10.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

3
sites en exploitation

200
lits

100 %
couverture PEB

France

15 %
du portefeuille

331.000 m²
superficie

99,4 %
taux d'occupation

57
sites en exploitation

5.200
lits

99 %
couverture PEB

Allemagne

19 %
du portefeuille

410.000 m²
superficie

97,7 %
taux d'occupation

59
sites en exploitation

6.300
lits

92 %
couverture PEB

Finlande

3 %
du portefeuille

40.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

16
sites en exploitation

750
lits

100 %
couverture PEB

Italie

5 %
du portefeuille

76.000 m²
superficie

100 %
taux d'occupation

8
sites en exploitation

1.300
lits

90 %
couverture PEB



Creating value through capital recycling

Working

Acteur important dans le secteur des bureaux à Bruxelles depuis plus de 40 ans, Cofinimmo tire profit de l'expérience accumulée dans ce secteur pour gérer son portefeuille d'immeubles de bureaux de façon proactive et dynamique : gestion locative, aménagements adaptés aux nouvelles méthodes de travail, programmes de rénovation et de reconversion, et arbitrages d'actifs sont réalisés dans une perspective d'anticipation à long terme.

L'essentiel

15 %
du portefeuille consolidé

928 millions EUR
Juste valeur du portefeuille

6,5 %
Rendement locatif brut

93,8 %
Taux d'occupation

135 kWh/m²/an
Intensité énergétique annuelle du secteur

155 millions EUR
Désinvestissements

5 ans
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

255.000 m²
Superficie

6
Immeubles avec certification BREEAM

25
Nombre d'actifs

Recentrer le portefeuille vers le CBD de Bruxelles



73%
Bruxelles CBD

27 %
Autres[1]

[1] Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.

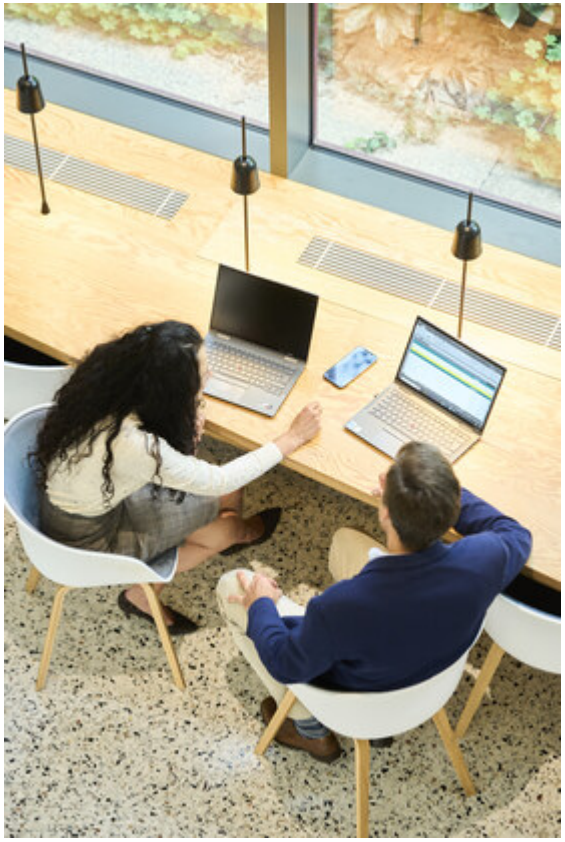
Caractéristiques du marché[1]

Les sous-secteurs du marché bruxellois des bureaux

Le marché bruxellois des bureaux se compose de plusieurs sous-secteurs. Les cinq premiers sont souvent regroupés sous l'appellation Central Business District (CBD).

Bruxelles centre

- Cœur historique de la ville
- Occupants : autorités publiques belges et sociétés privées belges de moyenne ou grande taille



Quartier Léopold

- Quartier européen de la ville
- Occupants : institutions européennes et délégations ou associations collaborant avec elles, des sociétés privées de moyenne ou grande taille, cabinets d'avocats, lobbyistes

Bruxelles Nord

- Zone d'affaires
- Occupants : autorités publiques belges et régionales, sociétés semi-publiques et sociétés privées de grande taille

Quartier Louise

- Quartier de prestige, zone mixte (résidentiel et bureaux)
- Occupants : cabinets d'avocats, ambassades et sociétés privées de taille moyenne

Quartier Midi

- Quartier autour de la gare du midi
- Occupants : SNCB et sociétés liées aux chemins de fer, autorités publiques belges

Bruxelles décentralisé

- Reste du territoire des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale, zone principalement résidentielle
- Occupants : sociétés privées de moyenne ou grande taille

Bruxelles périphérie

- Zone située à proximité immédiate de la Région de Bruxelles-Capitale, du Ring et de l'aéroport national
- Occupants : sociétés privées de toutes tailles

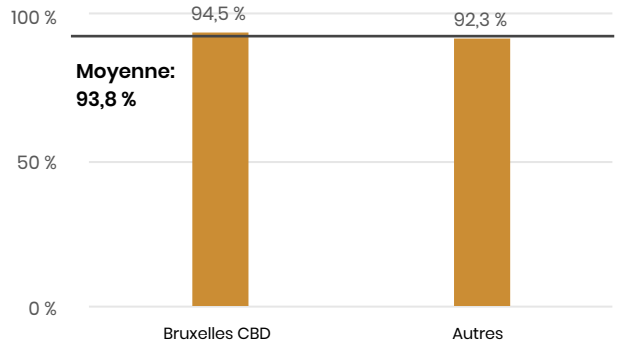
Le marché locatif des bureaux à Bruxelles

Les informations concernant le marché locatif des bureaux à Bruxelles sont reprises dans le chapitre 'Commentaires sur le marché' (voir page 122) de ce document.

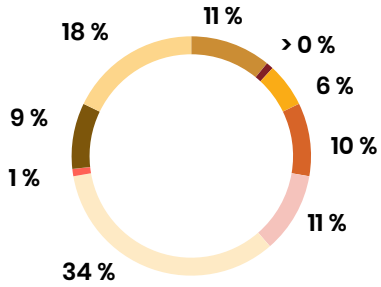
Le marché bruxellois des bureaux à l'investissement

Les informations concernant le marché bruxellois des bureaux à l'investissement sont reprises dans le chapitre 'Commentaires sur le marché' (voir page 122) de ce document.

Taux d'occupation par zone géographique (au 31.12.2024 - en %)



Répartition du portefeuille consolidé par secteur d'activité du locataire (au 31.12.2024 - sur base de loyers contractuels de 51 millions EUR - en %)



- Autres
- Retail (usage commercial)
- Logistique
- ICT, Telecom & Média
- Finance, Assurance & Immobilier
- Secteur public belge et international
- Retail (usage bureaux)
- Chimie, énergie, pharma
- Consultants & avocats

[1] Informations de marché issues des études de marché de CBRE, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et BNP.

▶ Durabilité

Cofinimmo adopte une démarche durable et environnementale dans la gestion de son portefeuille de bureaux. Lors d'acquisitions, elle évalue la nécessité de (re)développement pour maintenir les immeubles à niveau, à long terme, en tenant compte de la localisation et de l'accessibilité en transports durables.

L'entreprise adopte une approche de cycle de vie pour la gestion technique des bâtiments, recyclant les constructions en fin de vie et rénovant les immeubles dans les zones centrales de Bruxelles. Pour les sites plus décentrés, elle étudie la possible reconversion des bâtiments pour répondre aux besoins évolutifs des utilisateurs en termes de flexibilité et de mobilité.

En favorisant la mixité des quartiers et l'utilisation de matériaux durables, Cofinimmo transforme le paysage urbain de manière responsable. Depuis 1999, elle internalise la gestion des propriétés. Cofinimmo sensibilise les locataires à la consommation énergétique et utilise un logiciel de gestion des données environnementales pour identifier les économies possibles et mesurer l'impact des investissements effectués.

Exécution de la stratégie

Filialisation du portefeuille de bureaux

Le 29.10.2021, Cofinimmo a réalisé l'apport de sa branche d'activité de bureaux à une filiale détenue à 100 % et baptisée Cofinimmo Offices SA. Cofinimmo Offices SA a obtenu le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI).
Au 31.12.2024, la filiale avait un bilan d'un total de 1 milliard EUR (2023 : 1,2 milliard EUR), des capitaux propres de 0,7 milliard EUR (2023 : 0,8 milliard EUR) et un ratio d'endettement de l'ordre de 29 % (2023 : 31 %).

Proximité avec le client

Afin d'assurer la satisfaction de ses locataires et de les fidéliser, Cofinimmo s'efforce de construire des relations étroites et durables avec eux. La gestion des immeubles est dès lors entièrement internalisée, c'est-à-dire effectuée par les équipes opérationnelles de Cofinimmo. La taille du portefeuille de bureaux permet au groupe de disposer d'une plateforme de gestion complète, humaine et technique, et d'en supporter le coût.

Les équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent les travaux d'aménagement, de maintenance et de rénovation. Le service desk, accessible 24h/24 et 7j/7, se charge d'organiser les demandes de dépannage et de réparation.

Les équipes commerciales sont en contact régulier avec les clients afin de répondre au mieux à leurs besoins en termes de flexibilité. Les équipes de gérance administrative et comptable effectuent la facturation des loyers et des décomptes de charges et de taxes. Le département juridique dresse les baux et assure un suivi des éventuels litiges.

Gestion locative proactive

Le risque de vide locatif auquel Cofinimmo fait face chaque année représente en moyenne 10 % à 15 % de son portefeuille de bureaux. La stratégie commerciale axée sur la proximité avec le client contribue au maintien d'un taux d'occupation élevé et à une évolution favorable de la marge opérationnelle*.

Cette stratégie commerciale est complétée par la mise en place de solutions innovantes destinées à répondre au mieux aux besoins des locataires en termes de flexibilité, de mobilité et de mixité des espaces de vie au travail. Le développement des concepts Flex Corner® et The Lounge® en sont des exemples.

Le premier concept offre aux clients la possibilité de louer de petites surfaces de bureaux privatives au sein d'un ensemble de bureaux partagés, incluant des infrastructures communes comme une kitchenette, un espace lounge et des salles de réunion. Le loyer mensuel inclut toutes les charges et taxes, tant pour les espaces privatifs que partagés. Les contrats sont flexibles, avec une durée minimale d'un an, et une option 'Custom your lease' permet aux locataires de choisir la durée de leur bail selon des conditions adaptées. Lancé en 2016, ce concept est maintenant disponible dans deux immeubles.

Le deuxième concept, qui répond au besoin croissant de mixité des espaces de travail, offre des espaces partagés modernes et agréables pour les locataires et leurs visiteurs, incluant des zones de restauration, de réunion, de networking et de détente. Ces espaces sont gérés sur place par un community manager.

Arbitrage sélectif d'actifs

Cofinimmo pratique une politique sélective d'arbitrage d'immeubles de bureaux compatible avec le maintien d'une plateforme de gestion complète.

Parallèlement au développement du secteur de l'immobilier de santé, Cofinimmo met l'accent sur le rééquilibrage de son portefeuille de bureaux entre les différents sous-secteurs, au profit d'immeubles de haute qualité localisés dans le CBD de Bruxelles. La vacance locative dans ce secteur, plus faible que la moyenne du marché bruxellois, permet d'y réaliser des rendements nets supérieurs.

L'objectif recherché est soit de tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour certains types d'actifs, soit d'optimiser la composition du portefeuille en termes d'âge, de taille, de localisation et de situation locative des immeubles. Les fonds récoltés sont alors réinvestis dans des immeubles de haute qualité.

Projets de (re)développement

Les équipes techniques internes de Cofinimmo, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, sont responsables des projets de (re)développement : rénovations, reconstructions et reconversions. Ceux-ci s'inscrivent dans un programme à long terme qui permet d'optimiser la composition du portefeuille, de créer de la valeur et, de façon plus large, de transformer de façon responsable le tissu urbain.



Immeuble de bureaux Montoyer 10 (M10) - Bruxelles CBD (BE)

Immeuble de bureaux Montoyer 10 – Bruxelles CBD (BE) : un modèle de développement durable

Le redéveloppement du M10 s'inscrit dans une approche biophilique dont l'objectif est de maintenir le contact entre l'homme et la nature, même dans les espaces urbains.

La conception architecturale de cet immeuble comprend un noyau et un sous-sol en béton, tandis que toutes les autres superstructures (planchers, colonnes, éléments de façade structurels) sont en bois provenant de forêts durables. L'utilisation de matériaux et de technologies renouvelables a permis de réduire considérablement l'empreinte carbone du bâtiment et la préfabrication optimisée des éléments qui le constituent de limiter les déchets et de créer des espaces sains.

Le bâtiment dispose d'un jardin privé, d'une toiture végétalisée, de terrasses accessibles aux 6e et 7e étages, de triple vitrage, de panneaux photovoltaïques, d'un éclairage LED et de pompes à chaleur. Le rez-de-chaussée et le premier étage disposent de façades entièrement vitrées à haute transparence, améliorant la sensation d'espace et augmentant l'interaction entre les activités du bâtiment et son environnement.

Outre un label énergétique de niveau A+ et les certifications BREEAM New Construction Outstanding et WELL Platinum (déjà obtenues pour la phase de conception de l'immeuble), le M10 a également obtenu le label CO_2 Neutral Silver Building.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo s'élève à 93,8 % au 31.12.2024, à comparer à 91.5% sur le marché des bureaux bruxellois[1]. Dans le courant de 2024, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour 25.714 m² de bureaux au total.

Programme d'investissements engagés dans les bureaux

Projet	Type (de travaux)	Superficie (en m²)	Date prévue (premier loyer)	Total investissements	Total investissements au 31.12.2024	Total investissements en 2025	Total investissements après 2025
				(x 1.000.000 EUR)			
Belgique							
Stationsstraat 110 (Malines)[2]	Rénovation	15.000	T1 2025	37	37	0	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES				**37**	**37**	**0**	**0**

1 Source : Cushman & Wakefield.
2 Projet réceptionné après le 31.12.2024 (voir section 'Événements intervenus après le 31.12.2024' en page 72).



An opportunity-seeking approach with long-term income

Living

Le portefeuille immobilier de réseaux de distribution[1] de Cofinimmo est constitué d'un portefeuille de cafés et restaurants (Pubstone) loué au groupe brassicole AB InBev. Ce portefeuille, acquis en 2007 dans le cadre de transactions de sale & leaseback, génère des revenus à long terme.

En 2024, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR et désinvesti pour 8 millions EUR.

Cofinimmo investit également dans des immeubles à usage très spécifique en Belgique, à travers des partenariats public-privé (PPP). La société participe ainsi à la rénovation et à l'amélioration du patrimoine immobilier public et parapublic. À ce jour, le portefeuille PPP comporte huit contrats portant sur des actifs en exploitation.

1 En 2021, deux actifs ont été alloués au secteur immobilier de réseaux de distribution 'Autre (Belgique)'. Il s'agit de la réserve foncière Tenreuken à Bruxelles et du commissariat de la police fédérale situé Kroonveldlaan 30 à Termonde, représentant ensemble 6 % du portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution.

L'essentiel

8 %
du portefeuille consolidé

0,5 milliard EUR
Juste valeur du portefeuille

6,8 %
Rendement locatif brut

99,6 %
Taux d'occupation

11 ans
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

1
Immeuble PPP avec certification BREEAM

8 millions EUR
Désinvestissements

822
Nombre d'actifs, dont

821
Cafés et restaurants

1
PPP comptabilisé en location simple

7
Contrats portant sur des actifs en exploitation dans le portefeuille PPP, comptabilisés en location-financement

298.000 m²
Superficie

120 kWh/m²/an
Intensité énergétique annuelle du secteur



▶ Restaurant Foud'O - Gand (BE)

Répartition de l'immobilier de réseaux de distribution par type/classe d'actifs (en juste valeur - en %)

5 %
Pubstone - Belgique

2 %
Pubstone - Pays-Bas

1 %
Autres - Belgique

Caractéristiques du marché

Pubstone

Les actifs qui constituent le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo ne représentent pas des actifs commerciaux classiques puisqu'ils sont loués en masse à un seul locataire. Ce type de portefeuille, acquis dans le cadre de transactions de sale & leaseback, constitue donc un marché de niche.

Transactions de sale & leaseback

Le prix de vente au mètre carré demandé par le vendeur est généralement raisonnable étant donné qu'il s'agit d'immeubles donnés en location à leur vendeur. Celui-ci devra donc en supporter le loyer après la vente.

Optimisation du réseau de points de vente pour l'activité du locataire

Les immeubles sont nécessaires à l'activité du locataire en raison de leur localisation et sont pris en location sur une longue durée. Pour la plupart d'entre eux, la probabilité de relocation à l'issue du bail est donc élevée.

Granularité du risque en capital

En cas de départ du locataire, une partie importante de ces biens peut être vendue comme espaces commerciaux ou logements auprès d'investisseurs locaux, professionnels ou non, étant donné que les montants à investir sont souvent à la portée de tels investisseurs.

Accompagnement du locataire dans la gestion, le développement et la rénovation des actifs

L'occupant-locataire et Cofinimmo entretiennent un dialogue permanent dans le but de faire évoluer la géographie du réseau de vente du premier. Les immeubles dont le bail ne sera pas renouvelé à l'échéance ou qui nécessitent une rénovation à moyen terme peuvent ainsi être identifiés anticipativement. De même, Cofinimmo peut se porter acquéreur de nouveaux immeubles que le locataire voudrait intégrer dans son réseau.

Partenariats public-privé

Soucieuse de répondre aux besoins spécifiques des autorités publiques, Cofinimmo apporte son expertise immobilière et financière dans le cadre de partenariats à long terme qui font généralement l'objet de marchés publics.

Elle prend en charge l'étude du cycle de vie économique et technique du projet. Cette analyse permet d'identifier le compromis optimal entre les investissements de départ et les dépenses futures, qu'il s'agisse des frais d'entretien ou des coûts de remplacement et de réparation.

Cofinimmo n'assume cependant pas le risque de construction dans ce type d'investissement immobilier puisque celui-ci reste à la charge d'un entrepreneur général désigné, avec lequel un montant forfaitaire payable à la livraison de l'immeuble est convenu. Le groupe surveille toutefois la qualité et l'exécution des travaux de construction.

Cofinimmo prend généralement en charge l'entretien et la maintenance tout au long de la location du bien, qui fait l'objet d'un bail de très longue durée ou d'une emphytéose. Lorsque ceux-ci arrivent à échéance, l'instance publique bénéficie d'une option d'achat ou d'un transfert gratuit de propriété. Cofinimmo ne jouit donc pas de la propriété perpétuelle de ces biens et, par conséquent, ceux-ci sont repris sous la rubrique 'Créances de location-financement' du bilan pour 84,8 millions EUR au 31.12.2024.

Actifs en exploitation dans le portefeuille de PPP au 31.12.2024

Immeuble	Superficie	Traitement comptable
Palais de justice - Anvers	72.132 m²	Location-financement
Prison - Leuze-en-Hainaut	28.316 m²	Location-financement
Caserne de pompiers - Anvers	23.323 m²	Location-financement
Commissariat de police - Termonde	9.645 m²	Location simple
Différents sites de l'Université Libre de Bruxelles - Bruxelles	22.902 m²	Location-financement
Commissariat de police - Zone HEKLA	3.800 m²	Location-financement

▶ Durabilité

Dans la phase d'acquisition, Cofinimmo privilégie les partenariats à long terme avec les locataires. Le réseau de distribution comprend de nombreux petits actifs individuels, et l'arbitrage des actifs est crucial pour garantir leur durabilité. Cofinimmo transforme les espaces vides en logements temporaires et utilise des techniques modernes et des matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone, notamment en isolant les toitures lors des rénovations.

Pour les actifs à usage public, Cofinimmo s'inspire des autorités publiques qui doivent respecter des critères techniques élevés en matière de performance énergétique. L'entreprise recherche constamment des solutions innovantes pour contribuer au financement des besoins publics.

Exécution de la stratégie

Pubstone

Fin 2007, Cofinimmo a acquis, dans le cadre d'un partenariat immobilier, la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'AB InBev, rebaptisée entre-temps Pubstone SA. Cofinimmo lui loue le réseau pour une durée initiale de 27 ans. AB InBev sous-loue les établissements aux exploitants et conserve un intérêt indirect de 10 % dans la structure de Pubstone. Cofinimmo n'assume aucun risque lié à l'exploitation commerciale des cafés et restaurants mais prend en charge l'entretien structurel des toits, des murs, des façades et des menuiseries extérieures. À l'issue du bail, AB InBev peut soit renouveler la location aux mêmes conditions, soit restituer les espaces libres de toute occupation.

En Belgique, l'équipe interne Pubstone rassemble, hors services de support, cinq personnes impliquées dans la gestion du portefeuille (property management). Aux Pays-Bas, elle n'en compte qu'une.

Composition du portefeuille consolidé

Au 31.12.2024, le portefeuille immobilier consolidé du groupe Cofinimmo compte 1.157 immeubles, représentant une superficie totale de 2.400.000 m². Sa juste valeur s'élève à 6 milliards EUR.

L'immobilier de santé représente 77 % du portefeuille consolidé du groupe et est réparti dans neuf pays, à savoir : la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, la Finlande, l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni. La part du portefeuille investie dans les bureaux représente 15 %. Ce portefeuille est réparti uniquement en Belgique, principalement à Bruxelles, capitale de l'Europe. Le groupe dispose également d'un réseau de distribution loué à AB InBev, un acteur de premier plan en Belgique et aux Pays-Bas.



▶ **Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)**

Le portefeuille est composé :

- en Belgique : **d'actifs de santé, de bureaux, d'un réseau de cafés et restaurants et de partenariats public-privé ;**
- en France : **d'actifs de santé ;**
- aux Pays-Bas : **d'actifs de santé et d'un réseau de cafés et restaurants ;**
- en Allemagne : **d'actifs de santé ;**
- en Espagne : **d'actifs de santé ;**
- en Finlande : **d'actifs de santé ;**
- en Irlande : **d'actifs de santé ;**
- en Italie : **d'actifs de santé ;**
- au Royaume-Uni : **d'actifs de santé.**

Évolution du portefeuille consolidé

Évolution de 1996 à 2024

En 1996, Cofinimmo a obtenu son agrément comme Sicafi (aujourd'hui SIR). La valeur d'investissement de son portefeuille consolidé s'élevait à peine à 600 millions EUR au 31.12.1995. Au 31.12.2024, elle dépasse les 6,3 milliards EUR.

Du 31.12.1995 au 31.12.2024, le groupe a effectué :

- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 8.416 millions EUR ;
- des ventes pour un montant total de 3.128 millions EUR.

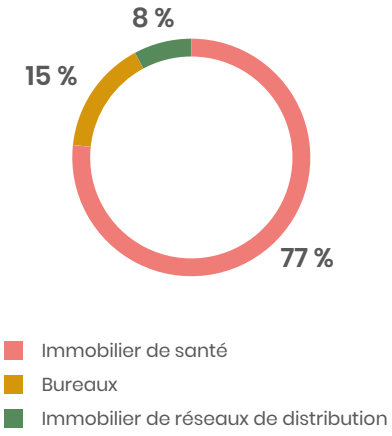
Lors des cessions, Cofinimmo a réalisé en moyenne une plus-value nette en valeur d'investissement de 6 % par rapport aux dernières évaluations annuelles précédant ces cessions, et ce, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers. Ces chiffres n'incluent pas les plus-values et les moins-values réalisées sur la vente d'actions de sociétés détentrices d'immeubles, ces montants étant comptabilisés comme plus-values et moins-values sur cessions de valeurs mobilières.

Le graphique au bas de la page suivante reprend la répartition par secteur immobilier des investissements de 8.416 millions EUR réalisés entre 1996 et 2024.

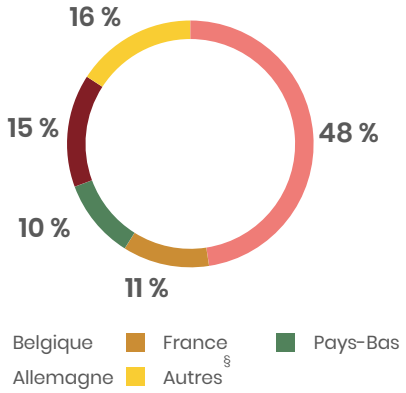
Évolution de la valeur d'investissements du portefeuille consolidé de 1996 à 2024 (x 1.000.000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.1995	**609**
Acquisitions	6.944
Constructions et rénovations	1.472
Valeur nette de réalisation	-3.318
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	189
Reprises de loyers cédés	233
Variation de la valeur d'investissement	183
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	3
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2024	**6.314**

Répartition du portefeuille consolidé par secteur immobilier (au 31.12.2024 – sur base d'une juste valeur de 6.000 millions EUR - en %)



Répartition du portefeuille consolidé par pays (au 31.12.2024 – sur base d'une juste valeur de 6.000 millions EUR - en %)



§ ES 7 % - FI 3 % - IE 2 % - IT 4 % - UK 1 %

Croissance accélérée du portefeuille consolidé (total de l'actif consolidé de 2018 à 2024 - en milliards EUR)



Évolution en 2024

La valeur d'investissement du portefeuille consolidé est passée de 6.539 millions EUR au 31.12.2023 à 6.314 millions EUR au 31.12.2024. En juste valeur, ces chiffres correspondent à 6.231 millions EUR au 31.12.2023 et à 6.000 millions EUR au 31.12.2024.

En 2024, le groupe Cofinimmo a effectué :

- des investissements en immeubles de placement (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 162 millions EUR[1] ;
- des désinvestissements pour un montant total de 259 millions EUR.

Les ventes intervenues en 2024 concernent principalement 16 immeubles de bureaux, 32 cafés et restaurants du réseau de distribution Pubstone et 12 actifs en immobilier de santé.

[1] Dont 22 millions EUR de variation des participations et créances dans des entreprises associées ainsi que des autres créances non courantes.

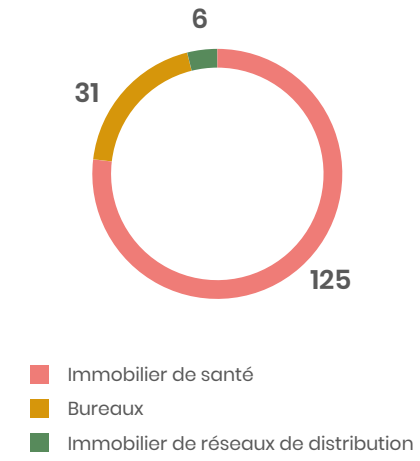
Le graphique ci-contre reprend la répartition par secteur immobilier des 140 millions EUR d'investissements réalisés en 2024 en immeubles de placement, auxquels il faut ajouter la variation des participations et créances dans des entreprises associées ainsi que des autres créances non courantes pour arriver à un total de 162 millions EUR.

Les immeubles de placement (y compris les actifs non courants détenus en vue de la vente) ont diminué de 231 millions EUR en 2024 (225 millions EUR en valeur d'investissement), soit une diminution de 3,4 %. Le tableau de droite sur cette page reprend la variation de la juste valeur du portefeuille en 2024 par secteur immobilier et par zone géographique.

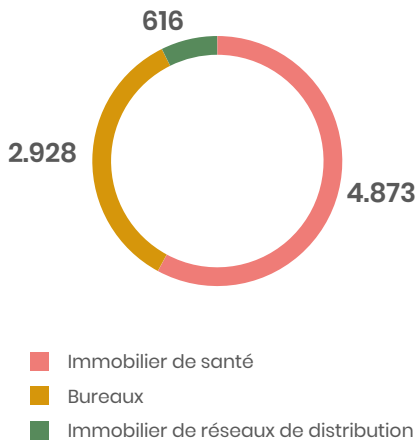
Évolution de la valeur d'investissement du portefeuille consolidé en 2024 (x 1.000.000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2023	**6.539**
Acquisitions	19
Constructions et rénovations	121
Valeur nette de réalisation	-244
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	-16
Reprises de loyers cédés	1
Variation de la valeur d'investissement	-109
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	3
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2024	**6.314**

Répartition des investissements par secteur immobilier en 2024 (en valeur d'investissement - x 1.000.000 EUR)



Répartition des investissements par secteur immobilier de 1996 à 2024 (en valeur d'investissement - x 1.000.000 EUR)



Variation de la juste valeur du portefeuille consolidé par secteur immobilier et par zone géographique en 2024

Segment immobilier et zone géographique	Variation de juste valeur[1]	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	**-1,6 %**	**76,7 %**
Belgique	-1,4 %	26,6 %
France	-2,9 %	11,4 %
Pays-Bas	-1,3 %	8,1 %
Allemagne	-1,4 %	14,8 %
Espagne	-1,8 %	6,8 %
Finlande	-0,8 %	2,6 %
Irlande	-0,8 %	1,7 %
Italie	-1,3 %	3,6 %
Royaume-Uni	2,0 %	1,2 %
Bureaux	**-5,5 %**	**15,5 %**
Bruxelles CBD	-4,4 %	11,3 %
Autres*	-8,3 %	4,2 %
Immobilier de réseaux de distribution	**2,0 %**	**7,8 %**
Portefeuille total	**-1,9 %**	**100 %**

* Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.

[1] Hors effet initial des variations de périmètre.

Situation locative du portefeuille consolidé

La gestion commerciale du portefeuille du groupe est entièrement internalisée : la proximité avec le client permet de construire une relation de confiance sur le long terme, un élément essentiel pour assurer un taux d'occupation élevé, une longue maturité des baux et des locataires de qualité.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille consolidé (hors actifs détenus en vue de la vente), calculé sur base des loyers contractuels pour les surfaces louées et des valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants pour les surfaces inoccupées, s'élève à 98,5 % au 31.12.2024. Il se présente comme suit pour chaque secteur immobilier :

Segment immobilier et pays	Taux d'occupation	Commentaire
Immobilier de santé	**99,4 %**	
Belgique	100,0 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, généralement avec lesquels Cofinimmo conclut des baux d'une durée initiale de 27 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
France	99,4 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, généralement sous des baux d'une durée initiale de 12 ans. Au 31.12.2024, la durée résiduelle moyenne des baux est de 7 ans dont deux actifs vides, 1 actif qui a été vendu à la valeur de marché et 1 actif qui est entré en portefeuille (Livraison).
Pays-Bas	99,4 %	Cofinimmo détient 17 centres de consultations médicales qui sont loués directement à des professionnels de soins de santé, qui y reçoivent leurs patients. Au 31.12.2024, le taux d'occupation de ces établissements s'élèvait à 97,7%. Tous les autres actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale entre 10 et 25 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
Allemagne	97,7 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 15 à 30 ans.
Autres[1]	100,0 %	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 12 à 35 ans.
Bureaux	**93,8 %**	La grande majorité des baux conclus par Cofinimmo dans ce segment sont de type 3/6/9. Le risque de vacance locative auquel le Groupe fait face chaque année représente en moyenne 10% à 15% de son portefeuille de bureaux. À titre de comparaison, le taux de vacance moyen sur le marché des bureaux bruxellois s'élève à 8,47% au 31.12.2024 (source: Cushman & Wakefield).
Immobilier de réseaux de distribution	**99,6 %**	Ce secteur est composé du portefeuille Pubstone ainsi que de deux actifs: la réserve foncière Tenreuken située à Bruxelles et le commissariat de la police fédérale situé à Kroonveldlaan 30 à Termonde. Depuis la septième année du Bail (2014), AB InBev a la possibilité de renoncer chaque année à des cafés/restaurants pour une petite partie (initialement 1,75%) des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe a ainsi libéré 249 pubs depuis 2014, dont 13 ont été reloués, 228 vendus et 8 sont vides.
TOTAL	**98,5 %**	



Maison de repos et de soins Neo - Rocourt (BE)

13 ans

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

98,5 %

Taux d'occupation

[1] Cette catégorie reprend les pays suivants : Espagne, Finlande, Irlande, Italie et le Royaume-Uni.

Échéancier des baux

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élève à 13 ans au 31.12.2024, dans le cas où chaque locataire mettrait fin à son bail à la première option de résiliation possible. Le graphique ci-dessous reprend la maturité des baux par secteur immobilier au 31.12.2024.

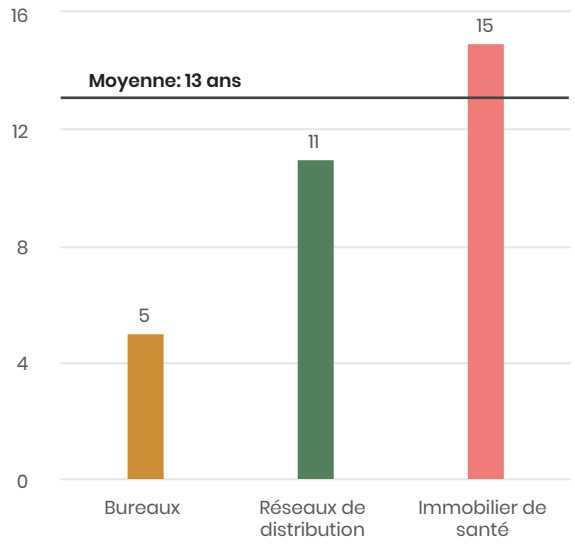
La durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait également à 13 ans si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires continuaient d'occuper leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Par ailleurs, au 31.12.2024, près de 67 % des baux conclus par le groupe ont une durée résiduelle supérieure à neuf ans (voir tableau ci-dessous).

Répartition du portefeuille consolidé en fonction de la maturité des baux (au 31.12.2024 - en loyers contractuels)

Maturité des baux	Part du portefeuille
Baux > 9 ans	**66,7 %**
Immobilier de santé	56,2 %
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,5 %
Bureaux - secteur public	0,8 %
Bureaux - secteur privé	0,2 %
Baux 6-9 ans	**15,9 %**
Immobilier de santé	11,0 %
Bureaux	4,9 %
Baux < 6 ans	**17,4 %**
Bureaux	8,7 %
Immobilier de santé	8,2 %
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5 %
TOTAL	**100,0 %**

Durée résiduelle moyenne pondérée des baux par secteur immobilier (au 31.12.2024 – en nombre d'années)[1]



Locataires

Le portefeuille consolidé du groupe compte environ 250 locataires ou exploitants issus de secteurs d'activité variés, dont près de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé. Une diversification qui contribue à son profil de risque modéré. Le groupe français Clariane, coté en bourse, expert des services de soins et d'accompagnement aux seniors, est le principal locataire du groupe. Il est suivi par AB InBev, qui loue le portefeuille de cafés/restaurants Pubstone.

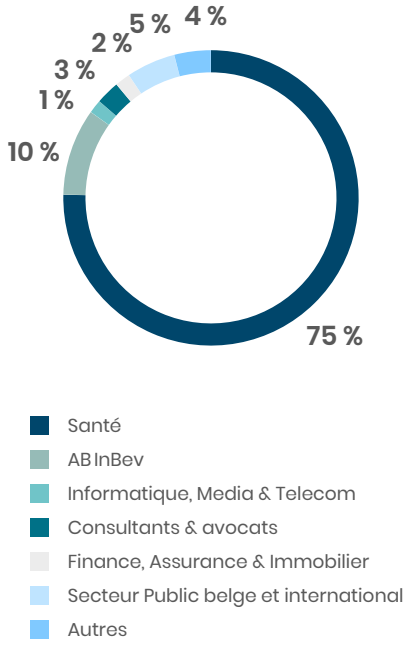
Évolution des revenus locatifs

Les revenus locatifs bruts ont augmenté de 353 millions EUR en 2023 à 358 millions EUR en 2024, soit une hausse de 1,4 %. À portefeuille constant* (like-for-like), le niveau des loyers est en hausse de près de 2 % (+1,7 %) entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 : l'effet positif des nouvelles locations (+0,5 %) et de l'indexation (+2,8 % au total, comprenant notamment +2,8 % pour l'immobilier de santé dont +3,2 % par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,5 %) et des renégociations (-1,1 %).

Revenus locatifs

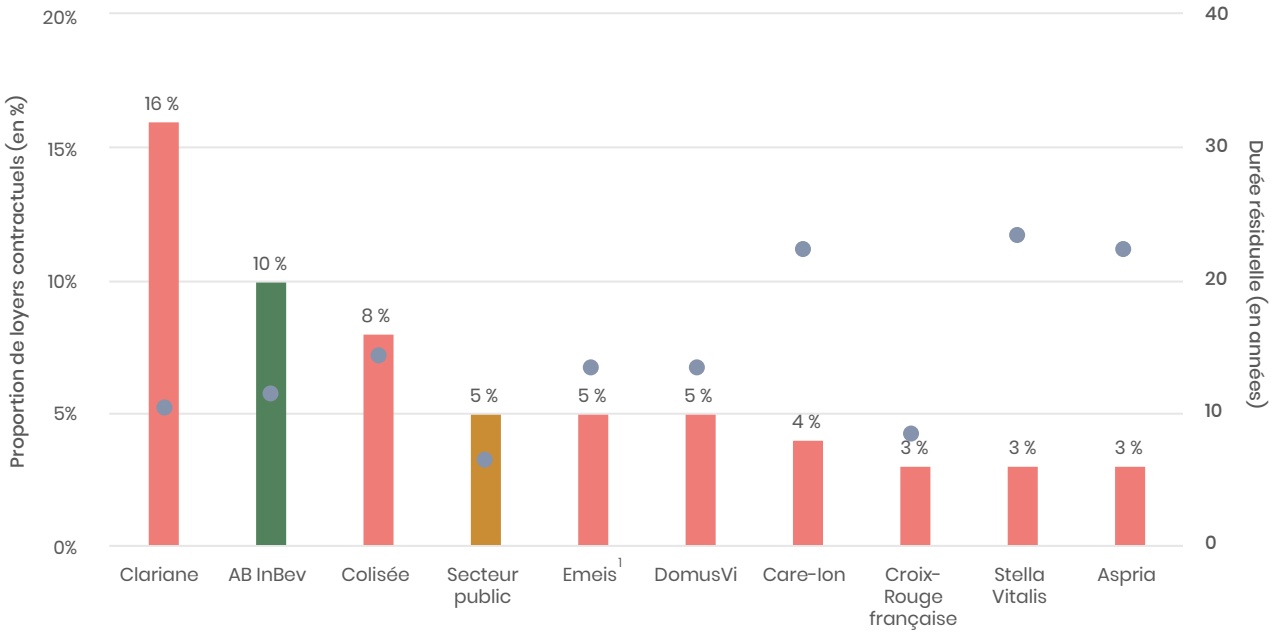
Grâce à la stratégie de diversification du portefeuille et à une gestion commerciale active, le groupe Cofinimmo est en mesure de sécuriser ses revenus à long terme. Ainsi, plus de 86 % de ses revenus locatifs sont contractuellement assurés jusqu'en 2029. Ce pourcentage atteint 90 % dans le cas où aucune option de résiliation ne serait exercée et où tous ses locataires resteraient dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Répartition du portefeuille consolidé par secteur d'activité du locataire (au 31.12.2024 - sur base des loyers contractuels de 351 millions EUR - en %)



[1] Pour le secteur 'Immobilier de santé', la durée résiduelle moyenne des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (17), France (7), Pays-Bas (10), Allemagne (19), Espagne (20), Finlande (17), Irlande (13), Italie (6) et Royaume-Uni (32).

Top 10 des principaux locataires (au 31.12.2024 - en loyers contractuels - en %) et durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'à la première option de résiliation possible (au 31.12.2024 - en nombre d'années)





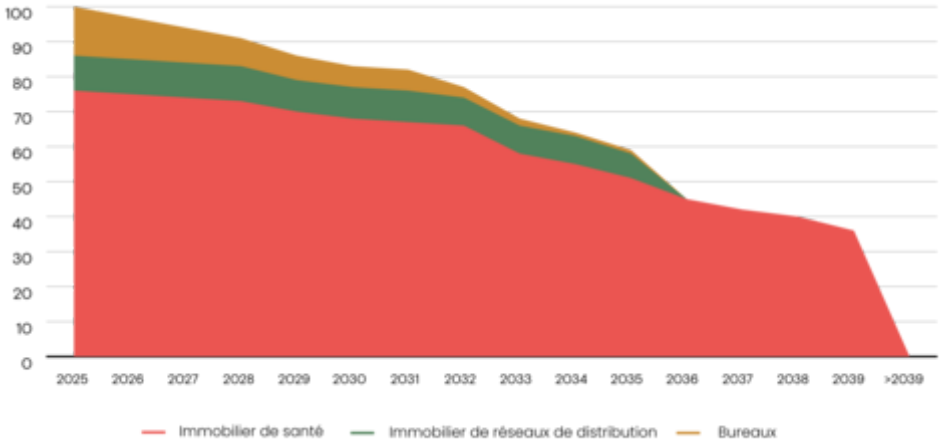
▶ **Maison de repos et de soins - Twello (NL)**

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant* par secteur immobilier en 2024

Secteur immobilier	Revenus locatifs bruts au 31.12.2024 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2023 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)*	Part dans le portefeuille consolidé en juste valeur
Immobilier de santé	264,0	248,0	+6,5 %	+1,6 %	76,7 %
Bureaux	59,9	70,8	-15,4 %	+1,5 %	15,5 %
Immobilier de réseaux de distribution	34,6	34,7	-0,1 %	+2,9 %	7,8 %
TOTAL	**358,5**	**353,4**	**+1,4 %**	**+1,7 %**	**100,0 %**

[1] Dont 1,4% en France, 1,6% en Belgique, 1,8% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 26,3%, détient 9 sites loués à Emeis en Belgique représentant approximativement moins de la moitié de ses loyers.

Revenus locatifs (au 31.12.2024 - en loyers contractuels - en %)

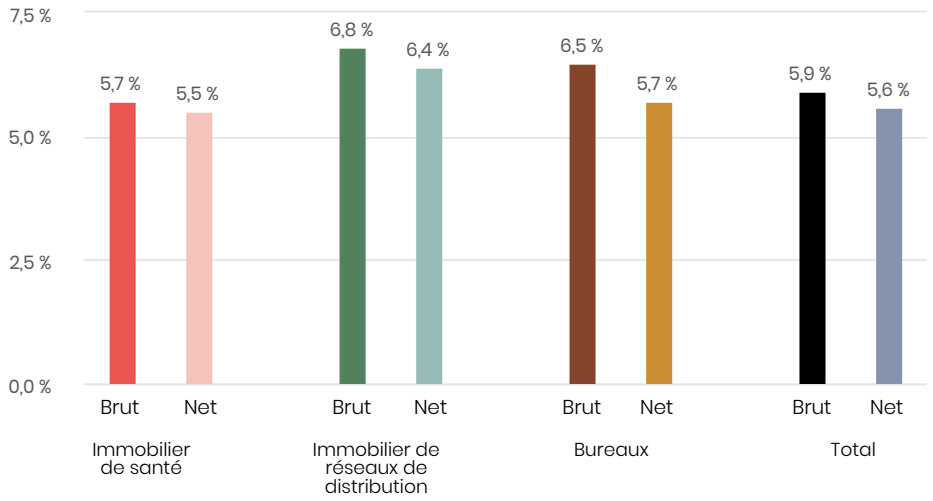


Rendement locatif

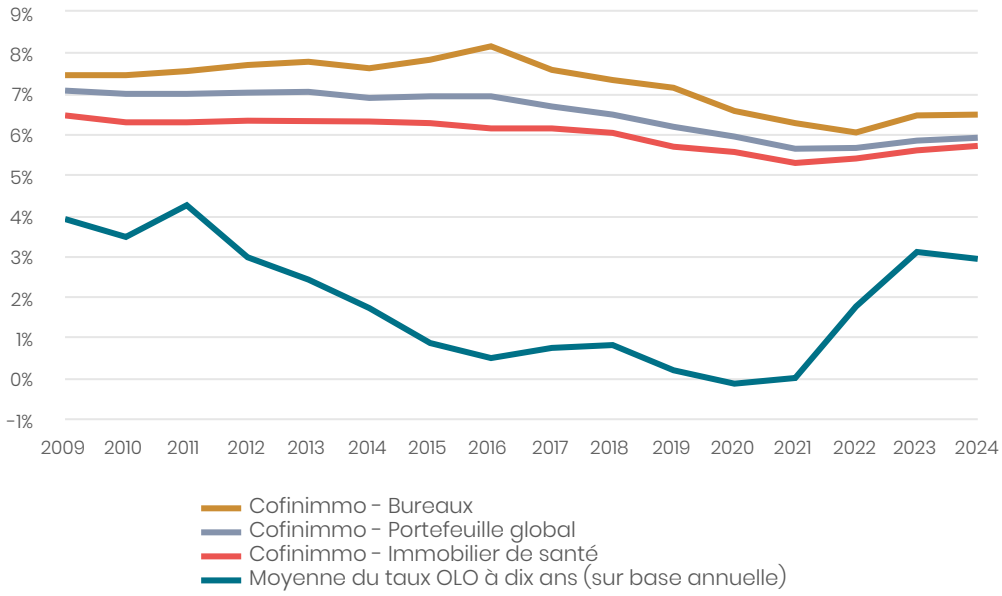
Le rendement locatif est défini comme les loyers pour les surfaces louées et les valeurs locatives estimées pour les surfaces vides, divisés par les valeurs d'investissement des immeubles (hors actifs détenus en vue de la vente) à dire d'expert. Ce rendement locatif est aussi le taux de capitalisation des revenus locatifs appliqué au patrimoine immobilier.

La différence entre les rendements locatifs bruts et nets correspond aux coûts directs : frais techniques (maintenance, réparations, etc.), frais commerciaux (commissions d'agents, frais de marketing, etc.) et charges et taxes sur les surfaces vides. Dans le secteur de l'immobilier de santé, la grande majorité des baux en Belgique, en Espagne, en Irlande et au Royaume-Uni sont de types triple net tandis qu'en France, en Allemagne, aux Pays-Bas et en Finlande, les baux sont majoritairement de type double net (Dach und Fach - voir Lexique). Le type de bail triple net implique que les frais de maintenance et d'assurance, ainsi que les taxes sont à charge du locataire contrairement au type de bail double net. Ainsi, dans le secteur de la santé, les rendements locatifs bruts et nets sont pratiquement identiques.

Rendements bruts/nets par secteur immobilier (au 31.12.2024)



Rendement locatif brut du portefeuille de Cofinimmo et moyenne annuelle du taux OLO à 10 ans (au 31.12.2024 - en %)



Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs de durabilité (voir 'Stratégie'). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de 2024 composé principalement (environ 72%) de financements durables souscrits ces dernières années.

La dette et les lignes de crédit confirmées du groupe ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé ou de variation de marge liée à sa notation financière. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

- le respect de la réglementation SIR ;
- le respect des niveaux de ratio d'endettement et de couverture des charges financières par le cash-flow ;
- la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 31.12.2024 et tout au long de la période ayant débuté le 01.01.2024, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir. Le non-respect d'un de ces ratios ou de certaines obligations découlant des contrats d'emprunts entraînerait, après une période de recours, un défaut sur le contrat d'emprunt ainsi que l'exigibilité des montants perçus au titre du contrat d'emprunt.

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022) et a continué sur cette voie en 2023 (augmentations de capital cumulées de 247 millions EUR et nouveaux financements pour un total de 230 millions EUR) et en 2024 (augmentation de capital de 75 millions EUR et 365 million EUR de nouveaux financements bancaires). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles. Les différentes opérations réalisées depuis le début de l'exercice sont décrites ci-dessous.

Opérations de financement en 2024

Augmentations de capital depuis le 01.01.2024

En 2024, Cofinimmo a procédé à une seule augmentation de capital (dividende optionnel au 2e trimestre totalisant 75 millions EUR).

Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 a entériné la distribution, pour l'exercice 2023, d'un dividende brut de 6,20 EUR par action[1].

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2023 en actions nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement. Le prix de souscription d'une action nouvelle a été établi à 56,42 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2024 (premier dividende payable en 2025). Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 15.05.2024 et le 29.05.2024.



▶ **Immeuble de bureaux Arts 47 - Bruxelles CBD (BE)**

[1] Après retenue du précompte mobilier de 30%, ceci correspond à un dividende net de 4,34 EUR par action.

Un total de 47% des coupons de dividende 2023 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 1.330.742 actions nouvelles pour un montant total de 75,1 millions EUR. Le prix de souscription de 56,42 EUR par action nouvelle se situe 7,3 % en-deçà de la moyenne pondérée du cours de l'action durant la période de souscription[1].

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 84,4 millions EUR[2]. Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 03.06.2024. La date effective de la cotation des actions nouvelles a également été le 03.06.2024.

Par conséquent, le capital de Cofinimmo est désormais représenté par 38.096.217 actions. Les fonds qui n'ont pas été versés en espèces seront utilisés par la société dans le cadre du financement d'acquisitions et de rénovations d'immeubles.

Opérations de financement depuis le 01.01.2024

Évolution de l'ensemble des financements

- 08.01.2024 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale à caractère social de 50 millions EUR échéant en 2029 ;
- 27.03.2024 : Augmentation de 50 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' échéant en 2028 ;
- 18.04.2024 : Signature de la prolongation de 260 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' pour une année supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2029 ;
- 03.06.2024 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale 'sustainability-linked' de 100 millions EUR échéant en 2029 ;
- 31.10.2024 : Prolongation d'une ligne de crédit d'un montant total de 50 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2030 ;
- 04.12.2024 : Prolongation et augmentation de 15 millions EUR de deux lignes de crédit totalisant actuellement 40 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2035 ;
- 05.12.2024 : Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant mi-mars 2025 pour porter son échéance à 2033 ;
- 24.12.2024 : Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant fin janvier 2025 pour porter son échéance à 2031 ;
- 24.12.2024 : Conversion et refinancement d'une ligne de crédit classique échéant en avril 2025 en une ligne de crédit 'sustainability-linked' de 50 millions EUR échéant en 2033.

Les conditions de marge sur ces instruments sont en baisse par rapport à celles des (re)financements conclus au cours de l'exercice précédent.

Couverture de taux d'intérêt

En avril 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 125 millions EUR portant sur l'année 2028.

En août 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2028-2030.

Début décembre 2024, Cofinimmo a de nouveau augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2029-2031.

En janvier 2025, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur l'année 2029.

Structure de la dette

Dettes financières consolidées

Au 31.12.2024, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.587 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités bancaires et des obligations émises sur le marché financier.

Les obligations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Simple (S) / Convertible (C)	Courantes (C) / Non courantes (NC)	Financement durable	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission (%)	Prix de conversion (EUR)	Coupon (%)	Date d'émission	Date d'échéance
S	NC	–	70	99,609	0	1,700	26.10.2016	26.10.2026
S	NC	Durable	500	99,222	0	0,875	02.12.2020	02.12.2030
S	NC	Durable	500	99,823	0	1,000	24.01.2022	24.01.2028

[1] Le cours moyen pondéré de l'action durant la période de souscription étant de 60,85 EUR.
[2] Montant dont a été déduit le précompte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis.

Dettes financières non courantes

Au 31.12.2024, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.753 millions EUR, dont :

Marché des capitaux d'emprunt ('debt capital market', ou 'DCM')

- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark au sein de la communauté Euronext ESG bonds ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark faisant partie de la communauté Luxembourg Green Exchange au même titre que de nombreux émetteurs internationaux mais également un développeur immobilier belge et la Région wallonne ;
- 76 millions EUR de billets de trésorerie à long terme.

Facilités bancaires

- 590 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués confirmés, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une quinzaine d'établissements financiers ;
- 6 millions EUR de dettes financières liées à un droit d'utilisation ;
- 11 millions EUR de garanties locatives reçues.

Dettes financières courantes

Au 31.12.2024, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 834 millions EUR, dont :

Marché des capitaux d'emprunt ('debt capital market', ou 'DCM')

- 715 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement au cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable.

Facilités bancaires

- 119 millions EUR, principalement de crédits bancaires bilatéraux arrivant à échéance dans les 12 prochains mois.

Disponibilités

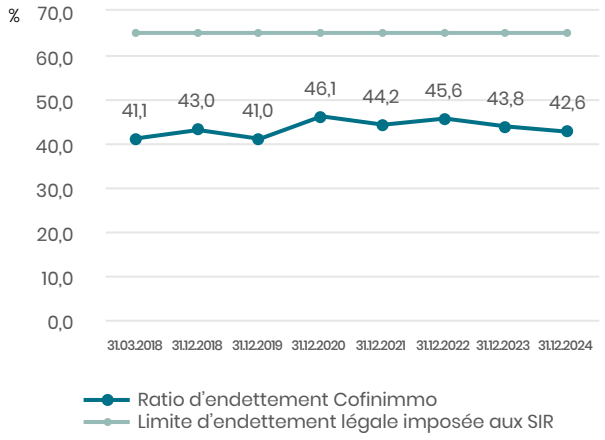
Au 31.12.2024, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.806 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 1.091 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

Ratio d'endettement consolidé

Au 31.12.2024, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Son ratio d'endettement réglementaire (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif) atteint 42,6 % (à comparer à 43,8 % au 31.12.2023 et à 44,7% au 30.09.2024). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60 %.

Ratio d'endettement Cofinimmo vs. Limite d'endettement légale imposée aux SIR

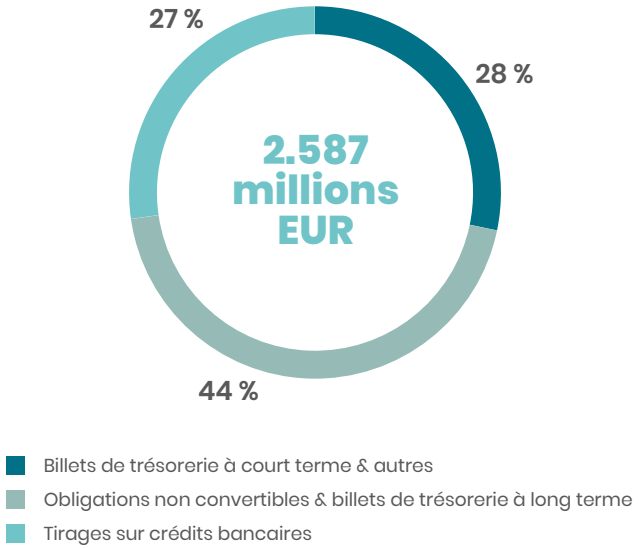


Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières est restée stable à 4 ans entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 3.585 millions EUR à ce jour, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2035, comme représenté dans le graphique figurant à la page suivante. À ce titre, les échéances de 2025 ont déjà été quasi-totalement refinancées.

Composition de la dette (au 31.12.2024)



Coût moyen de la dette* et couverture de taux d'intérêt

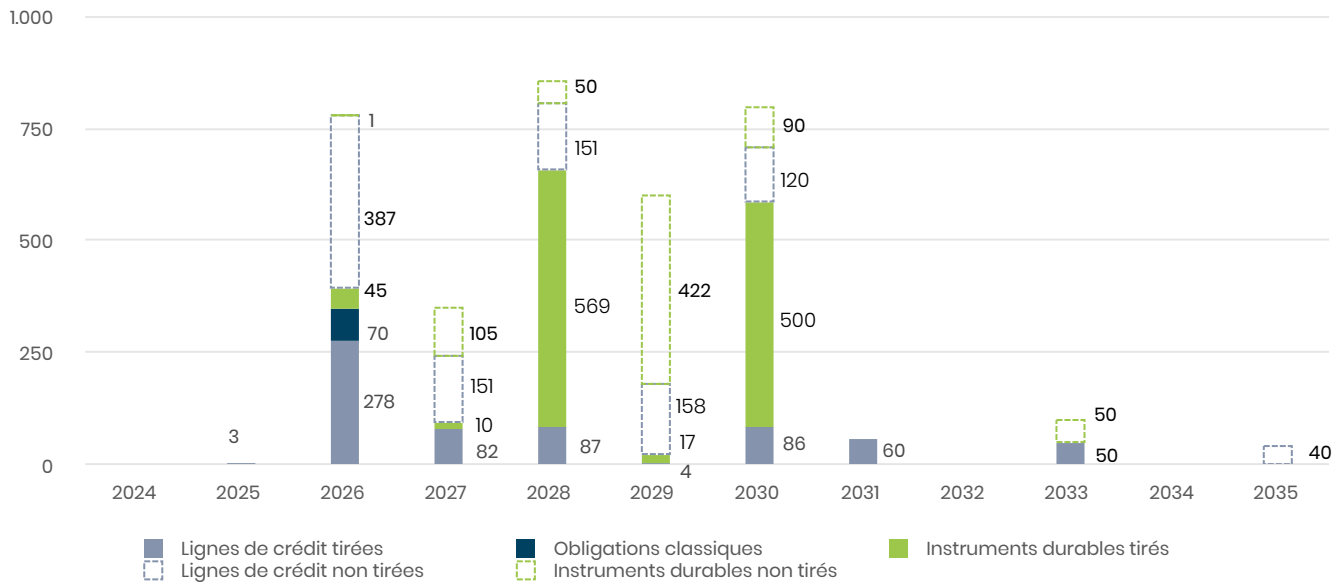
Le coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, reste quant à lui très bas à 1,4 % pour l'exercice 2024, stable par rapport à celui de l'exercice complet de 2023 (1,4 %), et est inférieur aux prévisions[1].

Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swap de taux d'intérêts (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50 % à 100 % de l'endettement prévisionnel. Dans ce contexte, le groupe utilise une approche globale (couverture macro). Par conséquent, il ne couvre pas individuellement chacune des multiples lignes de crédit à taux variable.

À ce jour, la répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe et de la dette à taux flottant couverte ainsi que de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphique figurant à la page suivante.

Au 31.12.2024, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 88 % (ou plus) d'ici à fin 2028 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100 % à fin 2024, 99 % fin 2025, 95 % à fin 2026, 92 % à fin 2027 et 88 % à fin 2028). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève à 4 ans au 31.12.2024. Dès lors, le coût moyen de la dette* devrait monter graduellement d'année en année pour atteindre environ 2,2% en 2028, sur base des projections d'endettement, de l'échéancier des instruments financiers en place (dettes à taux fixe et couvertures) et de la courbe des taux d'intérêt. La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique que Cofinimmo reste sujette aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition réduite ou supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché. Une analyse de sensibilité est fournie dans le facteur de risque 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt'.

Échéancier des engagements financiers à long terme au 31.12.2024[2] (X 1.000.000 EUR)

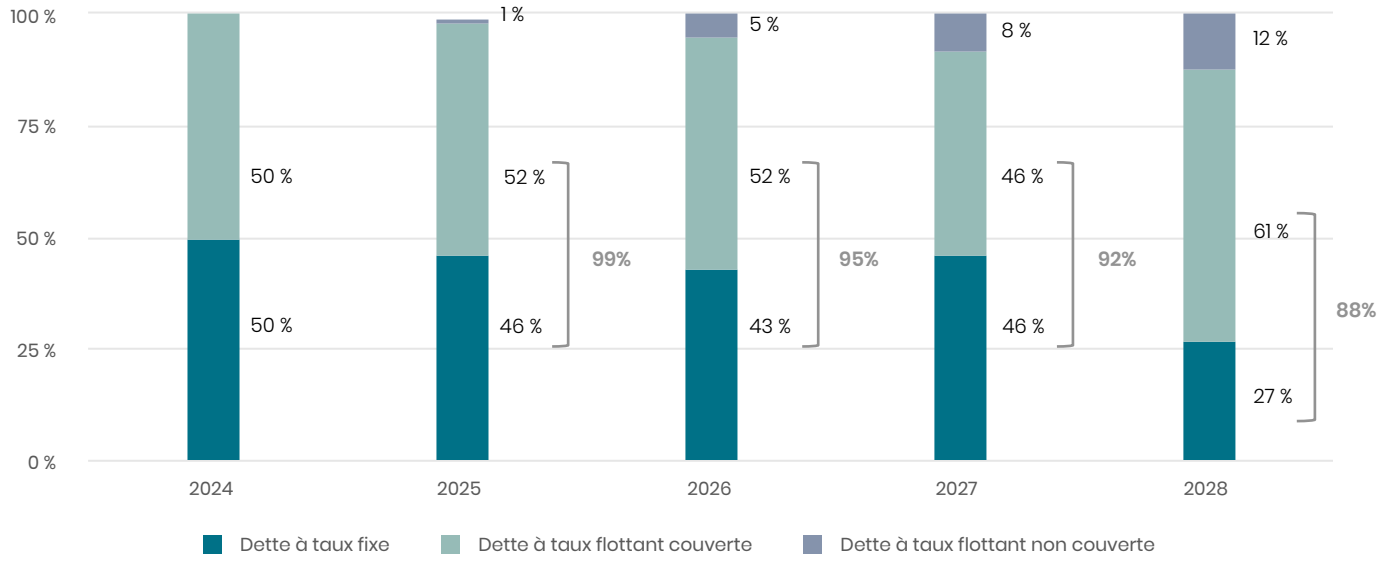




▶ **Maison de repos et de soins - Oleiros (ES)**

[1] C'est-à-dire inférieur aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.
[2] En tenant compte de l'utilisation des lignes de crédits au 31.12.2024 et des remboursements anticipés de 75 millions EUR opérés en janvier 2025.

Répartition de la dette à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte (en %)



Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 18.03.2024, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. Son rapport a été publié le 29.04.2024, montrant que la liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate.

Actions propres

L'article 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du nouveau Code des sociétés et des associations stipule que toute aliénation d'actions propres doit être rendue publique.

En vertu de cet article, Cofinimmo déclare qu'à la suite des exercices d'options par son personnel dans le cadre de la rémunération via options sur actions de Cofinimmo (Stock Option Plan ou 'SOP'), elle a aliéné hors bourse (OTC) des actions Cofinimmo qu'elle détenait en vue de la livraison de ces actions aux membres du personnel concernés.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2024 et le 31.12.2024 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
12.03.2024	2014	200	88,75
06.06.2024	2014	2.050	88,75
17.06.2024	2014	300	88,75

En vertu de ce même article, Cofinimmo déclare qu'elle a également aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse (OTC) en vue de la livraison de ces actions aux membres du comité exécutif. Cette opération fait partie de la rémunération variable à long terme (plan LTI) qui a été approuvée dans le cadre de la politique de rémunération par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020. Les acquéreurs ne pourront pas disposer des actions concernées pendant les trois années à venir.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2024 et le 31.12.2024 dans le cadre de la rémunération variable à long terme (plan LTI) :

Date de la transaction	Plan LTI	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
02.05.2024	Plan LTI – exercice 2023	1.663	51,92

Un aperçu reprenant toutes les transactions relatives aux actions propres de Cofinimmo depuis le 01.01.2020 est disponible sur le site Internet de Cofinimmo.

Rapport des indicateurs du portefeuille green & social

Utilisation innovante de financements durables

Cofinimmo est la première foncière européenne émettrice d'obligations green & social. En effet, le 09.12.2016, elle a procédé avec succès au placement privé d'une émission d'obligations green & social pour un montant de 55 millions EUR sur une durée de huit ans, assorties d'un coupon de 2,00 %. En novembre 2020 et en janvier 2022, Cofinimmo a renforcé davantage son bilan avec l'émission de deux obligations publiques durables de taille benchmark de 500 millions EUR sur une durée de dix ans et de six pour la plus récente, assortie d'un coupon de 0,875 % et de 1 % respectivement. Les obligations, dont le produit est destiné à (re)financer des actifs contribuant positivement au développement durable conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo de mai 2020 (détaillé ci-dessous), ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Par ailleurs, Cofinimmo continue de diversifier ses financements notamment à travers la souscription de lignes de crédit 'sustainability-linked' (692 millions EUR à travers 7 opérations entre 2021 et 2024). Ces différentes lignes de crédit 'sustainability-linked' ne sont pas liées à des actifs spécifiques green & social du portefeuille immobilier, mais incitent Cofinimmo à atteindre entre autres chaque année son objectif de réduction de l'intensité énergétique de son patrimoine (projet 30[3]). En effet, la marge de crédit diminue marginalement si l'objectif annuel est atteint. Dans le cas contraire, la marge de crédit augmente symétriquement.

Au total, Cofinimmo bénéficie d'environ 2,6 milliards EUR de financements durables représentant plus de 70% de l'ensemble de ses financements.

Lien entre finances et stratégie de durabilité

La profitabilité permet de mesurer l'efficacité de la société ainsi que la valeur que les clients voient dans les produits et services de Cofinimmo. Elle est un facteur déterminant pour l'allocation des ressources et la protection des investissements dont dépendent la croissance de l'entreprise et la poursuite de ses prestations de service. En l'absence de bénéfices suffisants et d'une base financière stable, Cofinimmo ne serait pas en mesure de remplir pleinement ses rôles financier et sociétal. Les instruments financiers durables sont dès lors devenus un moyen de survivre, et non de croître.

Cofinimmo porte dès lors une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs de durabilité. Dans ce contexte, elle a revu en mai 2020 son cadre de financement durable afin d'y intégrer les dernières tendances en matière de financement spécifique des actifs durables qui contribuent à sa stratégie en matière de durabilité. Vigeo Eiris (devenu entre-temps Moody's Investors Services 'MIS') a confirmé dans son 'Second Party Opinion' que ce cadre de financement était conforme aux 'green bond principles', 'social bond principles' et 'green loan principles' de 2018. Dans ce cadre, Cofinimmo peut émettre une variété d'instruments de financement durable, y compris des obligations, des obligations convertibles, des placements privés et des facilités de prêts bancaires (syndiqués).

Suite à l'approbation finale du Conseil de l'Union européenne, l'application de la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD) devient obligatoire pour Cofinimmo pour la publication des informations relatives à l'exercice 2025 qui aura lieu en 2026 (sous réserve de l'évolution de la législation en la matière). Cependant, Cofinimmo intègre déjà des indicateurs de durabilité dans son rapport de gestion depuis 2010. Le groupe soutient l'évolution vers un reporting standardisé et continuera, comme il a commencé à le faire sur base volontaire, à fournir l'assurance des informations sur la durabilité par un auditeur externe.

Procédure de sélection conforme à la stratégie de durabilité

Le cadre d'évaluation et de sélection a été rendu public sur le site internet de Cofinimmo. Il a été soutenu par des expertises interne et externe.

Les actifs précis ont été sélectionnés et alloués aux financements green & social. Leur sélection s'est appuyée sur des critères définis, tels que des critères d'attribution des fonds et des critères de durabilité. La procédure de sélection est basée, d'une part, sur l'expertise des équipes internes de Cofinimmo en charge de ces actifs et, d'autre part, sur des études d'évaluation d'impact, des prescriptions BREEAM et d'autres facteurs techniques collectés en externe. Chaque étape de l'évaluation a été validée par le comité exécutif et s'est inscrite dans une vision d'analyse de cycle de vie d'un immeuble (voir également le rapport de durabilité, section 'Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur' de ce document). Tous les actifs sélectionnés étaient en opération au moment de l'acquisition ou ont été livrés entre la date d'acquisition et le moment de refinancement.

Le nombre d'actifs inclus dans les portefeuilles durables est détaillé par instrument aux pages suivantes, accompagné de l'âge (moyen) des actifs par instrument ainsi que des indicateurs d'impact en lien avec le cadre de financement durable. Pour tous les nouveaux actifs verts, Cofinimmo déclare que les certifications environnementales ont été obtenues au cours des 3 dernières années ou seront obtenues dans l'année qui suit.

Allocation des fonds

Le département Trésorerie de Cofinimmo veille à ce que, dans l'année qui suit l'émission et pendant toute la durée des financements green & social, les fonds réunis dans ce cadre soient attribués, exclusivement, aux actifs qui constituent le portefeuille green & social. La répartition des fonds émis avant la publication du cadre de financement durable s'établit comme suit : 50 % sont alloués aux bureaux bénéficiant d'une certification environnementale et durable ; les autres 50 % étant alloués aux actifs de santé dédiés à l'hébergement de personnes vulnérables ou dépendantes nécessitant des soins spécifiques. Depuis mai 2020, la catégorie environnementale s'est élargie à tous les secteurs. Un actif de santé peut donc à la fois être green et social. Le portefeuille alloué contient 8 % d'actifs verts, 54 % d'actifs sociaux et 38 % d'actifs verts et sociaux.

Vérification

Jusqu'à l'échéance des financements durables, une vérification de l'allocation des fonds, de la conformité des actifs sélectionnés aux critères d'éligibilité et des indicateurs de bénéfices durables est annuellement réalisée par l'auditeur externe, actuellement KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL.

Le rapport de vérification est consultable dans le rapport du commissaire (voir pages 313 à 314). Les indicateurs vérifiés dans la section Sustainability Management (voir pages 60 à 61 de ce document) sont indiqués avec l'icône suivant ✓.

Communauté engagée

Cofinimmo fait partie de la communauté 'SBTi-validated' Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green répondant à différents critères objectifs (revues externes, adéquation aux normes internationales, mise à jour fréquente du cadre de financement green & social, etc.). Cofinimmo est actuellement un des 20 émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée.

Composants du cadre de financement durable

Attribution des fonds ▸ **Sélection des actifs** ▸ **Gestion des fonds** ▸ **Rapport annuel des indicateurs** ▸ **Révision externe**

Critères et objectifs

Deux catégories d'actifs admissibles

Les fonds sont destinés à (re)financer des actifs contribuant positivement à la stratégie en matière de durabilité.
Les immeubles retenus dans le cadre de financement green & social ont des objectifs environnementaux et/ou sociaux.

Green

Investissements en actifs verts existants/futurs dans le portefeuille de Cofinimmo bénéficiant d'une certification environnementale et durable (BREEAM New Construction ou BREEAM In-Use Very Good au minimum, LEED, HQE ou encore un certificat PEB de niveau B minimum).

Objectifs

- Atténuer le changement climatique par la réalisation d'économies d'énergie et l'élimination ou la réduction des émissions de GES.
- Conception et gestion environnementale des actifs à travers :
  - une fiche de rendement énergétique ;
  - une amélioration des équipements et installations ;
  - une extension des certificats BREEAM New Construction et/ou BREEAM In-Use.

Social

Investissements en actifs existants/futurs permettant et/ou favorisant l'accès aux services essentiels de santé pour des groupes de personnes vulnérables et dans certaines spécialisations médicales.

Objectifs

- Rénover et/ou agrandir le portefeuille immobilier de santé afin de répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'hébergement et de soins pour personnes vulnérables.
- Encourager les opérateurs de santé à réduire l'empreinte énergétique des immeubles en intégrant une architecture durable, des matériaux écologiques et des installations moins énergivores (construction ou rénovation des immeubles).

Bénéfices durables

Atténuation du changement climatique : réduction des émissions de GES.
Protection des ressources naturelles : économies d'eau et d'énergie, utilisation de matériaux durables, etc.

Amélioration des services de santé : offre accrue de lits et services de santé.

Procédures de sélection

En ligne avec la stratégie

- Améliorer l'empreinte environnementale du portefeuille et de l'entreprise ;
- Assurer la sécurité des occupants ;
- Sélectionner des projets citoyens et responsables.

Cadre d'évaluation et de sélection

- Critères environnementaux ;
- Critères sociaux ;
- Critères de gouvernance ;
- Expertise des équipes internes ;
- Études et prescriptions externes ;
- Approbation par le comité exécutif ;
- Allocation de trésorerie ;
- Vérification par l'auditeur externe.



Portefeuille Green Loan 2019

▶40 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	40	13.03.2019	31.01.2027

Intensité énergétique	Intensité de GES	Intensité d'eau	Certification	Âge
101 kWh/m²/an	16,9 kg CO_2e/m²/an	0,24 m³/m²	BREEAM New Construction Excellent	6 ans

Belliard 40 - Bruxelles CBD (BE)

Cofinimmo a fait l'acquisition de cet immeuble de bureaux, situé le long d'une des artères les plus fréquentées de Bruxelles, en 2001. Elle l'a redéveloppé en 2016 en un immeuble passif d'environ 20.000 m², illustrant son approche 'cycle de vie'. Grâce aux matériaux utilisés et aux équipements techniques installés, cet immeuble, de haute qualité environnementale, a obtenu une certification BREEAM New Construction Excellent.

Dès sa conception, il a été reconnu comme 'Bâtiment exemplaire' par la Région de Bruxelles-Capitale. Cet immeuble emblématique a apporté un renouveau architectural grâce à sa structure singulière composée d'un bloc posé sur deux autres, et à la présence d'un atrium transparent de cinq étages, permettant aux passants de voir, depuis l'esplanade longeant l'immeuble, un jardin intérieur situé à l'arrière du bâtiment.

100 %
Refinancement d'une partie de la totalité des coûts d'un immeuble

100 %
Bureaux

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique **27 %** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Intensité de GES **35 %** en-dessous de l'intensité de GES moyenne du portefeuille total en kg CO_2e/m²/an.

Catégorie green

100 %

Portefeuille Sustainable Bonds 2020

▶500 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	500	99,222 %	0,875 %	02.12.2020	02.12.2030

Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Certification green (% d'immeubles)	Âge moyen
123 kWh/m²/an	26,5 kg CO_2e/m²/an	0,50 m³/m²	57 % A/36 % B/5 % BREEAM New Construction Excellent/2 % BREEAM New Construction Very Good	9 ans

Maternitat d'Elna 1 - Tarragone (ES)

Cofinimmo a fait l'acquisition du terrain sur lequel cette maison de repos et de soins a été construite en janvier 2020. La résidence, dont la livraison a eu lieu au troisième trimestre 2023, offre 172 lits répartis dans un bâtiment moderne de cinq étages. Le complexe propose des chambres simples, des chambres doubles et des suites organisées en 11 unités de vie réparties sur une superficie d'environ 6.800 m². Située à Tarragone, la résidence est adjacente à l'hôpital universitaire Joan XXIII et au CAP Tarraco, garantissant un accès aisé aux services médicaux. Les environs offrent un environnement paisible avec des espaces verts et des zones de loisirs à proximité. La maison de repos et de soins fournit des services de soins complets ainsi que des espaces conçus pour améliorer la qualité de vie des résidents. Le bâtiment a obtenu une certification BREEAM New Construction Excellent, garantissant des normes élevées de qualité et de durabilité, grâce à des mesures visant à optimiser l'utilisation de l'énergie et à réduire l'impact environnemental.



100 %

Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 42 immeubles

69 % **Immobilier de santé**

31 % **Bureaux**

Amélioration des services de santé

1.936 des **30.500** lits dans les catégories maisons de repos et de soins (1.013 lits), cliniques de réadaptation (483 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (61 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (379 lits) dans 6 pays (Belgique, Finlande, France, Allemagne, Espagne et Pays-Bas).

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique **11 %** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Catégorie green

100 %

Catégorie social

69 %



Portefeuille Sustainable Bonds 2022

▶500 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	500	99,826 %	1 %	24.01.2022	24.01.2028

Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Certification green (% d'immeubles)	Âge moyen
131 kWh/m²/an	30,1 kg CO_2e/m²/an	0,73 m³/m²	38 % A/50 % B/4 % BREEAM New Construction Excellent/8 % BREEAM In-Use Very Good	12 ans

Dreeskamp 5 - Kaarst (DE)

Cofinimmo a signé l'accord relatif au développement de ce site de soins écoresponsable innovant en novembre 2020. La livraison du campus a eu lieu en mars 2023. Situé à Kaarst, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le campus de soins 'Am Dreeskamp' offre 92 lits, 15 places en soins de jour et 55 appartements sur une surface totale d'environ 12.500 m².

Le projet est conçu comme un campus de soins de santé respectueux de l'environnement (performance énergétique de niveau A) et offre une variété de soins et d'options de vie pour les résidents.

100 %
Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 29 immeubles

100 %
Immobilier de santé

Amélioration des services de santé

3.080 des **30.500** lits dans les catégories maisons de repos et de soins (2.109 lits), cliniques de réadaptation (301 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (39 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (631 lits) dans les neuf pays où le groupe est actif.

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique **5 %** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Catégorie green

83 %

Catégorie social

100 %

Portefeuille Social Loan 2024

▶50 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	50	08.01.2024	08.01.2030

Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Âge moyen
86 kWh/m²/an	14,8 kg CO_2e/m²/an	0,69 m³/m²	2 ans

Villa Batavia - Grimbergen (BE)

Cofinimmo a fait l'acquisition de cette maison de repos et de soins en décembre 2022. La réception de ce site, dont la construction avait démarré en 2021, a eu lieu en janvier 2023. Situé à Grimbergen, dans la périphérie verte de Bruxelles, le bâtiment a une superficie d'environ 5.600 m² et offre 82 lits réservés aux patients âgés nécessitant des soins importants.

Ses infrastructures de soins modernes permettent d'offrir un confort de vie accru aux résidents. Les bonnes performances énergétiques du bâtiment sont assurées par un système de chauffage hybride (gaz et pompes à chaleur air/eau qui alimentent également le système de refroidissement), un système de ventilation 'système D' généralisé à l'ensemble du bâtiment, des panneaux photovoltaïques. Le parking est en outre équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques.



100 %

Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 3 immeubles

100 %

Immobilier de santé

Amélioration des services de santé

400 des **30.500** lits dans les catégories maisons de repos et de soins (82 lits) et établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (318 lits) en Belgique.

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique **38 %** en-dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Catégorie social

100 %



Portefeuille Sustainable Treasury Notes 2021

▶ 1.250 millions EUR

Société émettrice	Montant max. du programme (x 1.000.000 EUR)	Date mise à jour du programme	Date d'échéance
Cofinimmo SA	1.250	07.12.2021	Indéterminée

Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Certification green (% d'immeubles)	Âge moyen
142 kWh/m²/an	27,0 kg CO_2e/m²/an	0,86 m³/m²	38 % A/31 % B/8 % BREEAM New Construction Excellent/23 % BREEAM In-Use Very Good	17 ans

Erich - Sanders - Weg 4-16 - Viersen (DE)

Cofinimmo a signé l'accord relatif au développement de ce site de soins écoresponsable innovant en novembre 2020. La livraison du campus a eu lieu en mars 2023. Situé à Viersen, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, le campus de soins 'Am Fritzbruch' offre 90 lits, 15 places en soins de jour et 96 appartements sur une surface totale d'environ 16.400 m².

Le projet est conçu comme un campus de soins de santé respectueux de l'environnement (performance énergétique de niveau A) et offre une variété de soins et d'options de vie pour les résidents.

100 %

Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 91 immeubles

100 %

Immobilier de santé

Amélioration des services de santé

10.295 des **30.500** lits dans les catégories maisons de repos et de soins (8.036 lits), cliniques de réadaptation (891 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (294 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (1.074 lits) dans 7 pays (Belgique, France, Allemagne, Irlande, Italie, Espagne et Pays-Bas).

Catégorie green

10 %

Catégorie social

100 %

Sustainability Management

Environnement

	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
Stratégie environnementale			
Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans ✓	5,5 %	9,5 %	6,0 %
Efficacité énergétique des immeubles			
Intensité énergétique par an (normalisée à surface) ✓	143 kWh/m²/an	135 kWh/m²/an	138 kWh/m²/an
Émissions de GES par an, basées sur la localisation (normalisée à surface) ✓	27,6 kg CO_2e/m²/an	23,5 kg CO_2 e/m²/an	26,2 kg CO_2 e/m²/an
MWh estimé (production d'énergie solaire) ✓	3.345 MWh	487 MWh	4.015 MWh
Coopération avec les locataires en vue de réduire l'impact environnemental des bâtiments			
Bâtiments équipés de compteurs relevables à distance (en % des surfaces)	71 %	75 %	65 %
Nombre d'accords de collaboration durable (en % des surfaces)	88 %	100 %	80 %
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects liés à l'environnement ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	100 %	100 %	89 %
Intégration de facteurs environnementaux dans la chaîne logistique			
Nombre de projets avec analyse du cycle de vie	Depuis 2016, l'analyse du cycle de vie a été réalisée sur 24 projets. La valeur moyenne de carbone incorporé est de 452 kg CO_2e/m².		
Nombre de contrats de fournisseurs avec des clauses environnementales concernant des projets majeurs de développement et de rénovation	Le code de conduite pour fournisseurs renvoie intégralement vers la politique environnementale. Par fournisseur, il convient d'entendre tout fournisseur, vendeur et prestataire de services, ainsi que les entreprises générales, conseillers, agents, etc. Les engagements concernent le respect des réglementations, le changement climatique, la pollution, la consommation d'eau et la circularité.		



INNOVATION AWARD
ACTIVE SCORE
COMMITMENT

La société immobilière belge Cofinimmo acquiert, développe et gère des immeubles de location dans toute l'Europe depuis plus de 40 ans. En collaboration avec Urbanite Advisors, partenaire d'ActiveScore, Cofinimmo a obtenu pour 18 de ses projets belges la certification ActiveScore.

Social

	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
Relations responsables avec les clients			
Nombre de contrats flexibles (espace, durée)	s/o	En 2024, 2 contrats ont été signés dans les Flex Corners (voir page 35) pour des surfaces brutes comprises entre 86 m² et 242 m² et des durées de 9 mois à 1 an.	s/o
Nombre de demandes	s/o	En 2024, le service desk a traité 6.422 demandes.	s/o
Avancement de la détection et de l'enlèvement de l'amiante	62 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	58 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	64 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects sociaux ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	100 %	100 %	89 %
Intégration de facteurs sociaux dans la chaîne logistique			
Nombre de controverses liées aux aspects sociaux dans la chaîne logistique ✓	Aucune controverse liée aux aspects sociaux dans la chaîne logistique n'a été détectée.		
Promotion du développement social et économique			
Bâtiments avec commodités à distance de marche (Walk Score® > 49) ✓	68 %	77 %	69 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Accessibilité des immeubles			
Nombre d'audits ayant trait à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite ✓	89 % des projets.	100 % des projets.	89 % des projets dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Bâtiments avec connectivité à moins de 10 minutes à pied (moins de 800 mètres) d'au moins un transport public à haute fréquence (bus, métro, RER, train) ✓	89 %	100 %	90 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux

Gouvernance

Prévention de la corruption et du blanchiment d'argent	
Nombre d'audits externes et de controverses ✓	En 2024, deux audits externes ont été effectués par KMPG sur les comptes. Lors de l'audit financier, il y a eu un audit IT des systèmes principaux.
Audit et contrôle interne	
Nombre d'audits internes et résultats ✓	En 2024, plusieurs missions de suivi ont été effectuées par l'auditeur interne parmi lesquelles une concernant la gestion des liquidités et de la trésorerie ou encore une autre concernant la cybersécurité. Par ailleurs, au 31.12.2024, 23 recommandations sont ouvertes provenant des missions d'audit interne et externe de 2024 et des années précédentes et 26 recommandations ont été clôturées en 2024.

Commentaires sur les états financiers consolidés

Compte de résultats consolidés résumé - schéma analytique

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	350.924	346.222
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	559	1.365
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-4.994	-6.179
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-935	-945
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-247	-1.505
Résultat immobilier	**345.307**	**338.958**
Frais techniques	-6.633	-4.555
Frais commerciaux	-4.060	-6.531
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.054	-2.762
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	**331.559**	**325.111**
Frais généraux de la société	-44.736	-47.407
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**286.823**	**277.703**
Revenus financiers	12.661	13.327
Charges d'intérêts nettes	-39.532	-39.550
Autres charges financières	-1.214	-1.258
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	-740	1.458
Impôts	-7.122	-7.040
Résultat net des activités clés*	**250.876**	**244.640**
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	7.036	3.921
Résultat net des activités clés – part du groupe*	**243.840**	**240.719**

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-28.345	-79.480
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	**-28.345**	**-79.480**
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	0
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	**-28.345**	**-79.480**
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-15.582	-4.052
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-123.290	-181.653
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-2.998	-8.983
Autre résultat sur portefeuille	-7.514	-24.643
Résultat sur portefeuille*	**-149.384**	**-219.332**
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	2.222	-2.596
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	**-151.606**	**-216.735**
Résultat net	**73.147**	**-54.172**
Intérêts minoritaires	9.258	1.325
Résultat net – part du groupe	**63.889**	**-55.497**

Nombre d'actions

	31.12.2024	31.12.2023
Nombre d'actions émises	38.096.217	36.765.475
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	38.077.919	36.742.964
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action*	**37.523.642**	**34.067.897**

Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 358 millions EUR, à comparer à 353 millions EUR au 31.12.2023, en hausse de 1,4 % notamment sous l'effet des indexations et des variations de périmètre. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de près de 2 % (+1,7 %) entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 (voir page 46). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 351 millions EUR, à comparer à 347 millions EUR au 31.12.2023, en hausse de 1,4 % par rapport à 2023. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (-0,5 million EUR), les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* atteignent 351 millions EUR, à comparer à 346 millions EUR au 31.12.2023, en hausse de 1,4 % et supérieurs aux prévisions[1] annoncées en février 2024.

En 2024, seul l'immeuble Colonel Bourg 124 génère encore des reprises de loyers cédés et escomptés (pour un montant annuel de l'ordre de 0,6 million EUR réparti linéairement sur l'exercice). Elles sont conformes aux prévisions.

Le résultat immobilier atteint 345 millions EUR (contre 339 millions EUR au 31.12.2023), en augmentation de 6 millions EUR découlant principalement de la croissance des revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*, tempérée par la diminution des reprises de loyers cédés et escomptés. Il est supérieur aux prévisions.

Les frais d'exploitation directs représentent 14 millions EUR (stables par rapport au 31.12.2023 et conformes aux prévisions). La variation des frais généraux sur la même période (-3 millions EUR) provient quant à elle des économies réalisées, les amenant à un niveau inférieur aux prévisions.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) atteint dès lors 287 millions EUR (contre 278 millions EUR un an plus tôt), ce qui est supérieur aux prévisions, et la marge d'exploitation* s'inscrit à 83,1 % (supérieure aux prévisions et au niveau de 81,9 % atteint en 2023).

Les revenus financiers s'élèvent à 13 millions EUR (supérieurs aux prévisions, contre 13 millions EUR au 31.12.2023) et comprennent notamment les redevances de location-financement et les intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours. Les charges d'intérêts nettes (-40 millions EUR) sont stables sous l'effet de l'évolution du volume de dette moyen et du coût moyen de la dette*, et sont inférieures aux prévisions. Le coût moyen de la dette* reste quant à lui très bas, à 1,4 %. Il est stable par rapport au 31.12.2023 grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place, et inférieur aux prévisions.

Les impôts sont stables à 7 millions EUR par rapport au 31.12.2023. Ils sont inférieurs aux prévisions.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 244 millions EUR au 31.12.2024, supérieur aux 235 millions EUR des prévisions et à comparer aux 241 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2023 (soit une augmentation de 1,3 %), notamment grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) s'élève à 6,50 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 7,07 EUR au 31.12.2023) et tient compte des émissions d'actions de 2023 et 2024. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 34.067.897 à 37.523.642. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,28 EUR par action et de -0,62 EUR par action, soit -0,90 EUR par action au total sur l'exercice 2024.

Au niveau du résultat sur instruments financiers*, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -28 millions EUR au 31.12.2024, contre -79 millions EUR au 31.12.2023. Cette variation s'explique par la diminution de la juste valeur des instruments financiers de couverture, générant des résultats non réalisés ('non-cash items') directement intégrés au compte de résultats vu que Cofinimmo n'applique pas de 'comptabilité de couverture' au sens de la norme IFRS 9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 montre une diminution des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2024 une réévaluation négative des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 avait montré une diminution plus prononcée des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2023 une réévaluation négative plus significative desdits instruments.

Au sein du résultat sur portefeuille*, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'élève à -16 millions EUR au 31.12.2024 (contre -4 millions EUR au 31.12.2023 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2023 des actifs désinvestis au cours de la période et du prix net obtenu, c'est-à-dire après prise en compte des éventuelles commissions d'agents, frais de notaire et autres frais accessoires). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' est négative au 31.12.2024 (-123 millions EUR contre -182 millions EUR au 31.12.2023). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement (voir page 43) est de (1,9 %) sur l'exercice 2024 (la variation de juste valeur sur le 4e trimestre étant limitée à -0,2 %, après -0,3 % au 3e trimestre et -1,4 % au 1er semestre).
Ceci provient principalement :

- d'une variation de (1,6 %) en immobilier de santé (provenant principalement de réévaluations négatives en ligne avec l'évolution des conditions de marché) ;
- conjuguée à une variation de (5,5 %) dans le secteur des bureaux ne représentant plus que 15 % du portefeuille consolidé (en ligne avec l'évolution des conditions de marché dans chacun des sous-secteurs où le groupe est actif) ;
- et partiellement compensée par une variation de 2,0 % en immobilier de réseaux de distribution.

La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -8 millions EUR au 31.12.2024 (contre -25 millions EUR au 31.12.2023 qui comprenaient les réductions de valeurs sur la dernière tranche du goodwill), et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre (à savoir la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net des sociétés acquises) et les variations des impôts différés[2].

Le résultat net – part du groupe s'élève à +64 millions EUR (soit +1,70 EUR par action) au 31.12.2024, contre -55 millions EUR (soit -1,63 EUR par action) au 31.12.2023. Cette augmentation (+119 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+3 millions EUR) couplée aux effets positifs des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024.

1 C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.
2 Impôts différés portant sur les plus-values latentes des immeubles détenus par certaines filiales.

Bilan consolidé résumé

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
ACTIF		
I. Actifs non courants	**6.303.882**	**6.512.921**
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.814	2.128
C. Immeubles de placement	5.993.928	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	2.936	2.111
E. Actifs financiers non courants	110.284	121.649
F. Créances de location-financement	156.944	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	3.732	6.719
H. Impôts différés	9.664	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	24.579	23.626
II. Actifs courants	**136.165**	**178.500**
A. Actifs détenus en vue de la vente	6.400	43.111
B. Actifs financiers courants	2.066	642
C. Créances de location-financement	4.542	4.419
D. Créances commerciales	38.904	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	40.824	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	25.802	19.958
G. Comptes de régularisation	17.628	19.390
TOTAL DE L'ACTIF	**6.440.048**	**6.691.421**

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	**3.614.437**	**3.698.985**
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**3.534.991**	**3.623.262**
A. Capital	2.041.523	1.970.211
B. Primes d'émission	849.053	896.826
C. Réserves	580.526	811.723
D. Résultat net de l'exercice	63.889	-55.497
II. Intérêts minoritaires	**79.446**	**75.723**
Passif	**2.825.611**	**2.992.436**
I. Passifs non courants	**1.854.596**	**1.891.516**
A. Provisions	25.765	26.426
B. Dettes financières non courantes	1.753.269	1.791.325
a. Établissements de crédit	590.186	630.977
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.163.082	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	19.749	20.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	55.813	53.744
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	55.813	53.744
II. Passifs courants	**971.015**	**1.100.919**
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	834.068	953.187
a. Établissements de crédit	119.068	111.169
b. Location-financement	0	0
c. Autres	715.000	842.018
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	114.273	128.645
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	114.273	128.645
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	22.674	19.088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**6.440.048**	**6.691.421**

Commentaires sur le bilan consolidé résumé

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé[1], telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants par application de la norme IAS 40 et reprise dans le bilan consolidé, s'élève à 6.000 millions EUR au 31.12.2024, à comparer à 6.231 millions EUR au 31.12.2023. Sa valeur d'investissement s'obtient en majorant la juste valeur des droits de mutation. Au 31.12.2024, elle atteint 6.314 millions EUR, à comparer à 6.539 millions EUR au 31.12.2023.

La proportion de loyers dus relatifs au 4e trimestre effectivement encaissée au 20.02.2025 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 20.02.2024.

La rubrique 'Participations dans des entreprises associées et co-entreprises' concerne la participation de 51 % de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA, ainsi que les participations dans des entreprises associées (Aldea Group NV pour 26,3 % et les participations dans les quatre sociétés qui développent des campus de soins écoresponsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). La rubrique 'Intérêts minoritaires' provient de sept filiales.

[1] Y compris les immeubles à usage propre, les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente.

Valeur intrinsèque de l'action

(en EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Valeur intrinsèque de l'action		
Actif net par action* (IFRS)	92,84	98,61
Valeur intrinsèque diluée de l'action		
Actif net dilué par action (IFRS)	92,81	98,58

Commentaires sur la valeur intrinsèque de l'action

Les comptes IFRS sont présentés avant affectation. L'actif net par action* du 31.12.2023 comprenait donc le dividende 2023 proposé pour paiement en 2024. La variation de l'actif net par action* entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 découle principalement de l'effet du résultat net susmentionné (1,70 EUR par action), du paiement du dividende ainsi que de l'augmentation de capital relative au dividende optionnel.

Les 8.750 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2024, car elles ont un impact dilutif.

Les 11.300 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2023, car elles avaient un impact dilutif.



Maison de repos et de soins Sauvegarde - Puurs (BE)



Maison de repos et de soins Prinsenpark - Genk (BE)

Résultats et bilans trimestriels[1]

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

A. RÉSULTAT NET (x 1.000 EUR)	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	2024
I. Revenus locatifs	86.970	87.536	88.643	88.301	351.450
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	140	140	140	140	559
III. Charges relatives à la location	-109	-79	-158	-181	-526
Résultat locatif net	**87.001**	**87.597**	**88.625**	**88.260**	**351.484**
IV. Récupération de charges immobilières	59	227	-92	6	200
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24.229	8.817	5.333	4.869	43.247
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-140	-156	-8	-143	-447
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28.834	-9.145	-6.018	-5.180	-49.177
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	**82.315**	**87.340**	**87.840**	**87.812**	**345.307**
IX. Frais techniques	-1.458	-941	-515	-3.718	-6.633
X. Frais commerciaux	-1.458	-601	-1.112	-889	-4.060
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.955	-597	-204	-299	-3.054
XII. Frais de gestion immobilière	-8.618	-7.538	-7.592	-7.568	-31.315
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0	0	0
Charges immobilières	**-13.489**	**-9.677**	**-9.423**	**-12.473**	**-45.063**
Résultat d'exploitation des immeubles	**68.826**	**77.663**	**78.416**	**75.339**	**300.244**
XIV. Frais généraux de la société	-3.693	-3.231	-3.254	-3.243	-13.421
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**65.133**	**74.432**	**75.163**	**72.095**	**286.823**
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	7.253	66	472	-23.374	-15.582
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-45.812	-45.348	-21.167	-10.963	-123.290
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-5.451	632	-2.680	64	-7.434

[1] Le groupe n'a pas publié d'informations trimestrielles entre le 31.12.2024 et la date d'arrêté de ce document. Les données semestrielles et annuelles sont soumises à un contrôle de la part du commissaire KPMG, Réviseurs d'Entreprises.

A. RÉSULTAT NET (x 1.000 EUR)	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	2024
Résultat d'exploitation	**21.124**	**29.782**	**51.788**	**37.823**	**140.517**
XX. Revenus financiers	3.295	3.290	3.150	2.925	12.661
XXI. Charges d'intérêts nettes	-9.233	-9.642	-10.771	-9.886	-39.532
XXII. Autres charges financières	-323	-265	-260	-366	-1.214
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	10.609	7.171	-43.144	-2.980	-28.345
Résultat financier	**4.349**	**554**	**-51.025**	**-10.308**	**-56.430**
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-4.284	-874	2.661	-1.243	-3.739
Résultat avant impôt	**21.189**	**29.463**	**3.425**	**26.272**	**80.348**
XXV. Impôts des sociétés	-2.315	-1.828	-2.152	-826	-7.122
XXVI. Exit tax	0	0	0	-80	-80
Impôt	**-2.315**	**-1.828**	**-2.152**	**-906**	**-7.201**
RÉSULTAT NET	**18.873**	**27.635**	**1.273**	**25.366**	**73.147**
Attribuable aux :					
Intérêts minoritaires	1.398	3.004	1.546	3.309	9.258
Actionnaires de la société mère	17.475	24.631	-273	22.057	63.889
B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL					
I. Résultat net	**18.873**	**27.635**	**1.273**	**25.366**	**73.147**
II. Autres éléments du résultat global	**328**	**218**	**300**	**180**	**1.027**
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0	0	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	328	218	300	180	1.027
E. Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0	0	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0	0	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0	0	0	0
RÉSULTAT GLOBAL (I+II)	**19.201**	**27.853**	**1.573**	**25.547**	**74.174**
Attribuable aux :					
Intérêts minoritaires	1.398	3.004	1.546	3.309	9.258
Actionnaires de la société mère	17.803	24.849	27	22.237	64.916

État de la situation financière consolidée (bilan)

ACTIF	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
I. Actifs non courants	**6.480.495**	**6.454.336**	**6.440.465**	**6.303.882**
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	2.048	1.934	1.821	1.814
C. Immeubles de placement	6.155.759	6.112.695	6.120.014	5.993.928
D. Autres immobilisations corporelles	2.008	2.137	2.045	2.936
E. Actifs financiers non courants	128.060	143.192	122.033	110.284
F. Créances de location-financement	158.033	157.694	157.236	156.944
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	7.117	3.654	3.654	3.732
H. Impôts différés	7.995	8.331	8.243	9.664
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	19.475	24.698	25.419	24.579
II. Actifs courants	**181.978**	**200.360**	**193.642**	**136.165**
A. Actifs détenus en vue de la vente	31.539	60.936	57.397	6.400
B. Actifs financiers courants	5.099	3.479	1.608	2.066
C. Créances de location-financement	4.861	4.499	4.520	4.542
D. Créances commerciales	49.563	46.229	40.471	38.904
E. Créances fiscales et autres actifs courants	32.978	38.262	42.712	40.824
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	28.319	21.878	26.720	25.802
G. Comptes de régularisation	29.619	25.077	20.213	17.628
TOTAL DE L'ACTIF	**6.662.473**	**6.654.696**	**6.634.107**	**6.440.048**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Capitaux propres	**3.718.199**	**3.587.612**	**3.589.176**	**3.614.437**
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**3.641.079**	**3.512.736**	**3.512.755**	**3.534.991**
A. Capital	1.970.211	2.041.523	2.041.523	2.041.523
B. Primes d'émission	896.826	900.424	900.424	849.053
C. Réserves	756.568	528.684	528.976	580.526
D. Résultat net de l'exercice	17.475	42.106	41.832	63.889
II. Intérêts minoritaires	**77.120**	**74.876**	**76.421**	**79.446**
Passif	**2.944.273**	**3.067.084**	**3.044.931**	**2.825.611**
I. Passifs non courants	**1.904.059**	**2.049.756**	**1.878.162**	**1.854.596**
A. Provisions	26.174	26.769	26.723	25.765
B. Dettes financières non courantes	1.804.656	1.953.845	1.775.396	1.753.269
a. Établissements de crédit	644.198	790.727	608.503	590.186
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	1.160.459	1.163.117	1.166.893	1.163.082
C. Autres passifs financiers non courants	17.860	15.108	20.752	19.749
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	55.368	54.035	55.292	55.813
a. Exit Tax	0	0	0	0
b. Autres	55.368	54.035	55.292	55.813
II. Passifs courants	**1.040.215**	**1.017.328**	**1.166.769**	**971.015**
A. Provisions	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	881.438	871.041	1.018.550	834.068
a. Établissements de crédit	54.438	71.041	146.548	119.068
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	827.000	800.000	872.002	715.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	127.441	122.690	125.266	114.273
a. Exit Tax	0	0	0	0
b. Autres	127.441	122.690	125.266	114.273
E. Autres passifs courants	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	31.336	23.597	22.952	22.674
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**6.662.473**	**6.654.696**	**6.634.107**	**6.440.048**

Affectation des résultats statutaires

Le conseil d'administration du groupe Cofinimmo proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14.05.2025 d'approuver les comptes annuels au 31.12.2024, d'affecter le résultat tel que dans le tableau à la page suivante et de distribuer un dividende de 6,20 EUR brut, soit 4,34 EUR net par action.

Les dates et modalités de mise en paiement d'un dividende sont mentionnées dans le 'Calendrier de l'actionnaire' (voir page 78).

La retenue de précompte mobilier est de 30 % (voir aussi la section 'Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier' du chapitre 'Prévisions 2025' du présent document).

Au 31.12.2024, le groupe Cofinimmo détenait 18.298 actions en autocontrôle. Pour l'exercice 2024, le conseil d'administration propose d'annuler le droit aux dividendes de ces actions propres.

La rémunération du capital est basée sur le nombre d'actions en circulation à la date d'arrêté des comptes 2024 (31.12.2024). Toute vente d'actions détenues par le groupe ou toute émission d'actions nouvelles est susceptible de modifier la rémunération du capital.

Après la rémunération du capital de 236 millions EUR proposée au titre de l'exercice 2024, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA ressortira à 178 millions EUR, tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'article 7:212 du CSA (anciennement article 617 du Code des sociétés) atteindra 748 millions EUR (voir également le chapitre 'Comptes statutaires abrégés' du présent document).

En 2024, le résultat net consolidé des activités clés - part du groupe* s'est élevé à 244 millions EUR et le résultat net consolidé - part du groupe à 64 millions EUR. Le pay-out ratio* s'élève à 95,4 %, à comparer à 87,7 % en 2023.

6,20 EUR

Dividende brut par action proposé au titre de l'exercice 2024

95 %

Pay-out ratio* proposé au titre de l'exercice 2024



▸ **Maison de repos et de soins - Sarriguren (ES)**

Affectations et prélèvements

(x 1.000 EUR)	2024	2023
A. RÉSULTAT NET	66.795	-51.866
B. TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES (-/+)	169.654	280.096
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	**130.278**	**181.803**
Exercice comptable	130.278	181.803
Exercices antérieurs	0	0
Réalisation de biens immobiliers	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	**0**	**0**
3. Transfert de la 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**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
4. Transfert de la 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**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
5. Transfert de la 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 (-)	**0**	**0**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0

(x 1.000 EUR)	2024	2023
6. Transfert de la 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 (+)	**19.621**	**67.596**
Exercice comptable	19.621	67.596
Exercices antérieurs	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	**0**	**0**
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	**0**	**0**
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	**0**	**0**
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	**-154**	**-85**
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	**19.909**	**30.782**
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	-135.607	-97.527
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1er, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-135.607	-97.527
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.	-100.842	-130.703
Dividendes	-100.476	-130.291
Plan de participation	-366	-412
E. RÉSULTAT À REPORTER	178.311	188.041

Événements intervenus après le 31.12.2024

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2024 n'est survenu après la date de clôture.

Désinvestissement d'un site de santé en France

En janvier 2025, Cofinimmo a cédé un actif de santé à Louviers (vide, anciennement exploité par Emeis), dans le département de l'Eure, en région Normandie. Ce désinvestissement représente un montant total de 1 million EUR. Cet immeuble figurait au bilan du 31.12.2024 parmi les actifs non courants détenus en vue de la vente.

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins aux Pays-Bas

Le projet de développement annoncé à Vlijmen en septembre 2023 a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 30 lits répartis sur une superficie totale d'environ 2.100 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 9 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 15 ans avec l'opérateur Martha Flora (groupe DomusVi). Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A+++.

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins en Espagne

Le projet de développement à Vicálvaro, annoncé le 20.09.2021, a été réceptionné et le bail a pris effet le 28.01.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 132 lits répartis sur une superficie totale d'environ 5.300 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 11 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Amavir. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A.

Réception provision de la rénovation d'un immeuble de bureaux en Belgique

La rénovation complète de l'immeuble de bureaux Statsionsstraat 100 à Malines, qui compte près de 15.000 m² et est loué à 'Het Facilitair Bedrijf' (Communauté flamande), a été réceptionné fin janvier 2025. Après travaux, sa performance énergétique est bien au-delà des exigences légales actuelles, grâce à d'importantes améliorations énergétiques, à l'accent mis sur la circularité des matériaux et à la rénovation complète des espaces intérieurs. Le site, pour lequel Cofinimmo envisage de recevoir les labels de durabilité belges 'GRO Excellent' et Accessibilité A+, offre également d'excellentes options de mobilité en transports publics, à vélo, à pied et en voiture. Un renouvellement de bail de 18 ans a été signé avec le locataire et le loyer sera indexé sur l'indice belge des prix à la consommation.



Maison de repos et de soins - Vlijmen (NL)

Cofinimmo en bourse

Cofinimmo propose deux types d'instruments cotés en bourse qui présentent chacun des profils de risque, de liquidité et de rendement différents.

L'action Cofinimmo

L'action Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (ticker : COFB) depuis 1994. Elle est reprise dans les indices BEL20, Bel ESG, Euronext Vigeo Euro 120, Benelux 120 et Euronext Next 150, ainsi que dans les indices immobiliers EPRA Europe et GPR 250. Au 31.12.2024, Cofinimmo affichait une capitalisation boursière de 2,1 milliards EUR.

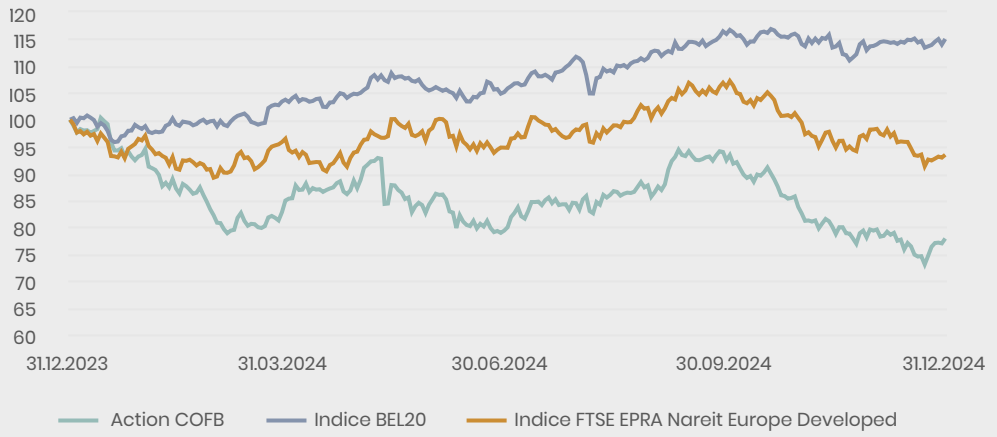
36 %

Décote moyenne de l'action sur la valeur intrinsèque (IFRS) en 2024

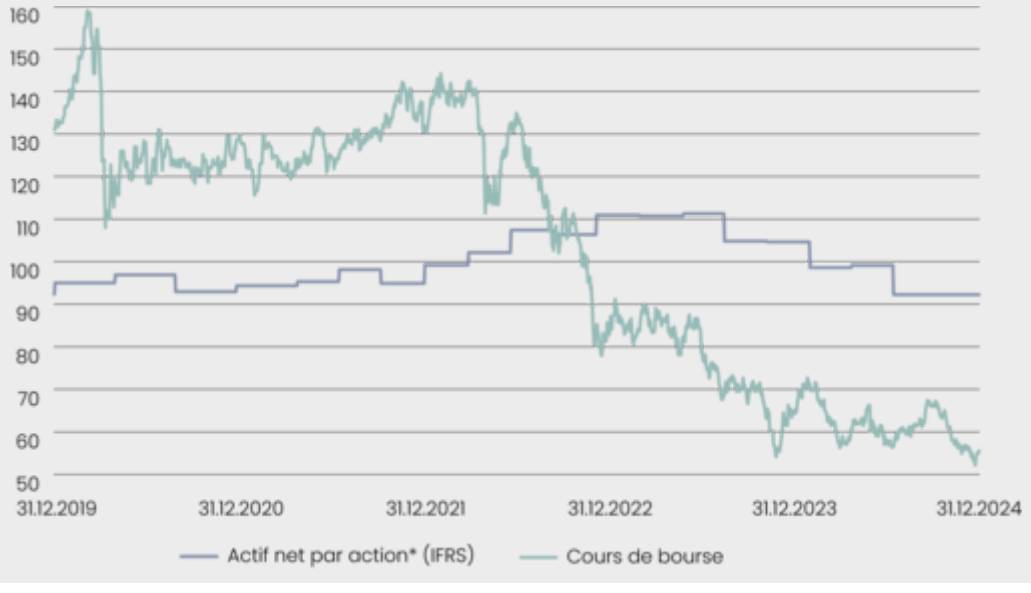
2,1 milliards EUR

Capitalisation boursière au 31.12.2024

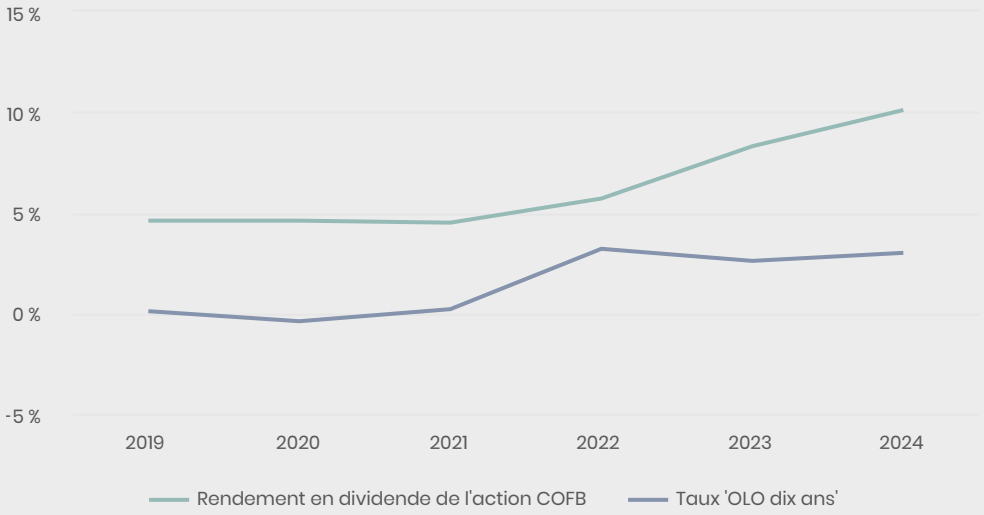
Performance boursière (base 100 au 31.12.2023)



Comparaison du cours et de l'actif net par action* (en EUR)



Comparaison du rendement en dividende et du taux OLO 10 ans



Rendements totaux (base 100 au 31.12.2019)



Contexte boursier

L'année 2024 a été marquée par une inflation en baisse vers les cibles des banques centrales et dès lors un assouplissement monétaire.

La croissance mondiale s'est stabilisée à 3,2 % en 2024, le ralentissement de la Chine et de la zone euro ayant été compensée par la vigueur de l'activité sur le continent américain. Les perspectives économiques mondiales pour 2025 sont anticipées (début 2025) identiques à celles de 2024 malgré le nouvel environnement américain et les incertitudes géopolitiques. Selon la Banque centrale européenne ('BCE'), la croissance du produit intérieur brut ('PIB') en zone euro est estimée (début 2025) à 0,7 % en 2024 puis à 1,1 % en 2025. En 2024, l'activité économique est restée faible, marquée par de fortes disparités au sein de la zone euro et freinée par une politique budgétaire restrictive. En 2025, la politique protectionniste américaine pourrait peser sur l'économie européenne compte tenu des taxes à l'importation envisagées.

L'inflation a reculé partout dans le monde. En zone euro, l'inflation en 2024 a baissé de 2,8 % en janvier à 2,3 % en novembre (plus bas niveau annuel en septembre à 1,7 %). Aux États-Unis, elle a diminué de 3,1 % en janvier à 2,6 % en novembre (plus bas annuel en septembre à 2,4 %).

La BCE a ajusté sa politique monétaire en 2024 compte tenu du reflux de l'inflation et de la faiblesse de la croissance économique. Elle a procédé à quatre baisses de taux en juin, septembre, octobre puis décembre, ramenant son taux de dépôt à 3,00 %. En 2024, la Réserve fédérale américaine ('Fed') a commencé son cycle d'assouplissement monétaire en septembre en réponse à une économie résiliente et au ralentissement de l'inflation. Une première baisse de 50 bps suivie de deux autres baisses de 0,25 % ont ramené le taux des fonds fédéraux dans une fourchette de 4,25 % - 4,50 % en fin d'année. En 2024, l'euribor 3 mois a baissé de près de 4,0 % à 2,7 % en fin d'année, en ligne avec l'assouplissement monétaire engagé par la BCE. Les investisseurs s'attendent à plusieurs baisses des taux directeurs de la BCE d'ici la mi-2025. Le SOFR 3 mois (dollar) a nettement baissé sur l'année 2024, passant de 5,4 % en janvier à 4,5 % en décembre. Lors de sa dernière réunion de 2024, la Fed a adopté un ton prudent pour 2025 compte tenu des conséquences vraisemblablement inflationnistes de la mise en œuvre des projets de la nouvelle administration. La Fed envisageait à ce moment-là seulement deux baisses de taux pour 2025.

Au cours de l'année 2024, les indices actions ont connu des fortunes diverses. Outre-Atlantique, le Nasdaq Composite a progressé de 29 %, le S&P 500 de 23 % et le Dow Jones de 13 %. Les indices américains ont été soutenus par l'essor de l'intelligence artificielle, les résultats d'entreprises dépassant les prévisions et le résultat de l'élection. Les GAFAM (Google, Apple, Facebook, Amazon et Microsoft) représentent 26 % de la capitalisation boursière du S&P 500 et 41 % de celle du Nasdaq Composite. En Europe, l'EuroStoxx 50 a affiché une hausse de 8 %, freiné par le contexte politique français, le ralentissement de la demande chinoise qui pèse sur les valeurs du luxe et de l'automobile, ainsi que par les craintes d'une escalade des tensions commerciales entre les États-Unis et l'Europe. Malgré une économie allemande à la peine et une crise politique, le DAX enregistre une progression de 19 %.

En Belgique, l'indice BEL20 (bourse de Bruxelles) a clôturé l'année dans le vert avec une performance annuelle positive de 15,0 % (recouvrant des réalités très différentes entre les secteurs d'activité, les cours des sociétés immobilières réglementées ayant baissé de

12% à 33 %) et l'indice FTSE EPRA Nareit Europe Developed a connu une baisse de 6,5 %.

Évolution du titre

Le premier graphique à la page 73 illustre la performance boursière de l'action Cofinimmo en 2024 par rapport aux indices BEL20 et FTSE EPRA Nareit Europe Developed. Le cours de l'action Cofinimmo a oscillé entre 52,15 EUR et 71,65 EUR, avec une moyenne annuelle de 61,15 EUR. Le cours de clôture au 31.12.2024 s'élevait à 55,60 EUR, soit un cours de bourse en baisse de 22 % par rapport au cours de clôture de l'année précédente, notamment sous l'influence de facteurs macro-économiques d'une part, et, d'autre part, de la perception qu'ont certains investisseurs de l'immobilier de bureaux et de santé (qui s'est entre-temps améliorée) et de l'incertitude quant au niveau des dividendes futurs (qui a été levée par la publication du communiqué de presse annuel du 21.02.2025).

Le deuxième graphique à la page 73 montre le cours de bourse de l'action Cofinimmo par rapport à sa valeur intrinsèque (IFRS) sur les cinq dernières années. L'action affiche une prime moyenne de 3,8 % sur cinq ans ou une décote de 35,9 % sur l'année 2024. Si l'on compare le cours de bourse à l'EPRA NTA*, la prime moyenne est de 0,4 % sur cinq ans et la décote est de 35,6 % sur l'année 2024. Au 31.12.2024, la décote était de 40,1 % par rapport à la valeur intrinsèque (IFRS) et de 40,3 % par rapport à l'EPRA NTA*.

Liquidité du titre de Cofinimmo

En 2024, Cofinimmo a poursuivi ses efforts visant à favoriser la liquidité de l'action. La société a participé tout au long de l'année à près d'une vingtaine de roadshows, de conférences et d'autres événements rassemblant la société et des investisseurs. Cofinimmo a également investi dans des campagnes visant à renforcer sa notoriété, tant auprès des investisseurs institutionnels qu'individuels.

Avec une capitalisation boursière de 2,1 milliards EUR au 31.12.2024 et un volume journalier moyen de 4,3 millions EUR ou environ 74.200 titres, Cofinimmo dispose d'un niveau de liquidité suffisant pour capter l'attention des investisseurs institutionnels de premier rang.

Rendements totaux (en %)

Le rendement total pour l'actionnaire est mesuré en fonction de l'évolution du cours de bourse et inclut la distribution du dividende ou toute autre distribution réalisée ou payée. En supposant le réinvestissement du dividende 2023 mis en paiement en mai 2024, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de -14,1 % sur l'année 2024, inférieur à l'évolution de l'indice FTSE EPRA Nareit Europe Developed (-2,7 %) et de l'indice BEL20 (+18,5%). Le deuxième graphique à la page 74 illustre les performances de l'action Cofinimmo par rapport aux indices BEL20 et EPRA FTSE EPRA Nareit Europe Developed au cours des cinq dernières années, rendement en dividende inclus. Sur cette période, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de -42,0 %, ce qui correspond à un rendement annuel moyen de -8,4 %. Les indices BEL20 et EPRA ont enregistré respectivement une variation totale de +24,0 % et -22,8 %, ce qui correspond respectivement à des rendements annuels moyens de +4,8 % et -4,6 %.

Actionnariat/profil de l'investisseur

Cofinimmo compte un large panel d'investisseurs aux profils diversifiés. Il s'agit, d'une part, d'une large base d'investisseurs institutionnels répartis notamment en Belgique, en Allemagne, en France, au Luxembourg, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Suisse et en Amérique du Nord et, d'autre part, d'actionnaires individuels, principalement situés en Belgique.

Au 31.12.2024, un seul actionnaire franchissait le seuil de détention de 5 % entraînant une obligation de notification de dépassement de seuil. Il s'agissait du fonds d'investissement américain BlackRock, qui détenait 5,53 % du capital de Cofinimmo.



Immeuble de bureaux Belliard 40 - Bruxelles CBD (BE)

Dividende

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025 la distribution d'un dividende conforme à la prévision publiée dans le rapport financier annuel 2023, soit 6,20 EUR brut par action. Ce dividende correspond à un rendement brut de 10,1 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action pendant l'exercice 2024 (contre un rendement brut de 8,3 % en 2023).

Le premier graphique à la page 74 illustre le rendement en dividende de l'action Cofinimmo par rapport au taux OLO 10 ans au cours des cinq dernières années. Sur cette période, l'action Cofinimmo a offert un rendement en dividende moyen de +6,7 % contre un taux OLO 10 ans moyen de +1,7 %.

Précompte mobilier

Depuis le 01.01.2017, le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués s'élève à 30 %.

La loi belge prévoit toutefois des exonérations. Pour pouvoir en profiter, les bénéficiaires de dividendes doivent au préalable remplir certaines conditions. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

Il convient aussi de se référer à la 'Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier' du chapitre 'Prévisions' 2025 du présent document, pour les considérations actuelles en matière de perspectives de précompte mobilier réduit.

ISIN BE0003593044	2024	2023	2022
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	71,65	90,00	142,40
Le plus bas	52,15	54,15	77,90
À la clôture	55,60	71,40	83,70
Moyen	61,15	74,36	108,78
Rendement en dividende[1]	**10,1 %**	**8,3 %**	**5,7 %**
Rendement brut (sur 12 mois)[2]	**-14,1 %**	**-8,0 %**	**-37,5 %**
Dividende[3]			
Brut	6,20[4]	6,20	6,20
Net	4,34[4]	4,34	4,34
Volume			
Volume journalier moyen	74.232	65.404	54.466
Volume total	19.003.435	16.678.036	13.997.682
Nombre d'actions	**38.096.217**	**36.765.475**	**32.877.729**
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	**2.118.150**	**2.625.055**	**2.751.866**
Free float[5]	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Vélocité[5]	**49,9 %**	**45,4 %**	**42,6 %**
Pay-out ratio*	**95,4 %**	**87,7 %**	**89,2 %**

10 %

Rendement en dividende en 2024

1 Dividende brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse.
2 Donnée fournie par Bloomberg. Elle peut être approchée de la manière suivante : Cours de bourse de clôture plus coupon (ajusté pour tenir compte de l'évolution du cours de bourse entre la date de détachement du coupon et la date de clôture), divisé par le cours de bourse d'ouverture.
3 Le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30 %.
4 Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.
5 Selon la définition d'Euronext.

Les obligations non convertibles

Cofinimmo est émettrice de trois obligations non convertibles, dont deux obligations durables de taille benchmark émises en 2020 et 2022 (voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce document), le green & social bond émis en 2016 étant échu depuis le 09.12.2024.

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo SA 2016-2026)	2024	2023	2022
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)			
À la clôture	96,75	93,25	89,25
Moyen	94,27	90,42	95,49
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**3,6 %**	**4,3 %**	**4,8 %**
Rendement effectif à l'émission	**1,7 %**	**1,7 %**	**1,7 %**
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,70	1,70	1,70
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,19	1,19	1,19
Nombre de titres	**700**	**700**	**700**

ISIN BE0002269380 (Cofinimmo SA 2016-2024)	2024	2023	2022
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)			
À la clôture	–	98,17	95,94
Moyen	–	96,78	100,28
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**– %**	**4,0 %**	**4,2 %**
Rendement effectif à l'émission	**– %**	**2,0 %**	**2,0 %**
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	–	2,00	2,00
Net (par tranche de 100.000 EUR)	–	1,40	1,40
Nombre de titres	**–**	**550**	**550**

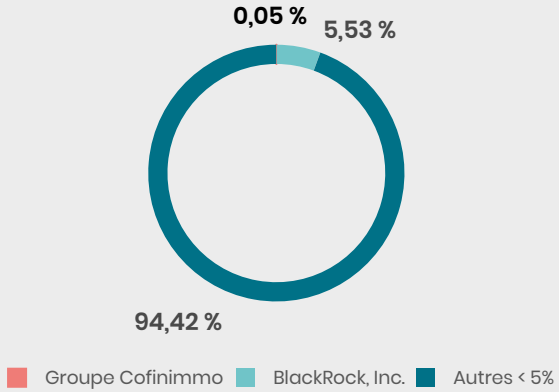
ISIN BE6325493268 (Cofinimmo SA 2020-2030)	2024	2023	2022
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)			
À la clôture	85,65	81,39	72,61
Moyen	80,52	74,16	79,77
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**3,610 %**	**4,008 %**	**5,179 %**
Rendement effectif à l'émission	**0,957 %**	**0,957 %**	**0,957 %**
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	0,875	0,875	0,875
Net (par tranche de 100.000 EUR)	0,613	0,613	0,613
Nombre de titres	**5.000**	**5.000**	**5.000**

ISIN BE0002838192 (Cofinimmo SA 2022-2028)	2024	2023	2022
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)			
À la clôture	93,46	90,67	80,79
Moyen	90,18	84,09	87,88
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**3,279 %**	**3,502 %**	**5,439 %**
Rendement effectif à l'émission	**1,030 %**	**1,030 %**	**1,030 %**
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,00	1,00	1,00
Net (par tranche de 100.000 EUR)	0,70	0,70	0,70
Nombre de titres	**5.000**	**5.000**	**5.000**

Structure de l'actionnariat au 31.12.2024

Le graphique ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5 % du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site Internet. À la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 25.12.2024. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

Actionnariat



Fin décembre 2024, Cofinimmo a fait procéder à une analyse de son actionnariat. Au total, 97 % des détenteurs d'actions en circulation ont été identifiés, dont 47 % d'actionnaires institutionnels, 45 % d'actionnaires particuliers et 5 % d'actionnaires 'corporates' (entreprises). Par conséquent, 3 % des actions n'ont pas été identifiées.

Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Publication du document d'enregistrement universel 2024 incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité	11.04.2025 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2025	25.04.2025 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2024	14.05.2025
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2024[1]	
Coupon	N° 40
Date de détachement de coupon (Ex-date)[2]	19.05.2025
Date d'arrêté (Record date)[3]	20.05.2025
Date de paiement du dividende	À partir du 22.05.2025
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2025	25.07.2025 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2025	24.10.2025 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2025	20.02.2026 (avant bourse)

1. Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.
2. Date à partir de laquelle la négociation en bourse s'effectue sans droit au versement de dividende à venir.
3. Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende.

Prévisions 2025

Hypothèses - facteurs internes

Valorisation du patrimoine

La juste valeur du portefeuille immobilier reprise dans le bilan consolidé prévisionnel du 31.12.2025 correspond à la juste valeur du portefeuille global au 31.12.2024, majorée des dépenses de rénovation lourde et des investissements nets prévus en 2025.

Entretiens, réparations et rénovations lourdes

Les prévisions, produites par immeuble, incluent les dépenses d'entretien et de réparation qui sont comptabilisées comme charges d'exploitation. Elles comprennent également les dépenses de rénovation lourde qui sont immobilisées et couvertes par autofinancement ou par recours à l'endettement. Ces dépenses sont incluses dans les investissements et désinvestissements ci-après.

Investissements et désinvestissements

Dans le cadre de la préparation de son budget 2025, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissement, qui devraient représenter pour l'exercice 2025 :

- des investissements bruts de l'ordre de 170 millions EUR (y compris les investissements en matière de durabilité), ventilés comme suit :
  - investissements en immobilier de santé pour un montant de 160 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé dans le cadre de projets de développement en cours d'exécution (79 millions EUR), de nouveaux investissements sous due diligence (26 millions EUR) et aussi d'autres investissements (54 millions EUR) ;
  - investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 5 millions EUR ;
  - investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 5 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone ;
- des désinvestissements de l'ordre de 100 millions EUR, ventilés comme suit :
  - 6 millions EUR d'actifs non courants détenus en vue de la vente et 45 millions EUR sous due diligence au 31.12.2024 ;
  - et environ 48 millions EUR additionnels ;
- et dès lors des investissements nets de l'ordre de 70 millions EUR ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement.

Les chantiers futurs sont détaillés en page 29 pour l'immobilier de santé et en page 37 pour les bureaux.

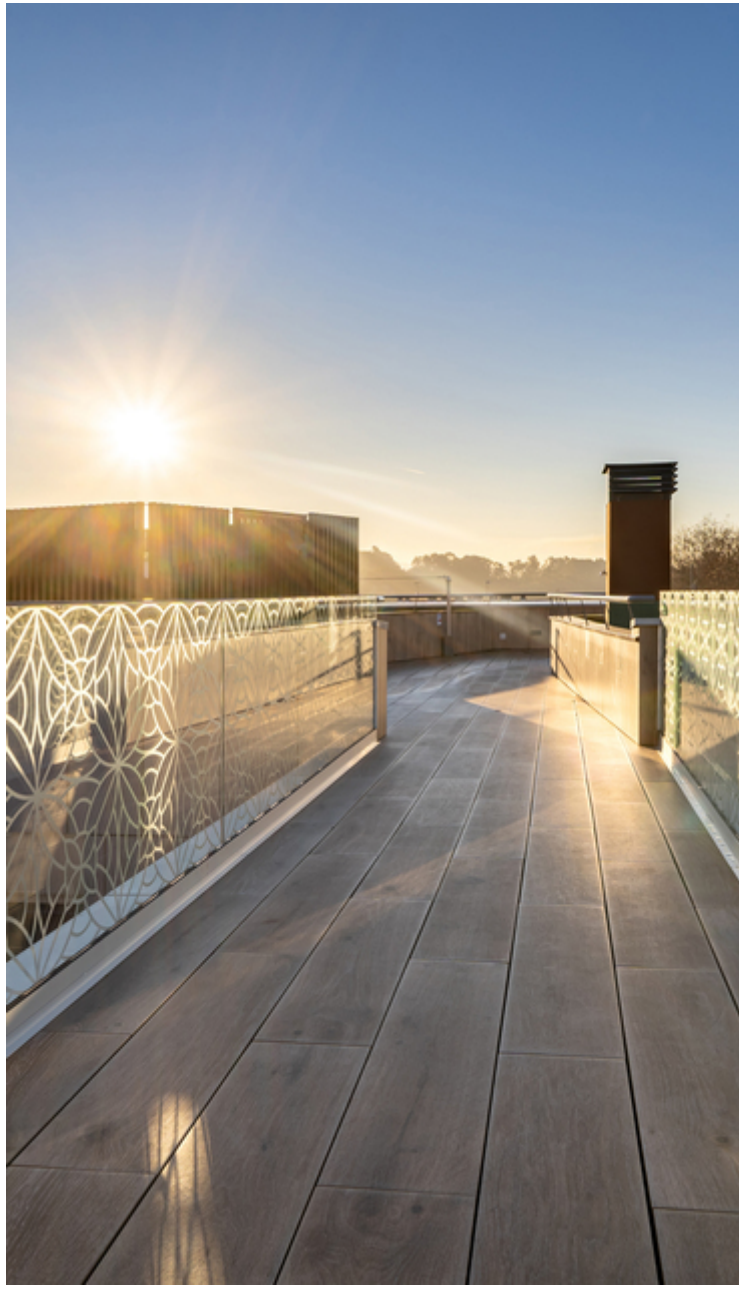
Loyers

La prévision de loyers tient compte, pour chaque bail, des hypothèses de départ des locataires, analysées au cas par cas. Les contrats en cours sont indexés.

La prévision inclut également des frais de remise en état, une période de vide locatif, des charges locatives et des taxes sur les surfaces inoccupées qui s'appliquent en cas de départ d'un locataire, ainsi que des commissions d'agents au moment de la relocation. Les prévisions en matière de relocation sont fondées sur la situation actuelle du marché, sans anticiper une reprise éventuelle, ni une détérioration de celui-ci.

Le résultat immobilier comprend également les reprises des loyers cédés et escomptés relatives à la reconstitution progressive de la valeur pleine des immeubles dont les loyers ont été cédés.

Une variation, positive ou négative, de 1 % du taux d'occupation du portefeuille de bureaux sur une année complète entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net des activités clés* de 0,02 EUR par action.



Maison de repos et de soins - Oleiros (ES)

Charges

Les frais techniques sont estimés par immeuble, en fonction des besoins identifiés et de l'âge des bâtiments ainsi que du type de contrat dont ils font l'objet.

Les frais généraux sont évalués par catégorie de frais et tiennent compte de la croissance du groupe.

La prévision de la charge d'impôt reprend, d'une part, l'estimation de la charge fiscale récurrente par société, et, d'autre part, une anticipation de l'évolution des risques fiscaux identifiés.

Hypothèses - facteurs externes

Inflation

Les contrats en cours sont indexés. Le taux d'inflation utilisé pour l'évolution des loyers est compris entre 0 % et 4,0 % (données externes) selon les pays pour les baux à indexer en 2025.

L'indexation moyenne entre 2024 et 2025 est de l'ordre de 2 %.

La sensibilité des prévisions aux variations du taux d'inflation est faible sur la période considérée. Une variation, positive ou négative, de 50 points de base de l'inflation prévue entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net des activités clés* de 0,05 EUR par action.

Taux d'intérêt

Le calcul des charges financières s'appuie sur la courbe des taux futurs (données externes) et sur les contrats de financement en cours au 31.12.2024. Compte tenu des instruments de couverture prévus, le coût moyen de la dette* attendu pour 2025 est de l'ordre de 1,5 %. L'évolution attendue du coût moyen de la dette* pour les années ultérieures est commentée dans le chapitre 'Gestion des ressources financières', section 'Coût moyen de la dette* et couverture de taux d'intérêt' en page 51.

Les variations de juste valeur des instruments de couverture de la dette financière ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur le résultat net des activités clés – part du groupe*, et ne sont pas paramétrables. Elles sont donc reprises pour zéro dans les prévisions ci-dessous.

Prévisions consolidées

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 170 millions EUR et désinvestissements de 100 millions EUR en 2025, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement), et des désinvestissements réalisés en 2024, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 347 millions EUR (comprenant l'effet des désinvestissements réalisés en 2024 et prévus en 2025 à hauteur d'environ 20 millions EUR), menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 236 millions EUR (contre 244 millions EUR au 31.12.2024), soit 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action). Le coût moyen de la dette* attendu pour 2025 est de l'ordre de 1,5 %.

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 43 % au 31.12.2025. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Une projection de la valeur de marché future des immeubles du groupe est incertaine. Il serait dès lors hasardeux de proposer une prévision chiffrée du résultat non réalisé sur portefeuille. Celui-ci dépendra en effet de la tendance des loyers de marché, de l'évolution des taux de capitalisation de ceux-ci, ainsi que des frais anticipés de rénovation des immeubles. Pour rappel, le résultat net des activités clés - part du groupe* ne comprend ni le résultat sur instruments financiers - part du groupe*, ni le résultat sur portefeuille - part du groupe*.

L'évolution des capitaux propres du groupe dépendra principalement du résultat net des activités clés*, du résultat sur instruments financiers* et du résultat sur portefeuille*, ainsi que de la distribution de dividendes.

Dividende par action

Ces prévisions permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2025, payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un niveau représentant un pay-out ratio* de 84 % (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés dans la section 'Facteurs de risque' de ce document.

Le dividende devra respecter l'article 13 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, en ce sens que le montant du dividende distribué devra être au minimum de 80 % du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) réalisé en 2025. Dans certains cas, cet article prévoit cependant une réduction de l'obligation de distribution, voire une absence d'obligation de distribution. La société utilisera néanmoins en ces circonstances la faculté de procéder à une distribution, dans les limites prévues par l'article 7:212 du CSA.

Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo prévoit que la part de l'immobilier de santé dans la juste valeur du portefeuille devrait se situer aux alentours de 78 % en fin d'exercice 2025 (par rapport à 77 % à la fin 2024). Ce pourcentage n'est toutefois pas le critère pertinent en matière de précompte mobilier.

Depuis la publication du document d'enregistrement universel 2020 en date du 09.04.2021, la Loi-programme du 27.12.2021 a augmenté à 80 % (contre 60 % précédemment) le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit (article 20 de la Loi-programme modifiant l'article 171, 3° quater du Code des impôts sur les revenus).

Ce seuil n'est actuellement pas atteint ; le pourcentage estimé au 31.12.2024 est de l'ordre de 68 %. La Loi-programme définit la méthode de calcul du pourcentage : il se calcule en additionnant les valeurs des évaluations et actualisations aux différents moments de référence et en les divisant par la valeur totale de ces évaluations et actualisations aux différents moments de référence.

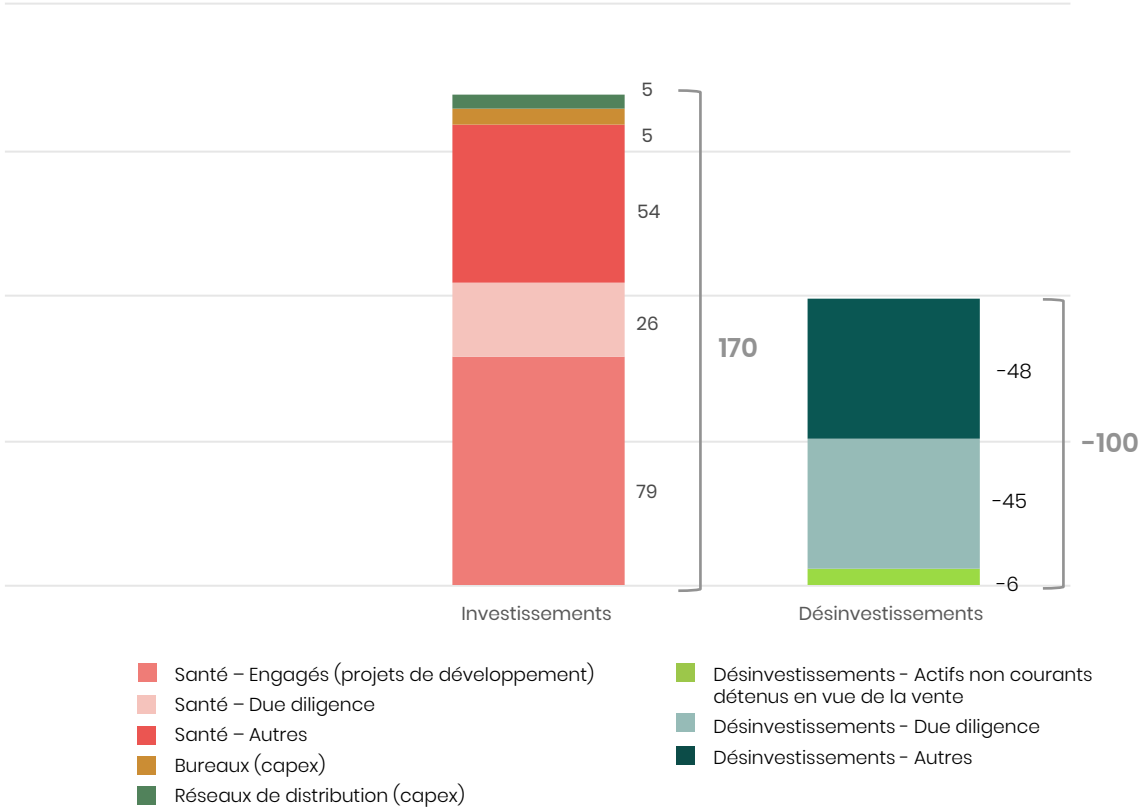
CAVEAT

Le bilan et le compte de résultats consolidé prévisionnels constituent des projections dont la réalisation effective dépend, notamment, de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent pas un engagement et ne font pas l'objet d'une certification révisorale.

Toutefois, le commissaire KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représenté par Monsieur Jean-François Kupper, a confirmé que, à son avis, la prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du conseil d'administration, et que la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le groupe.

Le cas échéant, Cofinimmo se conformera à l'article 24 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, qui prévoit l'obligation d'élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés, dès que ce taux dépasse le seuil de 50 %. Ce plan doit être adressé à la FSMA (voir également page 50).

Programme d'investissements en 2025 (x 1.000.000 EUR – par secteur)



6,20 EUR/action

Prévision de résultat net des activités clés - part du groupe* de 2025

5,20 EUR/action

Prévision de dividende brut pour l'exercice 2025 (payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un niveau représentant un pay-out ratio* de 84 % (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé.

Rapport du commissaire sur les prévisions

Rapport du commissaire à l'attention de l'organe d'administration de Cofinimmo SA relatif à la prévision de résultat net des activités clés – part du Groupe pour la période de 12 mois se terminant au 31 décembre 2025.

Mission

Nous vous faisons rapport sur la prévision consolidée de résultat net des activités clés – part du Groupe de Cofinimmo SA ('la Société') et ses filiales (ensemble 'le Groupe'), pour la période de 12 mois se terminant au 31 décembre 2025 (la « Prévision »). La Prévision et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées aux pages 79 à 81 du rapport annuel 2024 du Groupe (le 'Rapport Annuel'). Nous ne faisons pas rapport sur les autres éléments du compte de résultats, ni sur la prévision de dividende ou sur le bilan consolidé prévisionnel.

Ce rapport est préparé suite à la demande sur base volontaire de l'organe d'administration de la société afin de confirmer que les prévisions de résultat ont été établies et préparées conformément aux éléments (a) et (b) tels que définis au point 11.2 de l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne le format, le contenu, le contrôle et l'approbation du prospectus à publier lorsque des titres sont offerts au public ou admis à négociation sur un marché réglementé, et abrogeant le règlement CE n° 809/2004 de la Commission (le 'règlement sur les Prospectus'). Ce rapport ne peut être utilisé à d'autres fins.

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration de la Société est responsable de l'établissement et de la présentation de la Prévision, conformément à l'annexe 1 section 11 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission, y compris les hypothèses sur lesquelles elle repose ainsi que de la préparation et de la présentation des prévisions basées sur les principes comptables du Groupe.

Responsabilités du commissaire

Notre responsabilité est d'examiner la Prévision incluse dans le rapport annuel du Groupe conformément à la Norme internationale de missions d'assurance applicable à l'examen d'informations financières prévisionnelles (ISAE 3400). Par conséquent, nous devons planifier et exécuter nos travaux de manière à obtenir un niveau d'assurance limité que les hypothèses sous-jacentes aux prévisions sont raisonnables.

Étant donné que le niveau d'assurance obtenu dans une mission avec un niveau d'assurance limité est nettement inférieur à celui obtenu dans une mission avec un niveau d'assurance raisonnable, la nature et le calendrier des procédures que le commissaire exécute dans le cadre d'une mission avec un niveau d'assurance limité varient et ont une portée inférieure à celles mise en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable.

Sur cette base, nous avons effectué les travaux que nous estimons nécessaires dans les circonstances données afin de formuler une conclusion. Dans le cadre de cette mission d'assurance limitée, nous accordons une plus grande importance aux requêtes d'informations formulées auprès du personnel de la Société et aux procédures analytiques, et moins d'importance aux tests des contrôles internes et à l'obtention d'éléments probants provenant de sources externes que dans le cas d'une mission avec un niveau raisonnable d'assurance.

Nous devons également planifier et réaliser nos travaux de manière à obtenir un degré raisonnable d'assurance que la Prévision a été correctement préparée sur la base des hypothèses sous-jacentes et que sa présentation est conforme aux principes comptables du Groupe.

Nous estimons que, sur base des procédures mises en œuvre et des éléments probants recueillis, ces travaux constituent une base raisonnable pour exprimer notre conclusion.

Nous nous sommes conformés aux exigences déontologiques applicables à cette mission en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance. Notre cabinet applique l'International Standard on Quality Management (ISQM) 1, Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements, qui exige de notre cabinet de concevoir, de mettre en œuvre et d'assurer le fonctionnement du système de gestion de la qualité, y compris les politiques ou procédures concernant la conformité avec les exigences éthiques, les normes professionnelles et les dispositions légales et réglementaires applicables.

Conclusion

Sur la base de notre examen des éléments probants corroborant les hypothèses, tel que décrit dans la section « Responsabilités du commissaire » du présent rapport, nous n'avons rien relevé qui nous amène à conclure que ces hypothèses ne constituent pas une base raisonnable pour la Prévision. De plus, à notre avis, la Prévision est correctement établie sur la base des hypothèses et est présentée conformément aux principes comptables du Groupe.

Les résultats réels sont susceptibles d'être différents des prévisions puisque celles-ci sont basées sur des évènements anticipés qui souvent ne se déroulent pas tel que prévu et l'écart pourrait être significatif.

Zaventem, le 8 avril 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper

Réviseur d'Entreprises



Rapport de durabilité

Sommaire

Engagés depuis plus de 15 ans dans une stratégie globale de durabilité
Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie de durabilité
Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur
Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition
Reducing energy intensity
Skilled and service-minded employees
Governing business with integrity

▸ Immeuble de bureaux Montoyer 10 (M10) - Bruxelles CBD (BE)



- **Jean-Pierre Hanin,** Chief Executive Officer
- **Jacques van Rijckevorsel,** Président du conseil d'administration

‘Nous réaffirmons notre soutien au Pacte mondial des Nations Unies et nous divulguons dans ce rapport nos efforts continus de contribution aux objectifs de développement durable.’

Engagés depuis plus de 15 ans dans une stratégie globale de durabilité

Cofinimmo a une approche pragmatique de la durabilité que ce soit en termes de risque financier ou de défi sociétal. La démarche du groupe ne vise dès lors pas uniquement la conformité aux multiples législations, mais se concentre sur la valeur ajoutée pour ses portefeuilles. Les processus de data management et d'organisation interne ont été redéfinis pour faire face et anticiper les risques climatiques, réduire les consommations énergétiques par des plans d'actions successifs et une politique active de gestion du portefeuille, et enfin prévoir une transition équilibrée, gérable et planifiée.

Une stratégie de durabilité globale depuis plus de 15 ans

Acteur majeur de l'immobilier en Europe, le groupe s'engage depuis plus de 15 ans dans une stratégie de durabilité globale. Il s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21, soutenu par des mesures qui visent à accélérer l'action contre le changement climatique comme la sortie des énergies fossiles, la production d'énergie renouvelable et l'efficacité énergétique. Actuellement, 9 % de son portefeuille est composé de bâtiments sans recours aux énergies fossiles. L'installation de panneaux solaires, notamment aux Pays-Bas, a augmenté la production d'électricité provenant de sources renouvelables de 1,3 %.

Une action climatique basée sur la science

Avec le projet d'entreprise 30^3 ('trente au cube'), Cofinimmo ambitionne de réduire drastiquement l'intensité énergétique de son portefeuille (30 % d'ici à 2030, en se basant sur les niveaux de 2017). Elle utilise pour ce faire une méthodologie scientifique pour limiter les émissions de gaz à effet de serre. L'intensité énergétique est déjà passée de 190 kWh/m²/an en 2017 à 138 kWh/m²/an en 2024, avec un objectif final de 130 kWh/m²/an.

Depuis 2020, Cofinimmo est membre de la Belgian Alliance for Climate Action (BACA), une plateforme ouverte aux organisations belges qui veulent réduire leurs émissions de GES et augmenter leurs ambitions climatiques en se basant sur le Science Based Targets initiative (SBTi).

Pour limiter les risques climatiques et s'adapter à leurs impacts physiques et financiers, Cofinimmo a lancé une analyse structurée des risques physiques et de transition, afin de définir un plan d'actions portant progressivement sur l'ensemble de son portefeuille.

Une gestion saine de l'environnement

Depuis 2008, Cofinimmo utilise un système de gestion environnementale certifié ISO 14001, et ce, tout au long du cycle de vie des immeubles constituant son portefeuille. Renouvelé tous les trois ans, ce certificat permet de gérer les aspects environnementaux de ses activités d'une manière holistique. En 2024, toutes les équipes ont été formées à la gestion durable lors de 11 sessions de la Sustainability Academy portant sur des sujets pertinents dans l'immobilier.

Une gestion responsable de l'entreprise

En 2024, Cofinimmo s'est à nouveau distinguée en matière de durabilité grâce au renouvellement de plusieurs labels. En octobre 2024, Cofinimmo s'est vu décerner l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy. De plus, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM, en immobilier de santé en Espagne, en Allemagne et en Finlande, certificats qui couvrent désormais 11 % du portefeuille consolidé du groupe. Le groupe a également été plébiscité par la presse financière internationale. En effet, Cofinimmo est le seul acteur immobilier parmi les dix groupes belges présents dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 du Financial Times, et figure (avec un seul autre acteur immobilier belge) dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time.

Ayant à cœur d'assurer la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs en matière de durabilité, Cofinimmo a bénéficié de 2,6 milliards EUR de financement durable en 2024.

Un dialogue permanent avec les parties prenantes

Cofinimmo est consciente de l'impact qu'elle peut avoir sur les personnes et a défini dans sa stratégie de durabilité des actions envers les locataires, les fournisseurs et les employés. En 2024, Cofinimmo a décidé de revoir son analyse de matérialité en y intégrant l'aspect de matérialité financière. Ce fut une première étape en préparation d'une déclaration relative à la durabilité conforme aux normes ESRS (sous réserve de l'évolution de la législation en la matière), dans la continuité de son approche pragmatique des aspects de la durabilité.

UN GLOBAL COMPACT
NOUS SOUTENONS LE PACTE MONDIAL

Ceci est notre Communication sur le Progrès sur la mise en œuvre des principes du Pacte mondial des Nations Unies.

Nous apprécions vos commentaires sur son contenu.



▸ **Maison de repos et de soins - Kaarst (DE)**

Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie de durabilité

Cofinimmo se prépare au monde de demain et intègre les grandes tendances sociétales dans sa stratégie. Les 17 objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies font partie de ces grandes tendances dont Cofinimmo tient compte.

Un acteur de changement

Cofinimmo se positionne comme un acteur de changement face aux défis qui attendent l'environnement bâti, tels que le changement climatique, la gestion durable de l'eau, le vieillissement de la population, l'urbanisation croissante, l'évolution des technologies mais aussi des habitudes de travail.

La crise sanitaire et les conflits armés qui ont éclaté ces dernières années ont mis en exergue de nouvelles tendances en matière de développement durable, telles qu'une approche plus rigoureuse en matière d'énergies renouvelables et propres, et en matière d'utilisation circulaire des ressources.

Cofinimmo construit des immeubles plus performants et les gère de manière plus efficace, depuis plus de 15 ans, afin de rester en avance par rapport au renforcement de la réglementation en matière de performance énergétique. La stratégie globale de l'entreprise inclut ses objectifs en matière de réduction d'émissions de GES du portefeuille géré indirectement et directement (scopes 1, 2 et 3), un reporting environnemental transparent pour tous les scopes, l'analyse du scénario de 1,5 degré et l'engagement net zéro.

La durabilité au cœur de la structure de gouvernance

Les performances de durabilité (y compris les performances liées au climat et au concept de DEI, signifiant Diversité, Équité et Inclusion) font l'objet d'une analyse formelle par le comité exécutif, présidé par le CEO. Les analyses sont présentées par le Head of Sustainability chaque semaine au CEO et au moins une fois par mois au comité exécutif. Ces analyses de durabilité permettent d'assurer le suivi des objectifs et des critères clés de performance (y compris ceux liés au climat et au concept de DEI).

L'un de ces rapports est le rapport officiel de la gestion de la norme ISO 14001, qui suit toutes les normes décrites dans la norme ISO, telles que l'état d'avancement des actions à mener après les rapports précédents, les changements de circonstances, la mesure dans laquelle les objectifs ont été atteints, les informations sur les performances, l'adéquation des ressources, les réclamations, les possibilités d'amélioration.

La progression des différents objectifs est évaluée et des actions correctives sont prises si nécessaire. Le rapport trimestriel au comité d'audit comprend l'état d'avancement de la participation du groupe à différents indices de référence, les performances de durabilité réalisées par rapport aux objectifs liés à la rémunération variable LTI du comité exécutif et les mises à jour/notifications concernant les changements réglementaires.

Une volonté de transparence envers les investisseurs

Cofinimmo a intensifié ses efforts en matière de transparence et de gestion des risques climatiques. En 2024, le groupe a renouvelé sa participation au Carbon Disclosure Project, confirmant son score B dans la catégorie changement climatique. Les réponses sont accessibles au public et décrivent en détail les risques et opportunités liés au changement climatique qui ont été identifiés.

Le groupe collabore également avec MSCI pour analyser les risques climatiques de son portefeuille immobilier, en utilisant des scénarios basés sur des données scientifiques. Les actifs sont évalués par rapport à la trajectoire de décarbonation du CRREM pour identifier les risques liés à la transition énergétique. Une analyse détaillée des risques physiques a été réalisée pour les actifs les plus exposés, permettant à Cofinimmo de définir des actions concrètes pour renforcer la résilience de ses actifs face aux risques climatiques.

Enfin, l'analyse de matérialité de Cofinimmo, reprise en page suivante, identifie les enjeux de durabilité importants pour la société, basés sur la perception de ses parties prenantes et l'impact estimé en interne.

Jusqu'en 2023, la zone intérieure du cercle de matérialité regroupait six champs d'action prioritaires parmi les 14 objectifs identifiés. Les autres thèmes, bien que non prioritaires, restent importants et sont souvent couverts par une législation stricte ou ont atteint une maturité suffisante pour passer au second plan.

En 2024, le nombre de champs d'action est passé de six à trois afin de préparer la transition vers l'analyse de double matérialité qui sera d'application dès 2025 (sous réserve de l'évolution de la législation en la matière). Les thématiques liées à la sécurité des occupants, aux relations responsables tout au long de la chaîne logistique et à la consommation d'eau ont ainsi été déplacées en dehors de la zone intérieure. La thématique de gouverner les affaires avec intégrité affaires ayant, quant à elle, remplacé celle de la profitabilité pour les investisseurs et l'accès au capitaux. Enfin, la thématique de la nature de l'occupation a été intégrée à celle de gouverner les affaires avec intégrité. L'analyse de matérialité est soumise chaque année à l'approbation du comité exécutif et du conseil d'administration.

Les objectifs se concentrent sur les trois thèmes matériels (réduire l'intensité énergétique, des employés compétents et soucieux de service, et gouverner les affaires avec intégrité):

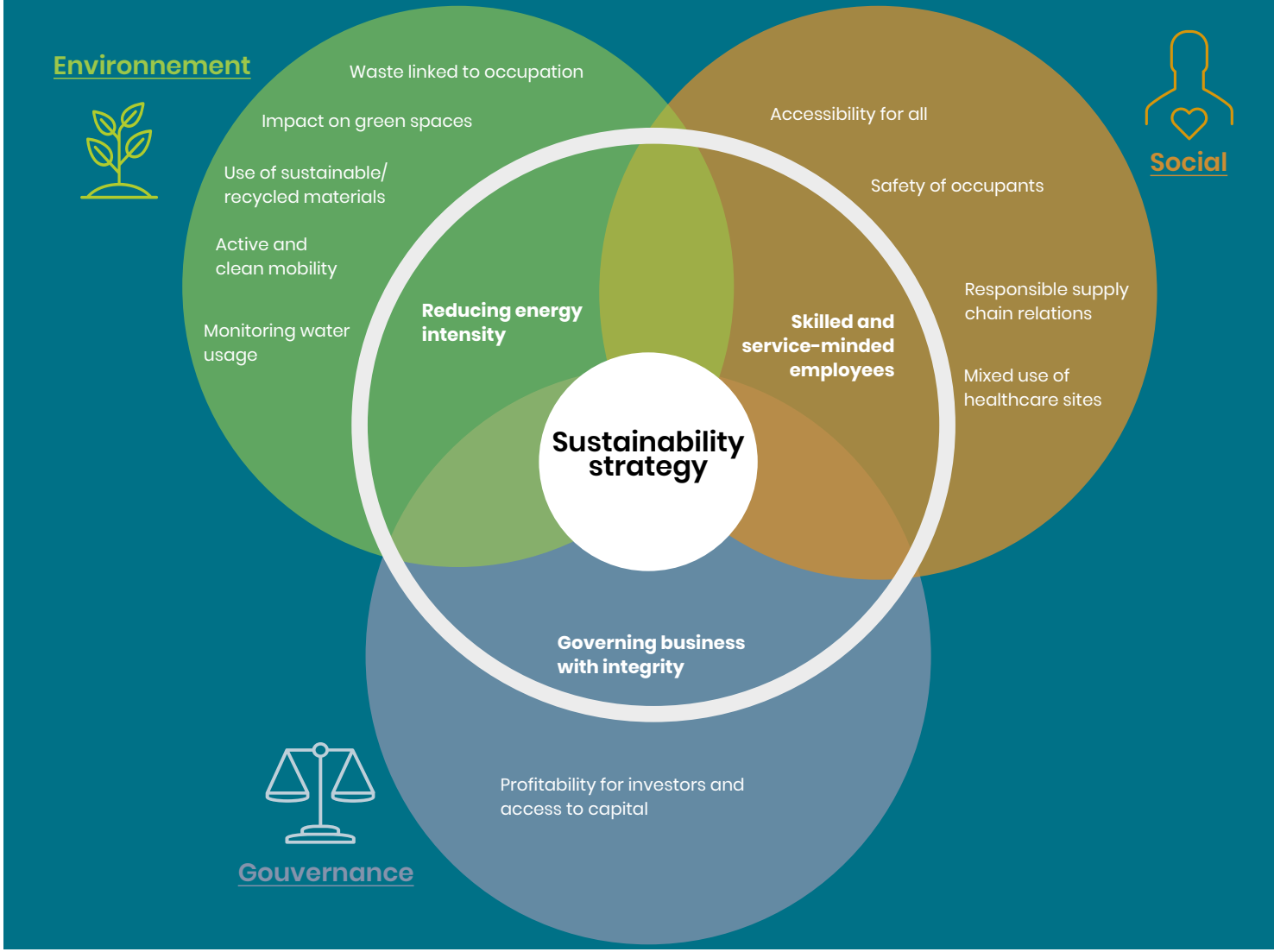
- sensibiliser les différentes parties prenantes : locataires, fournisseurs, investisseurs, etc. (par exemple : extension de l'accord de collaboration durable à 85 % du secteur de l'immobilier de santé d'ici à 2025) ;
- contrôler ce qui est mesuré : les consommations et performances énergétiques, etc. (par exemple : augmenter à 85 % les données de consommation récoltées pour l'ensemble du portefeuille d'ici à 2025) ;
- être ambitieux, aller au-delà de la réglementation actuelle si cela est économiquement viable (par exemple : rénover 6,0 % du portefeuille entre 2025 et 2029, à l'exclusion des nouvelles constructions et des acquisitions) ;
- communiquer les informations relatives à la durabilité dans un rapport annuel combiné, faisant l'objet d'un contrôle externe et participer à des enquêtes (EPRA sBPR, MOODY'S, GRESB, CDP, MSCI, Sustainalytics).

Les objectifs en matière de durabilité sont généralement établis à court terme (un an), certains portent toutefois sur une plus longue période (cinq à dix ans).

Les liens entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD sont repris dans un tableau de concordance (voir page 308).

Analyse de matérialité

Les enjeux repris dans l'analyse de matérialité de l'entreprise sont le reflet de l'importance et l'impact de ces tendances tant pour Cofinimmo que pour ses parties prenantes. Les 3 enjeux situés à l'intérieur du cercle blanc sont considérés comme ayant un impact matériel important. L'enjeu de la mixité des sites de santé fait partie intégrante de la stratégie immobilière (voir pages 17-18). L'enjeu de la profitabilité pour les investisseurs et de l'accès aux capitaux fait partie intégrante de la stratégie financière (voir page 19).



Limiter le changement climatique et s'y adapter

Selon le sixième rapport d'évaluation du GIEC, le changement climatique est un risque à long terme nécessitant des réductions rapides et durables des émissions de GES dans tous les secteurs. Bien que les différents conflits actuellement en cours aient modifié les priorités des dirigeants, environ 71 % des dirigeants du secteur immobilier considèrent les questions environnementales comme une préoccupation majeure (source : Emerging Trends in Real Estate® Europe 2025, PWC & Urban Land Institute).

Les objectifs de l'accord de Paris et les mesures de la COP29 soulignent l'importance de la responsabilisation et de la résilience climatique. Les pays développés devront financer les pertes et les dommages subis par les pays en développement, ce qui représente un défi majeur. Le changement climatique affecte le capital à investir, les coûts opérationnels et l'obsolescence des actifs.

La justification pour Cofinimmo de l'adoption d'une action climatique fondée sur la science et de l'adhésion à BACA repose sur trois messages fondamentaux :

- les entreprises doivent dès à présent prendre des mesures climatiques plus ambitieuses ;
- seule une collaboration avec toutes les parties prenantes pourra permettre la transition vers une économie 'net zéro' ;
- l'action climatique fondée sur la science est le moyen le plus efficace pour atteindre les objectifs fixés.

Par le biais de son projet 30³, visant une diminution de l'intensité énergétique de son portefeuille de 30 % d'ici à 2030, Cofinimmo entend relever ce défi au niveau des scopes 1, 2 et 3, et ainsi pérenniser la valeur de son patrimoine en s'inscrivant dans l'Accord de Paris. Ce projet étant la clé de voûte pour atteindre l'objectif validé par le Science Based Targets initiative (SBTi).

Réduire le stress hydrique par une gestion durable de l'eau

L'eau est essentielle à la vie et aux activités humaines, et le changement climatique exige une gestion durable de cette ressource. Les risques chroniques liés à l'eau, comme la sécheresse, menacent l'économie européenne, notamment l'agriculture. Les Nations unies encouragent d'ailleurs la diffusion d'informations sur la pénurie d'eau pour en garantir l'approvisionnement.

Le secteur immobilier doit adopter une approche proactive face à la pénurie d'eau en suivant la règle des 3R : Réduire, Réutiliser, Recycler. Cela inclut la collecte de données sur la consommation d'eau et l'utilisation d'infrastructures respectueuses de l'environnement telles que des chaussées perméables, des toits végétalisés ou encore des noues (en anglais bioswales). Face aux événements extrêmes, l'immobilier peut protéger l'environnement en analysant les consommations d'eau et en intégrant des solutions durables pour renforcer la résilience des actifs.

Fournir un logement à une population vieillissante

Le vieillissement accéléré de la population influence les modèles sociaux, notamment l'âge de la retraite et l'organisation des soins de santé. L'immobilier de santé doit s'adapter en offrant des immeubles de soins flexibles et des logements adaptés aux différents niveaux d'autonomie des individus.

Les analystes élargissent le concept d'hébergement simple pour y inclure les soins et ainsi pour englober le secteur des soins de santé et répondre au besoin de résidences pour personnes âgées. Cette tendance est couverte par la stratégie de Cofinimmo en immobilier de santé qui a l'ambition de répondre aux besoins de la société dans ce domaine, à savoir : offrir une solution de logement aux personnes âgées malades, invalides ou en phase de réadaptation ; créer des sites de santé socialement responsables où chaque fonction cohabite en harmonie ; favoriser l'accès des immeubles aux personnes à mobilité réduite et développer des bâtiments sûrs dans lesquels il fait bon vivre.

L'urbanisation croissante et l'accessibilité financière des espaces

La majorité de la population mondiale vivant en zones urbaines, l'urbanisation croissante pose des défis en matière d'intégration, de logement, de mobilité et de gestion de la pollution. Selon le Joint Research Centre (JCR), les grandes villes européennes devraient continuer de croître d'ici à 2030.

L'inflation et la hausse des prix de l'énergie rendent les logements moins accessibles financièrement. La pandémie de COVID-19 a accentué le besoin d'environnements plus spacieux et à plus faible densité de population. Cette tendance va influencer la conception de l'immobilier pour répondre aux nouvelles attentes en matière de santé et de sécurité.

Une mobilité douce et durable et l'accessibilité pour tous

Dans le contexte de l'augmentation de la population urbaine, de la pollution et de la lutte contre les émissions de GES, la mobilité est progressivement repensée.

Les villes comme Paris et Bruxelles repensent la mobilité pour réduire la pollution, en excluant les véhicules polluants et en favorisant les transports publics électriques et la micro-mobilité.

Cofinimmo soutient ces initiatives en testant des solutions de véhicules partagés et en installant des infrastructures pour les cyclistes dans ses immeubles. Cela se traduit par une diminution des emplacements de parking, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et l'augmentation des racks à vélo.

L'emplacement géographique des actifs étant particulièrement important, leur accessibilité (liée à la mobilité) est devenue ces dernières années un véritable enjeu sociétal. Dans le cas des soins de santé, les maisons de repos et de soins sont occupées par des personnes âgées qui peuvent se sentir exclues de la société. Garantir l'accessibilité des actifs permet aux occupants de se mêler à la population, ce qui contribuera à prévenir leur sentiment d'exclusion.

L'économie circulaire

Les ressources naturelles étant limitées, des initiatives en matière d'économie circulaire sont favorisées par la Commission européenne et d'autres entités pour réduire les déchets et augmenter le taux de réutilisation des matériaux. Dans ce contexte, Cofinimmo veille à sélectionner des matériaux durables pour ses travaux de (re)développement, afin de les recycler ou réutiliser plus facilement. Lors de la construction d'un projet, l'utilisation des plastiques est limitée en amont, tant pour les emballages que pour certains matériaux de construction (tels que l'isolation).

L'analyse du cycle de vie est un outil puissant pour comprendre les impacts de la construction et de l'exploitation des bâtiments sur l'environnement en termes de carbone incorporé, de carbone opérationnel et d'épuisement des ressources. Cette approche permet de comprendre comment mettre en place un cercle vertueux qui réutilise et recycle les ressources qui résultent de la fin de vie d'un bâtiment. Lors des démolitions, les déchets sont ainsi triés de manière stricte, et dans les immeubles de bureaux en exploitation, tout est mis en œuvre pour favoriser le tri, même au-delà des exigences légales.

L'économie de partage

La prise de conscience de l'importance de limiter l'empreinte carbone pousse de plus en plus d'individus et d'entreprises à adopter les principes de l'économie de partage. Cela permet d'utiliser des produits sans en être propriétaires, offrant des solutions flexibles et réduisant les coûts d'investissement. Selon des études récentes, la colocation et les modèles hybrides combinant différents usages dans un même bâtiment deviennent de plus en plus courants.

De nombreuses applications de partage touchent déjà l'immobilier de bureaux, comme les salles de réunion communes et les espaces de coworking. La tendance au télétravail a renforcé les modèles de travail flexibles, et les entreprises cherchent à agrandir les espaces pour de nouvelles formes de collaboration.

L'économie de partage s'étend également à l'immobilier résidentiel, avec des logements comprenant davantage d'espaces communautaires. Ces logements ciblent des publics spécifiques comme la génération Y et les seniors, notamment à travers des résidences-services.

Santé et sécurité

Dans les pays où Cofinimmo est présente, la diminution de la population active due au vieillissement et à un faible taux de natalité crée une guerre des talents. Les entreprises doivent dès lors offrir un équilibre entre vie privée et vie professionnelle, ainsi qu'un travail porteur de sens pour attirer de nouveaux talent et garder leurs employés.

Dans ses immeubles, Cofinimmo veille ainsi à la santé et la sécurité de ses occupants en proposant des infrastructures innovantes et des services comme une conciergerie, des espaces de détente, et des services à la personne. De nouvelles certifications complètent les certifications environnementales existantes, évaluant les immeubles sur des critères de bien-être humain, comme l'accès à un air et à de l'eau de qualité, et un contact avec la nature.

La transformation numérique

À moyen terme, les crises sanitaire et économique vont accélérer l'inévitable transformation numérique des secteurs de la construction et de l'immobilier. L'adoption de nouvelles technologies comme l'Internet des objets, la réalité augmentée et l'intelligence artificielle (IA) contribuera à la pérennité des entreprises.

En 2024, l'Union européenne a publié un Règlement portant sur l'IA pour garantir la sécurité et les droits fondamentaux des utilisateurs des applications telles que ChatGPT et Copilot. Cofinimmo reconnaît les risques liés à l'utilisation de l'IA et s'engage à protéger la confidentialité et l'intégrité des informations.

La politique du groupe en matière d'IA exige de toutes les parties (employés et consultants) qu'elles utilisent les outils d'IA de manière responsable, conformément aux meilleures pratiques en matière de sécurité.

Aujourd'hui, la technologie permet d'aller au-delà de l'automatisation des tâches répétitives et propose une aide dans des processus intellectuels plus complexes, dans la relation avec le client, dans la maintenance des équipements, la gestion des pannes et dans la gestion des énergies.

Cofinimmo intègre ces technologies lors de la rénovation de ses immeubles pour réduire les émissions de GES. Le télétravail généralisé est considéré comme le test ultime de la transformation numérique dans le monde du travail. Les politiques de télétravail mises en place dans les entreprises qui ont investi dans les capacités numériques connaissent d'ailleurs un grand succès auprès des employés.

L'évolution de la technologie liée aux soins de santé

La technologie permet de passer d'une médecine curative à une médecine préventive. L'Internet des objets médicaux permet une gestion plus dynamique des soins de santé. Des capteurs peuvent même déclencher des appels d'urgence en cas d'anomalies, réduisant ainsi la durée des séjours à l'hôpital. La télésanté et les dossiers médicaux électroniques (DME) augmentent la flexibilité des espaces de soins, permettant aux patients d'accéder aux traitements depuis leurs appareils connectés.

Les DME réduisent l'espace nécessaire à la conservation des dossiers, libérant ainsi de la place pour d'autres usages. De nouveaux types d'immobiliers de santé se développent pour répondre à une population vieillissante avec un haut niveau d'autonomie, comme les maisons de réadaptation et les accueils de jour.

La nouvelle génération de seniors souhaite rester le plus longtemps possible dans son habitation, ce que l'évolution technologique des soins de santé lui permettra. Aussi faut-il penser un habitat flexible qui puisse évoluer en fonction de la phase de vie dans laquelle se trouve la personne.



Clinique psychiatrique - Kaarst (DE)

Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur

Financement, compétences, analyse du cycle de vie et gestion des matériaux créent un impact positif dans la relation avec le client à long terme.

Financement

Cofinimmo a notamment pour mission de permettre à ses actionnaires de réaliser des investissements à long terme, socialement responsables, alimentant tant les dividendes que le retour à la collectivité. Elle doit également pouvoir recourir à des sources de financement suffisamment diversifiées et aux coûts les plus faibles possibles. Le but est de limiter les risques de refinancement aux échéances et de garantir la durabilité de l'entreprise.

En 2024, le total des financements durables atteignait 2,6 milliards EUR. La liste des actifs sélectionnés pour chacun des financements est disponible dans la section 'Rapport des indicateurs du portefeuille green & social' du présent document.

Compétences

Pour concrétiser les projets ayant un impact environnemental positif, Cofinimmo a mis en place un système de gestion environnementale (SGE) pour améliorer continuellement sa performance dans ce domaine. Ce système, qui couvre toutes les activités du cycle de vie du portefeuille immobilier, est présenté dans la politique environnementale disponible sur le sur site Internet du groupe (www.cofinimmo.com/nous-connaitre/gouvernance/chartes).

La certification ISO 14001 du groupe a été renouvelée pour la sixième fois consécutive en novembre 2023 pour les activités en Belgique, soit 48 % du groupe. Bien que les activités en dehors de la Belgique ne soient pas certifiées, elles sont gérées selon les mêmes standards. Cette certification, obtenue pour la première fois en 2008, assure une gestion structurée des aspects environnementaux et le respect des réglementations en vigueur.

Les leviers appliqués aux différents stades du cycle de vie des actifs varient selon le secteur d'activités (voir tableau ci-dessous).

	Immobilier de santé	Immobilier de réseaux de distribution, PPP	Bureaux
Acquisition	●●●	●	●●●
Conception	●●	●●	●●●
Construction	●●	●●	●●●
Gestion commerciale	●	●	●●●
Property management	●	●	●●●
Développement	●●	●	●●●

Influence de Cofinimmo : ● faible ●● moyenne ●●● élevée

L'influence de Cofinimmo est décrite en détail et par secteur dans le rapport de gestion (voir pages 24, 33 et 38).

Analyse du cycle de vie et gestion des matériaux

Cofinimmo intègre l'analyse du cycle de vie (ACV) dans toutes ses activités, y compris les acquisitions, le développement et la gestion des bâtiments. En 2024, le groupe a continué à intensifier ses efforts pour appliquer une procédure ACV structurée, surtout pour les nouvelles constructions et la rénovation de son portefeuille.

L'analyse comparative des 24 rapports ACV existants, réalisée depuis 2016, garantit un certain niveau de comparabilité qui, à long terme, permettra d'avoir une vision claire du carbone incorporé et de l'impact environnemental global des activités de développement du groupe.

La procédure ACV de Cofinimmo inclut la définition d'éléments de construction communs, la couverture de la phase opérationnelle des immeubles, et l'établissement d'une durée de vie uniforme pour tous les projets. Cela assure que les ACV sont comparables et contiennent les mêmes informations clés. Dans les phases de production et de construction du cycle de vie des projets livrés en 2024, l'analyse des rapports a montré que les projets ont généré 476 kg de CO_2e/m² pour les étapes A1-A5 du cycle de vie des bâtiments (conforme au schéma à la page 106).

L'approche de Cofinimmo prend en compte l'évolution future des immeubles et est soutenue par les certifications BREEAM et ISO 14001. L'ACV, combinée à des outils comme le Building Information Modeling (BIM), permet de cartographier et budgétiser les composantes d'un immeuble avant la construction. En 2024, 11 % des projets ont utilisé du bois certifié FSC, prenant en compte divers impacts environnementaux comme la santé et l'origine des matériaux.

Permettre aux **actionnaires** de réaliser des investissements à long terme, socialement responsables, alimentant tant les dividendes que le retour à la collectivité.

Capital financier

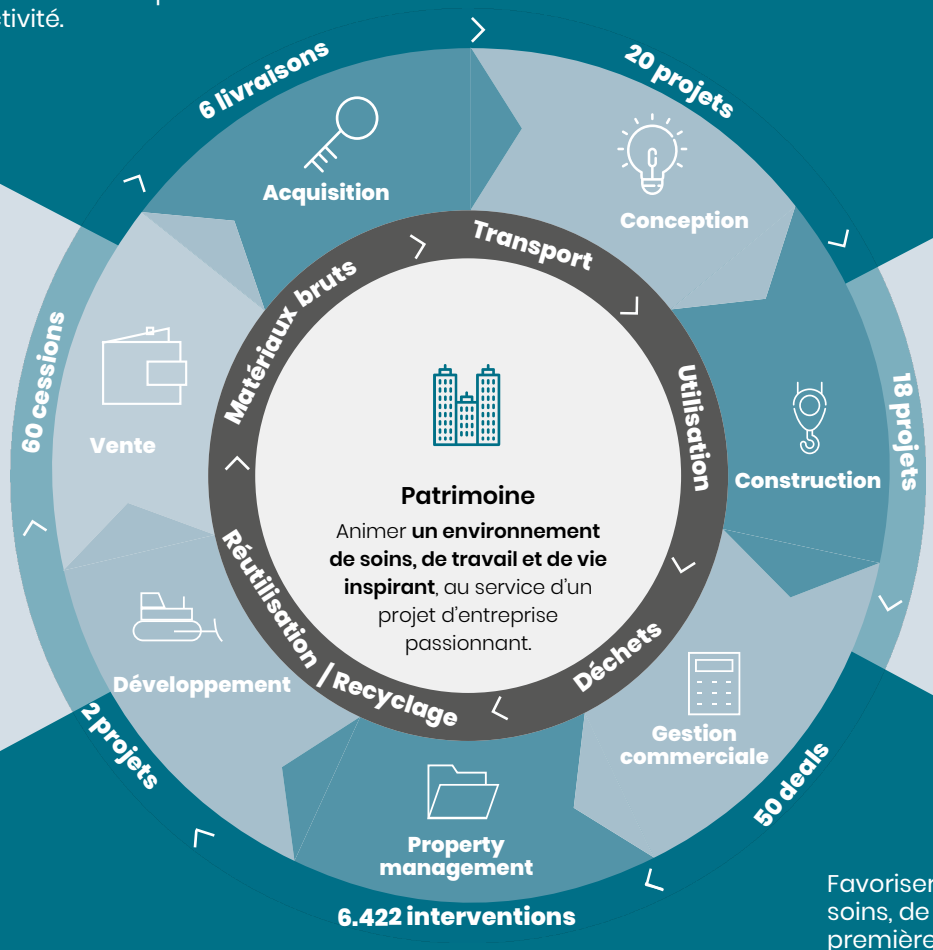
3,6 milliards EUR
capitaux propres

2,6 milliards EUR
capitaux empruntés

Capital humain

> 2.000
fournisseurs

150
collaborateurs



310
immeubles de santé
~ 70*
groupes d'exploitants-locataires
30.500
lits

7
contrats PPP
2
réseaux de distribution
821
cafés / restaurants

25
immeubles de bureaux
164
locataires
± 25.000
occupants

Favoriser au sein d'espaces de soins, de travail et de vie de première qualité, les échanges créateurs de bien-être et d'inspiration par des prestations anticipant les besoins et aspirations de leurs **occupants**.

* Cela concerne uniquement les opérateurs de soins de santé.

Dialogue avec les parties prenantes, un moteur vers la transition

En sa qualité de société immobilière, et grâce à sa cotation en bourse, Cofinimmo permet au plus grand nombre d'investir dans l'immobilier de manière indirecte. Consciente de l'impact de ses activités, elle entretient un dialogue régulier avec ses parties prenantes, et ce, à chaque étape du cycle de vie d'un immeuble.

Cofinimmo maintient un contact constant avec le voisinage et les autorités à toutes les étapes de ses projets de développement, surtout lors de la phase d'étude préliminaire. Au stade de délivrance du permis, une enquête publique est obligatoire pour toute nouvelle construction, et des réunions de concertation sont organisées pour trouver un équilibre entre les intérêts des riverains, de l'administration et des commerçants et du bien-être des habitants. Les besoins des futurs occupants et la rentabilité sont également pris en compte. En cas de remarques, des réunions sont tenues pour discuter des solutions et, si nécessaire, modifier le projet.

Pendant les appels d'offres et la construction, Cofinimmo informe sur les travaux susceptibles de causer des nuisances et répertorie les plaintes conformément à la certification ISO 14001. Des alternatives sont recherchées pour satisfaire toutes les parties, comme reprogrammer des travaux bruyants en dehors des heures d'occupation. Cofinimmo utilise des pratiques de gestion pour maintenir de bonnes relations avec les voisins tout au long du projet.

La méthode 'planifier-faire-contrôler-agir' (plan-do-check-act) intégrée à la certification ISO 14001 assure une amélioration continue des processus. Pendant la phase d'exploitation des immeubles, Cofinimmo rencontre régulièrement ses clients pour évaluer leurs besoins et leur satisfaction.

Cofinimmo valorise également la motivation et l'engagement de ses employés par une communication transparente et proactive, et une culture de responsabilisation qui passe notamment par le coaching et les formations, la recherche d'un équilibre entre vie privée et professionnelle mais aussi par des initiatives de volontariat. Ainsi, en 2024, l'objectif pour les employés de prester 500 heures pour soutenir le bien-être social des résidents en maisons de repos et de soins a de nouveau été dépassé.

Par ailleurs, la société incite les employés à adopter un mode de vie sain, notamment par la promotion de l'exercice physique (en organisant des séances d'entraînement et la participation à des compétitions sportives) ou la mise à disposition de fruits frais.

Cofinimmo interagit avec ses parties prenantes de manière plurielle, comme un banquier pouvant être à la fois fournisseur de capitaux, locataire et riverain. Chaque département est responsable d'identifier et d'interagir avec ses parties prenantes, guidé par le code de bonne conduite et assisté par le département communication externe.



Immeuble de bureaux Belliard 40 - Bruxelles CBD (BE)

Cofinimmo s'efforce d'améliorer les échanges sur les sujets matériels liés à ses activités et d'en tenir compte dans ses décisions. Elle croit que l'implication des parties prenantes est essentielle pour innover et garantir un succès à long terme.

Mais quelles sont les principales parties prenantes de Cofinimmo ?

Les actionnaires et investisseurs

Les actionnaires privés ou institutionnels, les institutions financières

Étant une société cotée en bourse, Cofinimmo se doit de dialoguer de manière transparente avec l'ensemble de ses investisseurs et de leur garantir un même degré d'information. Une section ayant trait à la durabilité est d'ailleurs intégrée dans les présentations trimestrielles.

Les personnes principalement en charge de ce dialogue sont tout d'abord les membres du comité exécutif et, plus spécifiquement, le CEO et le CFO, épaulés par les départements de relations avec les investisseurs, communication externe, financier et durabilité.

En 2024, Cofinimmo a participé tout au long de l'année à près d'une vingtaine de roadshows, conférences et autres événements rassemblant la société et des investisseurs. Lors de ces roadshows/conférences, elle a pu rencontrer près de 140 investisseurs institutionnels et répondre à leurs questions sur la stratégie de la société.

Les locataires

Les opérateurs de sites d'immobilier de santé, les locataires de bureaux, les commerçants, les services publics et les autres occupants

Selon le secteur d'activité, le premier contact des clients avec Cofinimmo se fait via les équipes responsables de chaque pays (immobilier de santé) ou les responsables commerciaux (bureaux et réseaux de distribution). Les collaborateurs commerciaux répondent aux besoins des clients avant la location, tandis que les property managers assurent le confort et la satisfaction des clients pendant leur occupation. L'équipe de project management peut réaliser des chantiers plus structurels pour l'immobilier de santé ou des travaux d'aménagement de bureaux.

Dans l'immobilier de santé, les clients reçoivent la visite des property managers ou de leurs représentants, ce qui est essentiel pour la gestion des biens immobiliers. Cofinimmo a signé des contrats de sous-traitance pour la gestion technique des immeubles dans certains pays, comme la Finlande, en raison de la dispersion géographique des immeubles et de l'absence de bureaux locaux. Les visites varient d'une fois par mois à une fois par semestre selon le contrat, mais chaque immeuble est visité au moins une fois par an pour maintenir un dialogue proactif avec l'opérateur.

Dans le secteur des bureaux, les clients rencontrent un collaborateur de Cofinimmo au moins une fois par an, avec des contacts plus fréquents par téléphone et email. Le service desk, disponible 24h/24 et 7j/7, a répondu à 6.422 demandes en 2024. En janvier 2024, Cofinimmo a mené une enquête de satisfaction pour 2023, visant à comprendre la satisfaction générale des locataires et leurs priorités en matière de gestion des immeubles, notamment sous l'angle de la durabilité.

Les résultats de l'enquête montrent un Net Promoter Score (NPS) de +4 avec un taux de réponse de 36 %, et 78 % des répondants sont satisfaits de la relation propriétaire-locataire. Les aspects prioritaires en matière de durabilité pour les locataires incluent la sécurité des occupants, la réduction de l'intensité énergétique et l'accessibilité. Ces résultats sont intégrés dans un plan d'action pour inclure le retour des locataires dans la stratégie globale de Cofinimmo.

Pour suivre l'évolution de la satisfaction des locataires et leurs besoins en termes de durabilité, Cofinimmo prévoit de mener cette enquête tous les deux ans. Cela permettra d'adapter continuellement leurs services et de répondre aux attentes des locataires.

Les collaborateurs

Cofinimmo, avec ses 150 collaborateurs fixes, favorise des contacts fréquents entre les employés, les ressources humaines et le comité exécutif. Des réunions d'information et des consultations informelles sont régulièrement organisées pour faciliter le dialogue. Les évaluations de performance permettent de discuter des attentes et des objectifs de chaque collaborateur. Cofinimmo utilise un système de feedback permanent, consistant en entrevue annuelle et des entretiens réguliers.

▶ Sécurité des occupants

Dans la société actuelle, les bâtiments doivent non seulement répondre aux besoins fonctionnels des utilisateurs mais également contribuer à leur santé. Cette évolution est soutenue par de nouveaux labels et benchmarks. Il est donc essentiel que les immeubles proposés par Cofinimmo soient en adéquation avec ces nouvelles attentes. Dans la foulée de la certification BREEAM New Construction visée pour 13 projets en cours au 31.12.2024, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau, le confort visuel ou la lumière du jour, ainsi que le confort thermique et acoustique font partie des critères de conception des nouvelles constructions.

Les choix en matière de construction ainsi que la qualité de la maintenance ont un impact sur la sécurité des occupants. C'est pourquoi Cofinimmo analyse systématiquement l'ensemble des éléments susceptibles d'avoir un impact sur la santé publique, conformément aux connaissances actuelles et à la législation en vigueur au moment de la conception des plans, et ce, au plus tard à la date de délivrance du permis d'urbanisme. Dans le cadre des procédures d'acquisition et d'investissement, le processus de 'due diligence' reprend au minimal la présence d'amiante et le respect des normes de sécurité d'incendie. Des indicateurs de performance liés à ces aspects sont repris dans les 'Annexes au rapport de durabilité' (voir page 276).

Le comportement des employés est guidé des valeurs communes : 'we care, we connect, we commit' (nous nous soucions les uns des autres, nous nous connectons les uns aux autres, nous nous engageons les uns envers les autres).

Bien que le droit à la liberté syndicale soit offert, aucune représentation syndicale n'a été mise en place faute de candidats. Cofinimmo s'engage à gérer les réorganisations de manière responsable.

Aucune réorganisation collective entraînant des pertes d'emploi n'a eu lieu ces dernières années. Cofinimmo maintient un engagement fort envers le bien-être de ses employés et la gestion éthique des réorganisations.

Plus de détails sont disponible dans le chapitre 'Skilled and service-minded employees', aux pages 108-113.

Les fournisseurs

Les développeurs, les entrepreneurs, les prestataires de services, les facility managers, les agents immobiliers, les avocats, les consultants

Cofinimmo collabore avec plus de 2.000 fournisseurs, principalement pour le (re)développement et l'entretien des immeubles. En 2024, 119 fournisseurs de rang 1, dont les dépenses annuelles sont supérieures à 250.000 EUR, représentaient 81 % des dépenses totales.

Les interactions avec les fournisseurs incluent des réunions dès la conception des immeubles et des réunions de chantier hebdomadaires en phase de construction pour évaluer l'avancement et garantir la sécurité. Il n'y a eu aucun accident avec conséquence fatale sur les chantiers de Cofinimmo en 2024.

En phase d'exploitation, Cofinimmo rencontre mensuellement les sociétés responsables de l'entretien technique des immeubles pour discuter du confort des occupants, de la sécurité des techniciens et de la réduction de la consommation d'énergie. Cofinimmo s'assure que les fournisseurs respectent les exigences en matière de durabilité du code de conduite via des contrôles par des tiers et des réunions régulières.

Ce code de conduite pour fournisseurs comprend un engagement envers le Pacte Mondial des Nations Unies, dont les dix principes sont dérivés de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, de la Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, de la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement et de la Convention des Nations Unies contre la corruption. À travers ses valeurs et ses activités, Cofinimmo cherche à se montrer à la hauteur de ses responsabilités fondamentales en matière de droits de l'homme, d'emploi, d'environnement et applique une tolérance zéro en matière de corruption. En 2024, ni de cas de détournement de fonds ni de cas de malversations dans le cadre d'appel d'offres n'a été identifié.

Les autorités de contrôle

L'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la Banque Nationale, les réviseurs, les communes, les régions, l'état fédéral

En tant que société belge cotée en bourse, Cofinimmo contribue à la vie économique des pays où elle est active, notamment par le paiement de taxes et d'impôts.

Elle entretient de nombreuses relations avec les autorités publiques qui la contrôlent afin d'assurer un juste paiement des taxes et une transparence des informations financières publiées. Ces contacts sont entretenus via les équipes Corporate Governance et Finance, mais également avec les équipes opérationnelles. Les échanges avec les autorités se font de manière ponctuelle : lors des demandes de permis de construction, d'urbanisme ou d'environnement, lors de la validation des informations financières publiées, lors des audits des états financiers, etc.

Les médias, les analystes financiers

Au travers des 42 communiqués de presse et des rapports financiers semestriel et annuel qu'elle a publiés en 2024, Cofinimmo a touché l'ensemble du monde financier intéressé par ses activités. Toutes ces informations sont disponibles en trois langues (français, néerlandais et anglais) sur son site Internet. Cofinimmo publie également les communiqués relatifs à ses opérations en Allemagne, en Espagne, en Italie et en Finlande respectivement en allemand, en espagnol, en italien, en finnois et en suédois. Pour suivre la volatilité et l'impact des médias sociaux, Cofinimmo est active sur X (Twitter), LinkedIn et depuis mai 2023 sur Instagram. Au total, ceci représente près de 15.000 followers. En 2024, Cofinimmo a publié 101 posts sur LinkedIn, 28 posts sur X et 43 posts sur Instagram.

Enfin, Cofinimmo a renouvelé sa participation à plusieurs notations et benchmarks en matière de durabilité, notamment MSCI, ISS, Sustainalytics, GRESB, S&P Corporate Sustainability Assessment, Carbon Disclosure Project et EPRA sBPR, se maintenant ainsi parmi les meilleures sociétés immobilières.

La société civile

Les riverains, les associations civiles, etc.

Cofinimmo est attentive à son impact sur la société civile. Pour être à l'écoute de celle-ci, elle prend régulièrement part à des conférences en lien avec ses activités, répond à des interviews de journalistes ou accepte d'aider des étudiants dans le cadre de travaux universitaires. Elle est également membre d'associations comme, par exemple, The Shift où se mélangent entreprises et ONG. Ces forums sont l'occasion de réfléchir sur l'amélioration potentielle de sa politique de durabilité.

'The Shift est le point de contact national pour le World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) et le UN Global Compact (UNGC). Plus de 530 organisations de divers secteurs sont membres de ce réseau : des entreprises, des ONG, des associations, des universités, des instances publiques et d'autres acteurs clés de la société.'

Parties prenantes : attentes et réponses

Parties prenantes	Attentes	Réponses
LES ACTIONNAIRES ET INVESTISSEURS les actionnaires privés ou institutionnels, les institutions financières	• La préservation du capital investi ; • Un profil de risque modéré ; • La mise à disposition d'une information financière et de durabilité transparente ; • Une relation à long terme ; • Un investissement socialement responsable ; • Le remboursement de la dette et le paiement des intérêts.	• Une politique d'investissement claire dans trois secteurs d'activité : l'immobilier de santé, les bureaux et les réseaux de distribution et PPP ; • La recherche de revenus sur le long terme ; • Une information financière transparente, contrôlée par le commissaire réviseur et encadrée par la réglementation et l'Autorité des Services et Marchés Financiers : rapport annuel, participations à des salons d'investisseurs, assemblée générale, etc. ; • Une information de durabilité transparente, contrôlée par le commissaire réviseur ; • L'application intégrale de la charte de gouvernance d'entreprise.
LES LOCATAIRES les opérateurs de sites d'immobilier de santé, les locataires de bureaux, les commerçants, les services publics et les autres occupants	• Un immeuble correspondant aux besoins propres de leurs activités ; • La capacité d'innover pour répondre à l'évolution de ces besoins ; • Un loyer conforme à leur potentiel économique et des informations transparentes sur leurs droits avant la signature d'un contrat ; • La maîtrise des charges locatives ; • Un propriétaire de confiance et stable ; • Des immeubles durables qui garantissent la sécurité et le confort.	• Une équipe de professionnels actifs dans différents métiers de l'immobilier : transaction managers pour bien comprendre les besoins des clients, project managers pour s'assurer de la qualité de construction des immeubles, property managers pour garantir la gestion efficace des immeubles en exploitation et la maîtrise des charges ; • Une offre commerciale avec des clauses claires et transparentes ; • Des enquêtes de satisfaction régulières auprès des locataires.
LES COLLABORATEURS	• Des conditions de travail agréables ; • Un traitement équitable ; • Une grille salariale garantie, stable et attractive ; • Un plan de développement des compétences (formation, perspectives de carrière, etc.) ; • Un management imprégné de fortes valeurs éthiques, du sens du leadership et de l'écoute.	• Un code de bonne conduite ; • Des conditions salariales garantissant un niveau de vie équitable, approprié et confortable et une évolution salariale protégeant le personnel contre l'augmentation du coût de la vie ; • Un système de dialogue permanent entre un collaborateur et son manager visant une entraide maximale afin de contribuer avec succès aux objectifs de l'entreprise ; • Concertation sur les tâches, leur exécution et l'ambiance de travail, visant à améliorer la qualité du travail par la conclusion d'accords ; • Liberté d'association et de négociation collective protégée par des élections obligatoires et possibilités d'interaction régulière entre les collègues et la direction ; • Gestion responsable de réorganisation (lorsqu'elle se produit) ; • L'accès à des formations ; • Des enquêtes d'engagement régulières auprès des collaborateurs.
LES FOURNISSEURS les développeurs, les entrepreneurs, les prestataires de services, les facility managers, les agents immobiliers, les avocats, les consultants	• Des opportunités de collaboration ; • Le respect des bons de commande et contrats signés : prix des produits et services, délais de paiement, etc. ; • Une relation commerciale saine et équilibrée ; • Le respect du personnel des fournisseurs.	• Un code de conduite pour fournisseurs ; • Des cahiers des charges et des règles d'appel d'offres clairs ; • Une réception contradictoire des produits et services livrés ; • Le paiement des prix convenus dans les délais établis ; • Une ouverture au dialogue en cas de litige ; • Un code de bonne conduite qui inclut les relations avec les fournisseurs ; • L'engagement à réduire les risques sociaux dans sa chaîne d'approvisionnement.
LES AUTORITÉS DE CONTRÔLE l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la Banque Nationale, les réviseurs, les communes, les régions, l'état fédéral	• Le respect des lois et règlements en vigueur, en particulier en matière d'urbanisme et d'environnement ; • Un dialogue ouvert par l'intermédiaire des associations professionnelles ; • Le respect de l'aménagement de l'espace public.	• Des publications financières et de durabilité ainsi que des communiqués de presse qui répondent aux exigences réglementaires ; • La transmission en temps et en heure des informations sur les opérations effectuées afin de permettre à l'autorité de contrôle de les analyser sereinement ; • Le suivi des réglementations en vigueur, des procédures et formulaires demandés par les autorités.
LES MÉDIAS, LES ANALYSTES FINANCIERS	• La diffusion d'informations fiables, précises et dans les temps.	• Des rapports annuels, communiqués de presse et autres publications ; • La participation à des interviews, tables rondes, débats, roadshows ; • Des conférences de presse ; • Des notations et benchmarks en matière de durabilité.
LA SOCIÉTÉ CIVILE les riverains, les associations civiles, etc.	• Une réponse aux besoins immobiliers réels de la société ; • Une contribution au bien-être des citoyens ; • L'amélioration de la qualité de vie et de l'harmonie de la ville ; • Le paiement des taxes.	• L'investissement dans des secteurs qui représentent une demande et répondent à un défi de société présent et futur (immobilier de santé, PPP) ; • Le respect du voisinage lors de la rénovation d'immeubles ou de nouveaux développements ; • Des initiatives citoyennes soutenues par les collaborateurs de Cofinimmo.

Reducing energy intensity

Labels avec focus environnemental

La politique environnementale de Cofinimmo est disponible sur le site Internet de la société : www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes.

Organisme / Institution	Dernières notations / certifications	Notation initiale		Évolution	
GRESB	2024 **Green Star** Un score de 70 % (la moyenne des pairs étant de 76 %)	45 % (2014)	70 % (2022)	77 % (2023)	70% (2024)
CDP	2024 **B** (sur une échelle allant de A à D-) Moyenne régionale européenne : B Moyenne sectorielle services financiers : B-	C (2013)	B (2022)	B (2023)	B (2024)
BREEAM HQE	2024 **BREEAM New Construction – Good à Excellent** (11 certificats) **HQE – Excellent** (1 certificat) **BREEAM In-Use – Good à Very Good** (24 certificats) **ActiveScore – Gold à Platinum** (18 certificats)	1 (2010)	20 (2022)	27 (2023)	54 (2024)

Tendances environnementales à périmètre constant

1,6 %
Évolution des émissions de GES pour les scopes 1, 2 et 3

–2,0 %
Évolution de la consommation d'électricité

1,5 %
Évolution de la consommation de combustibles

Indicateurs de performance	Évolution		
	2022	2023	2024
Intensité des émissions de GES pour les scopes 1 et 2 ramenée au résultat immobilier	15,3 t CO_2e/MEUR/an	9,8 t CO_2e/MEUR/an	7,8 t CO_2e/MEUR/an
Intensité des émissions de GES pour les scopes 1, 2 et 3 ramenée au résultat immobilier	157,7 t CO_2e/MEUR/an	138,2 t CO_2e/MEUR/an	150,4 t CO_2e/MEUR/an
Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie du portefeuille pour les scopes 1 et 2	14,4 kg CO_2e/m²/an	12,9 kg CO_2e/m²/an	14,3 kg CO_2e/m²/an
Intensité des émissions de GES liées à la consommation d'énergie du portefeuille pour les scopes 1, 2 et 3	26,8 kg CO_2e/m²/an	23,9 kg CO_2e/m²/an	24,8 kg CO_2e/m²/an
Intensité énergétique par an (normalisée au résultat immobilier)	888 MWh/MEUR/an	766 MWh/MEUR/an	813 MWh/MEUR/an
Intensité énergétique par an (normalisée à surface)	158 kWh/m²/an	142 kWh/m²/an	138 kWh/m²/an

Les valeurs ci-dessus incluent les émissions scope 2 basées sur le marché.

Les émissions scope 2 basées sur la localisation sont disponibles dans l'annexe 'Indicateurs de performance EPRA sBPR'.



Maison de repos et de soins - Bergen-op-Zoom (NL)

Objectifs

6,0 %

Rénovation du portefeuille (hors nouvelles constructions, extensions et acquisitions) pour 2029

130 kWh/m²/an

Intensité énergétique tous secteurs confondus pour 2030

90 %

Surfaces couvertes par un accord de collaboration durable entre Cofinimmo et le locataire (secteurs immobilier de santé et des bureaux) pour 2025

Approche structurelle des risques climatiques

Selon l'Agence européenne pour l'environnement, en 2022 le secteur immobilier était responsable d'environ 34 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) en Europe. Face à ce constat, Cofinimmo vise à réduire les émissions de GES de ses immeubles et s'efforce de leur assurer une performance énergétique optimale.

Engagée dans une stratégie de durabilité depuis plus de 15 ans, Cofinimmo est convaincue qu'il est possible de viser une société 'net zéro' d'ici à 2050, tout en garantissant les intérêts de toutes ses parties prenantes.

Avec un portefeuille de plus de 2,4 millions m², Cofinimmo est consciente de son impact carbone et de son potentiel à contribuer à limiter le réchauffement climatique. Cela comprend les émissions incorporées et opérationnelles. Au-delà du carbone, les émissions fugitives de GES fluorés constituent également une source importante et croissante d'émissions pour le secteur du bâtiment, provenant principalement des équipements de réfrigération et de conditionnement d'air. En raison des activités locatives de Cofinimmo, l'objectif principal de réduction des émissions de GES se situe dans le scope 3, plus précisément la consommation d'énergie des locataires, que Cofinimmo rapporte depuis 2010 et qui représente environ 95 % de ses émissions totales.

Les réflexions stratégiques menées en 2019 ont abouti à un projet ambitieux visant à réduire l'intensité énergétique du portefeuille de 30 % (par rapport au niveau de 2017) d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m²/an (projet 30³). Cet objectif a été établi selon la méthodologie des objectifs scientifiques, qui permet d'objectiver l'effort nécessaire pour contribuer à l'objectif de limiter le réchauffement climatique à un maximum de 1,5°C. Il s'inscrit dans la continuité des nombreuses initiatives en matière de durabilité mises en place par Cofinimmo. Initié début 2020, ce projet couvre les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux, et toutes les activités directement gérées au sein de l'entreprise qui s'y rapportent telles que les ventes et acquisitions, le développement, la gestion de la construction et la gestion immobilière au quotidien. Seule une approche à 360 degrés, prenant en compte l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, permettra au groupe d'atteindre l'objectif fixé avec comme but final de réduire son impact carbone.

Cadre de gouvernance en matière de changement climatique

Au cœur de ce plan structuré, et inspiré par les recommandations du TCFD visant à répondre aux risques climatiques, se trouve un engagement de longue date en faveur de la transparence des données de durabilité qui s'opère par le biais d'un reporting standardisé des indicateurs clés de performance de durabilité, conformément à la norme de reporting EPRA sBPR (voir pages 276-300).

En connaissant la performance réelle et en étant capable de la rapporter avec une approche standardisée, les risques climatiques s'intègrent dans l'approche globale de gestion des risques de Cofinimmo, telle que définie aux pages 258-263.

L'évaluation des risques liés au climat considère les types de risques suivants, catégorisés selon les risques clés identifiés dans la section 'Risques relatifs à la durabilité' du chapitre 'Facteurs de risque' (voir page 263).



Maison de repos et de soins - Castellón de la Plana (ES)

Impact sur la durabilité des bâtiments	Impact sur la stratégie en matière de durabilité
Les **réglementations actuelles et futures**, comme la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (transposée dans les réglementations nationales), imposent le respect d'un meilleur niveau de performance énergétique pour chaque bâtiment neuf ou rénové, y compris des obligations en termes de carbone incorporé.	Les **nouvelles réglementations** telles que le CSRD et la taxonomie de l'UE (sous réserve de l'évolution de la législation en la matière) définiront l'accès aux instruments financiers à l'avenir et détermineront ce à quoi les activités immobilières durables devront répondre.
L'obligation d'installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques est une nouvelle **technologie** pour laquelle les risques indirects ne sont pas encore totalement identifiés, comme les risques d'incendie liés à la présence de voitures électriques dans les parkings souterrains, ce qui peut augmenter les frais d'assurance.	Les investisseurs utilisent de nombreux benchmarks, ce qui crée un risque de **réputation.** Cofinimmo a pris en compte le risque de ne pas se qualifier ou s'engager de manière proactive dans les benchmarks et l'impact potentiel de recevoir un score qui ne reflète pas correctement les efforts de durabilité de l'entreprise.
Les consommateurs exigent des bâtiments présentant une bonne performance énergétique, car l'augmentation des coûts de l'énergie et la volonté de réduire leur empreinte carbone créent un risque sur le **marché**.	
Au cours de la phase d'acquisition (due diligence), les risques **physiques aigus et chroniques** sont évalués au moyen d'une analyse de risque spécifique basée sur les outils disponibles en matière de risques climatiques et sur un cadre organisé visant à améliorer la qualité des informations utilisées dans le processus de prise de décision.	

Cette section décrit comment le groupe gère les risques liés à l'atténuation du changement climatique, et plus spécifiquement en priorité les procédures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) associées à l'intensité énergétique du portefeuille. Conformément à sa stratégie de durabilité, Cofinimmo entend poursuivre une politique de financement durable, décrite dans le chapitre 'Gestion des ressources financières' (voir pages 48-60).

Enfin, la gestion des questions de durabilité, y compris la révision des risques liés au changement climatique, fait partie intégrante de la structure de gouvernance globale, le Head of Sustainability rendant directement compte au CEO. Pour plus de détails sur la structure de gouvernance de Cofinimmo et l'engagement de la société à surveiller les risques en matière de durabilité et climatiques à tous les niveaux de sa structure, voir la section 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' à la page 127.



S'engager à agir sur le changement climatique

En 2020, Cofinimmo est devenue membre de la Belgian Alliance for Climate Action, une initiative conjointe de The Shift et du WWF. Il s'agit d'une plateforme ouverte aux organisations belges, quels que soient leur taille ou leur secteur d'activité, qui veulent réduire leurs émissions de GES, augmenter leurs ambitions climatiques et se baser sur le concept de science-based targets pour atteindre leurs objectifs en matière de climat. Au total, près de 100 organisations en Belgique ont déjà rejoint l'alliance, s'engageant ainsi à aligner leurs activités sur les objectifs de l'Accord de Paris, à savoir : limiter la hausse de la température mondiale bien en-dessous de 2°C, et poursuivre les efforts pour la limiter à 1,5°C. Le WWF, co-fondateur du Science Based Targets initiative, apporte son expertise aux membres de l'alliance en termes de définition des objectifs et fait également le lien avec d'autres alliances climatiques dans le monde.

Environ 7,000 entreprises dans le monde ont des objectifs validés par le SBTi. Le projet 30³ du groupe s'inscrit dans cette démarche et contribue directement à son objectif de réduction des émissions de GES, validé par le Science Based Targets initiative (SBTi). L'objectif à l'horizon 2030 a donc été fixé et une évaluation est réalisée annuellement pour s'assurer que les engagements sont respectés. Cofinimmo travaille également activement à la définition de ses objectifs pour 2050. Plusieurs objectifs intermédiaires seront fixés pour s'assurer que les objectifs seront atteints à l'horizon 2050, voire plus tôt. Dans cette optique, en 2025, Cofinimmo vise à revoir son objectif tenant compte du Buildings Science-Based Target-Setting Guidance and Tool de l'initiative Science Based Targets (SBTi).

Cofinimmo vise à neutraliser les émissions résiduelles et/ou à les atténuer au-delà de la chaîne de valeur en les compensant et/ou en les éliminant à long terme. Bien que la compensation ne fasse pas encore partie du plan d'action du groupe, en 2023, des crédits carbone ont été demandés pour un projet spécifique. Même si Cofinimmo estime que la réglementation sur la tarification du carbone est un levier important pour réduire les émissions de GES, le groupe n'envisage pas pour l'heure de fixer un prix interne pour le carbone.

Comprendre les émissions de Cofinimmo

Cofinimmo rapporte ses émissions liées aux scopes 1, 2 et 3 de manière consolidée depuis 2010, en utilisant le protocole GES comme norme de référence pour mesurer, gérer et rapporter ses émissions. Comme indiqué, Cofinimmo opte pour une approche de contrôle opérationnel. Pour être complet les émissions liées au scope 2 sont mesurées selon la méthode fondée sur le marché ainsi que selon la méthode fondée sur la localisation. Outre le bilan carbone de son portefeuille, le bilan carbone des sièges de Cofinimmo en Belgique et à l'étranger est indiqué (voir cadre pour plus de détails).

Le groupe utilise une approche globale du bâtiment pour le bilan carbone de son portefeuille :

- Les émissions provenant de la consommation d'énergie opérationnelle des espaces contrôlés par les propriétaires et les locataires sont incluses dans l'inventaire des GES et dans les limites des objectifs. Cela permet à la société de faire une distinction entre le portefeuille géré directement et celui qui ne l'est pas. Alors que le premier comprend des émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2) liées à l'énergie, le portefeuille géré indirectement ne comprend que des émissions indirectes (scope 3 – catégorie 13) ;
- Les émissions provenant du carbone incorporé comprend les émissions des matériaux liées à la phase de construction (scope 3 – catégorie 2).

Au total, Cofinimmo aligne son reporting sur trois normes : le protocole GES, l'EPRA sBPR et les standards GRI. Ce travail d'alignement est non seulement utile au niveau de l'entreprise mais aussi dans le but d'harmoniser le niveau de comptabilité carbone afin qu'il soit équivalent au niveau financier.

La comptabilité carbone évolue au même rythme que la recherche sur les émissions de GES et leur évaluation. Le protocole GES constitue une référence essentielle pour la normalisation de la comptabilisation du carbone en vue d'une plus grande transparence. Une plus grande transparence permettrait d'accroître la sensibilisation aux moyens de contribuer positivement à la réduction des émissions.

Cofinimmo déclare qu'il n'y a pas eu de changements significatifs dans la position de durabilité du groupe depuis le précédent rapport des données d'émissions. L'entreprise n'a subi aucun changement structurel et la méthodologie de comptabilisation des émissions n'a pas été modifiée au cours de l'année de déclaration.

Immeuble de bureaux Guimard 10-12 - Bruxelles CBD (BE)



Les émissions de GES du groupe en 2024

SCOPE 1

2.748 tonnes de CO_2e

ÉMISSIONS **DIRECTES** DU PORTEFEUILLE GÉRÉ **DIRECTEMENT**

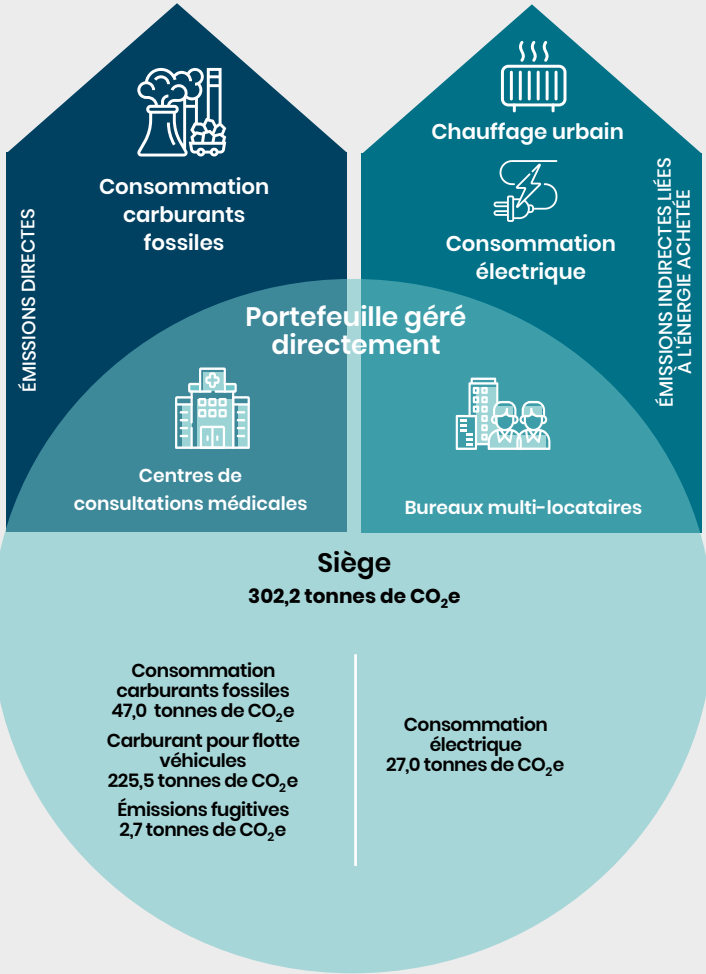
2.473 tonnes de CO_2e

SCOPE 2

3.253 tonnes de CO_2e (méthode fondée sur la localisation)
311 tonnes de CO_2e (méthode fondée sur le marché)

ÉMISSIONS **INDIRECTES** DU PORTEFEUILLE GÉRÉ **DIRECTEMENT**

3.226 tonnes de CO_2e (méthode fondée sur la localisation)
284 tonnes de CO_2e (méthode fondée sur le marché)

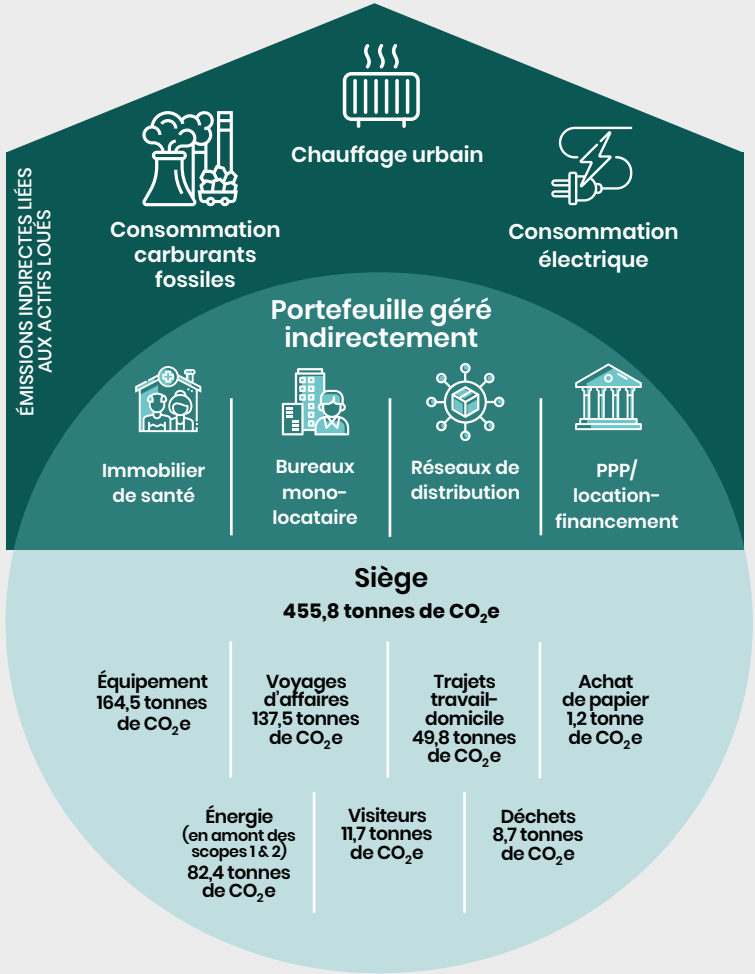


SCOPE 3

76.661 tonnes de CO_2e

ÉMISSIONS **INDIRECTES** DU PORTEFEUILLE GÉRÉ **INDIRECTEMENT**

50.114 tonnes de CO_2e de carbone opérationnel
26.092 tonnes de CO_2e de carbone incorporé

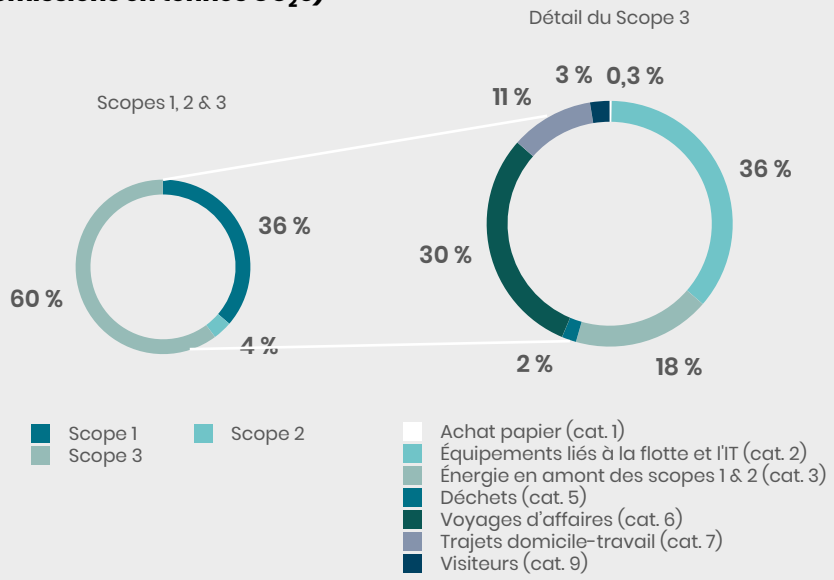


Bilan carbone des sièges de Cofinimmo en Belgique et à l'étranger

Le bilan carbone total du siège est analysé depuis 2009 et comprend les émissions directes et indirectes liées à l'infrastructure et à la mobilité, ainsi que les émissions indirectes liées aux déchets et aux équipements.

L'empreinte carbone par ETP s'élève à 5,2 tonnes de CO_2e/ETP, soit -24 % par rapport à 2009. Si on fait la comparaison Like-for-Like de 2024 par rapport à 2023, l'empreinte totale augmente à 758 tonnes de CO_2e (+42 % par rapport à 2009 et +8 % par rapport à 2023). L'augmentation des chiffres de 2024 par rapport à 2023 est liée au besoin d'équipements IT dans le cadre du déménagement des bureaux de Cofinimmo. Une politique de mobilité verte ('Bike for all') est mise en place afin de réduire les émissions liées à la mobilité, ce qui contribue directement à l'objectif de réduction des émissions de GES des scopes 1 et 2 de 50 % pour 2030, et ce, par rapport à 2018, et de mesurer et réduire les émissions de scope 3, comme exigé par le Science Based Targets initiative pour les PME. Cofinimmo va plus loin et a fixé un objectif d'intensité énergétique pour les scopes 1-2-3 combinés, voir projet 30[3].

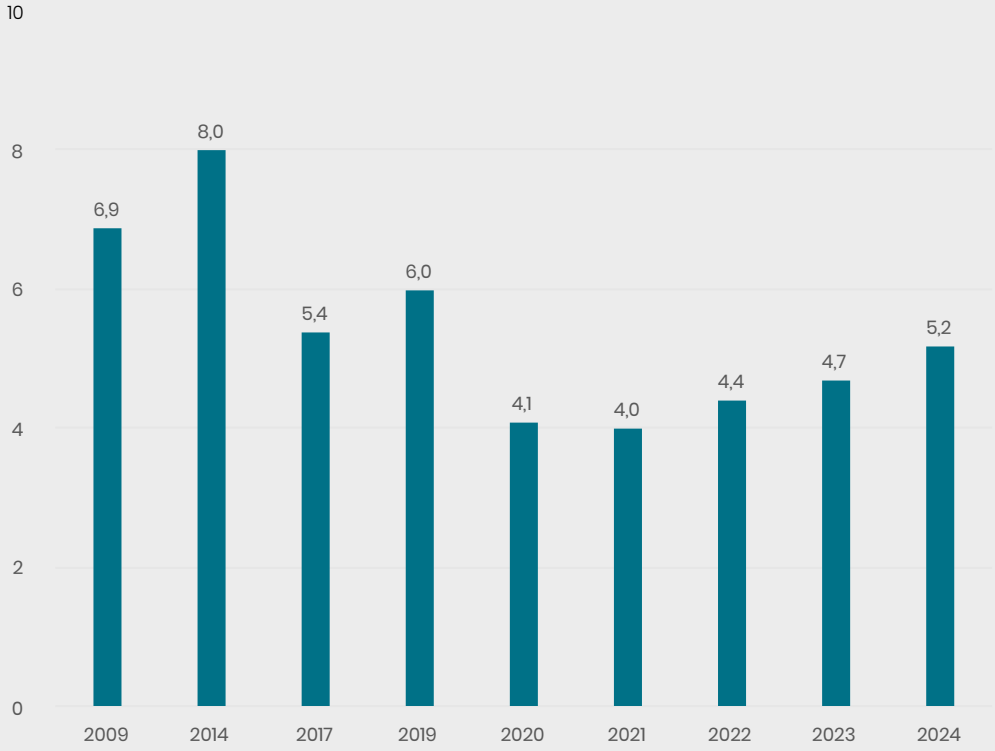
Siège de Cofinimmo - Empreinte par scope en 2024 (% d'émissions en tonnes CO_2e)



L'intensité des émissions de GES du siège est exprimée en ETP afin de tenir compte des impacts relatifs des émissions liées à la mobilité.

Depuis 2023, Cofinimmo prend également en compte les sièges en dehors de la Belgique, en plus du siège à Bruxelles.

Intensité des émissions de GES des sièges (tCO_2e/ETP)



Plan d'action carbone opérationnel pour les actifs permanents

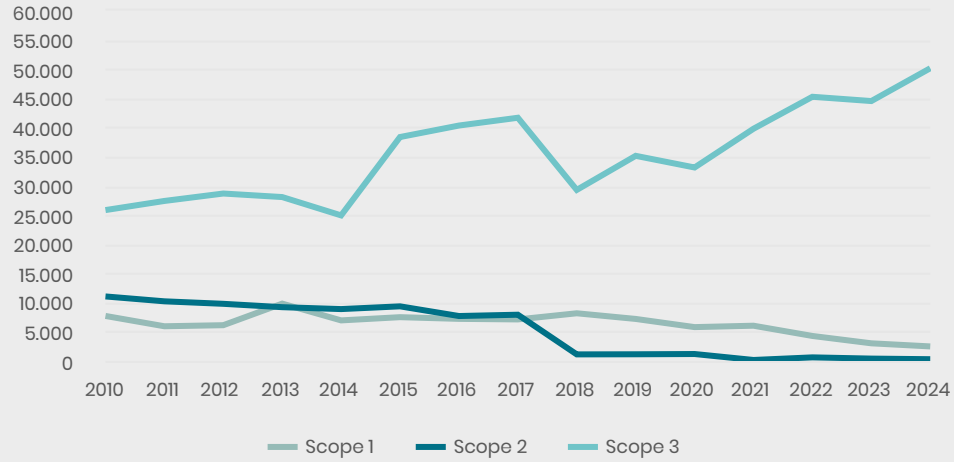
Cofinimmo publie les données énergétiques de son portefeuille depuis 2010, ce qui permet d'établir des points de référence et un plan de transition vers un système à faible émission de carbone du portefeuille en surveillant la consommation énergétique, en diminuant la part des énergies fossiles, en augmentant la part des énergies renouvelables et en prévenant les besoins en énergie.

Afin de prendre en compte les risques liés aux réglementations visant encadrer les trajectoires de décarbonation vers une économie 'net zéro', Cofinimmo a opté pour le scénario CRREM 1,5° au niveau des actifs d'ici à 2050 afin de se conformer aux normes les plus élevées. Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) constitue la principale norme mondiale pour la décarbonation opérationnelle des actifs immobiliers. L'initiative met à disposition les objectifs et les trajectoires en termes d'intensité de
GES et d'énergie par type de propriété et par pays pour les objectifs de réchauffement climatique de 1,5°C et 2°C.

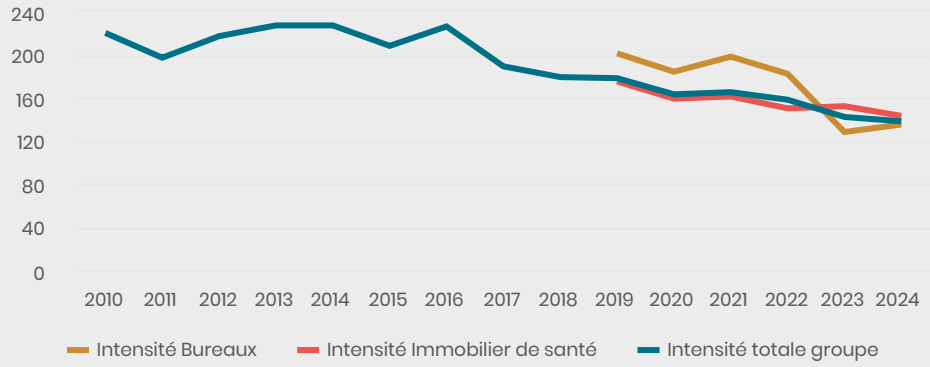
Pour limiter le risque financier lié à l'action climatique, Cofinimmo applique une approche à sept niveaux :

- politique d'acquisition à l'horizon 2030 avec une intensité énergétique moyenne cible sur le portefeuille acquis ;
- projets de rénovation visant une intensité énergétique maximale cible, compte tenu de la rentabilité économique et des contraintes techniques ;
- travaux de maintenance pour réduire l'intensité énergétique du portefeuille existant de 10 % en moyenne ;
- gestion opérationnelle en collaboration avec les fournisseurs pour améliorer la performance énergétique des actifs existants ;
- dialogue proactif avec les locataires ;
- cadre de financement durable basé sur une liste d'actifs verts et sociaux éligibles ;
- appliquer la politique de durabilité.

Émissions de GES liées à la consommation d'énergie du portefeuille (scopes 1, 2 et 3 en tonnes de CO_2e/m^2)



Émissions de GES du groupe (scopes 1 + 2) divisées par 6,8 depuis 2010.
Réduction des émissions de GES du groupe (scopes 1 + 2) de 19 % entre 2023 et 2024.
L'augmentation en scope 3 s'explique par une augmentation de la couverture des données.
La diminution du scope 2 entre 2017 et 2018 s'explique par un changement de méthodologie (lié à la localisation vers lié au marché).



Cofinimmo a réussi à réduire son intensité énergétique de 2,4 % entre 2023 et 2024.
En 2024, 88 % de la consommation d'énergie provient de données réelles.
Réduction de l'intensité énergétique du groupe de 37 % depuis 2010.
Objectif final de 130 kWh/m²/an pour l'intensité énergétique pour 2030.

Surveiller

Cofinimmo réduit l'intensité énergétique en surveillant la consommation des équipements des bâtiments. Depuis 2018, les immeubles de bureaux multi-locataires sont équipés de compteurs relevables à distance, et cette approche est en phase de finalisation pour les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux mono-locataires. Étant donné que la numérisation des données énergétiques aide à suivre les émissions au niveau du bâtiment, en 2024, 70 % des immeubles de santé et 75 % des bureaux étaient équipés de compteurs relevables à distance.

Cofinimmo est convaincue que réduire l'impact environnemental des espaces loués profite tant aux locataires qu'aux propriétaires. C'est pourquoi, le groupe propose des accords de collaboration durable, formalisés par des clauses vertes ou des chartes vertes, à ses locataires. Depuis 2020, chaque nouveau bail inclut une clause verte pour améliorer la performance environnementale et partager les données de consommation d'énergie et d'eau. Au 31.12.2024, ~80 locataires ont accepté ces accords, couvrant 80 % du portefeuille.

Les résultats de consommation d'énergie et des émissions de GES sont disponibles dans les Annexes au rapport de durabilité.

Sources renouvelables

Cofinimmo vise à augmenter la part d'énergie renouvelable en signant un contrat pour de l'électricité provenant de sources renouvelables, réduisant ainsi les émissions de GES à zéro pour les surfaces sous contrôle opérationnel. Face aux vagues de chaleur en Europe, l'énergie solaire est utilisée pour alimenter les systèmes de refroidissement, réduisant la pression sur le réseau et les coûts énergétiques. Des panneaux photovoltaïques seront installés dans cinq pays d'ici à 2029, et en 2024, 11 établissements aux Pays-Bas ont été équipés de panneaux.

Au 31.12.2024, les panneaux photovoltaïques installés dans 36 immeubles produisent 2.596 MWh par an. Cofinimmo met également l'accent sur l'installation de panneaux photovoltaïques dans les projets de construction, de rénovation et d'extension. À la fin de 2024, 93 % des projets en cours incluent des panneaux photovoltaïques couvrant 8 % des besoins énergétiques, avec une production estimée à 700 MWh.

Prévenir

Cofinimmo participe activement à la réduction des émissions de GES en prévenant les besoins en énergie par des projets de développement. Ils visent une politique 'zéro émission' d'ici à 2050, souvent au-delà des obligations légales, en excluant les combustibles fossiles. Pour l'immobilier de santé, le groupe sensibilise les locataires, tandis que pour les bureaux, il influence les consommations dès l'occupation des immeubles.

En 2024, Cofinimmo a poursuivi sa feuille de route 'net zéro' avec la finalisation de 227 audits énergétiques couvrant 60 % de la surface totale des secteurs immobilier de santé et des bureaux. Cette feuille de route soutient les plans nationaux de décarbonation en France et aux Pays-Bas.

Les mesures d'efficacité énergétique suivantes ont été principalement mises en œuvre dans le portefeuille au cours des trois dernières années :

- amélioration du système de gestion de la régulation dans cinq bâtiments ;
- installation d'équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation à haut rendement dans neuf bâtiments ;
- isolation des murs et/ou du toit dans 16 bâtiments ;
- remplacement des fenêtres dans 18 bâtiments.

Plan d'action sur le carbone incorporé pour les projets de développement

Le rapport sur l'efficacité des ressources et le changement climatique publié en 2020 par le panel international des ressources (International Resource Panel - IRP) et le rapport sur les écarts d'émissions de gaz à effet de serre publié en 2019 par le service Environnement de l'ONU concluent que les émissions de carbone liées à l'utilisation de matériaux dans la construction représenteraient environ 10 % des émissions annuelles totales de gaz à effet de serre dans le monde. Selon une étude Ramboll datant de 2023, les émissions de carbone enregistrées tout au long du cycle de vie (WLC – Whole Life Carbon) des bâtiments représentent 41 % des émissions annuelles totales de l'Union Européenne. Sur l'ensemble du parc immobilier européen, 21 % de ces mêmes émissions sont constituées de carbone incorporé.

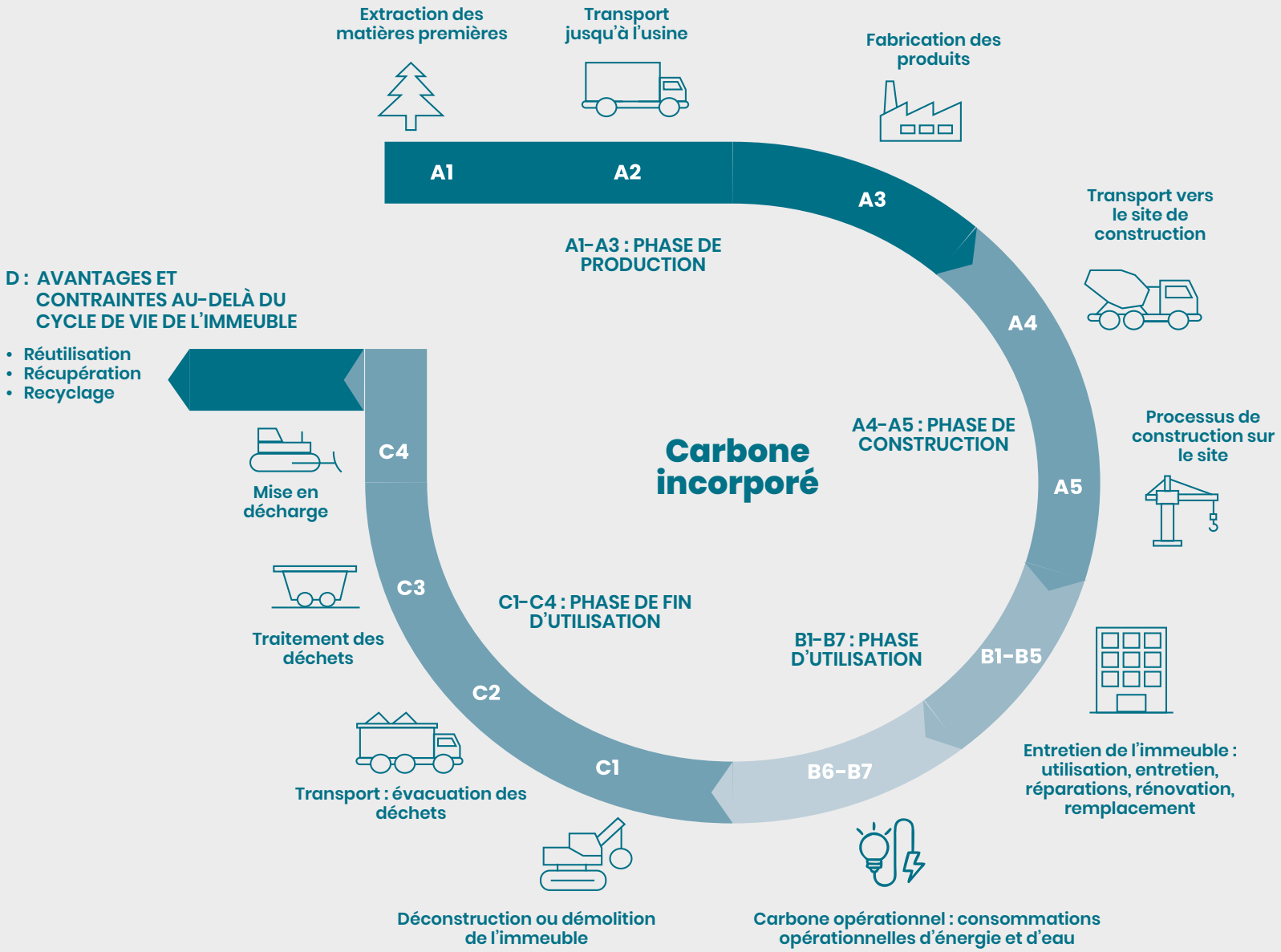
Une analyse du cycle de vie (ACV) est une méthodologie qui évalue les impacts environnementaux liés aux différentes étapes du cycle de vie d'un immeuble. Dans le cadre d'un nouveau développement, une telle analyse permet de comprendre quelle étape et quel matériau sont les plus dommageables pour l'environnement. En outre, une ACV reprend non seulement le carbone opérationnel mais aussi le carbone incorporé et aide à prendre des décisions en matière de conception. Vouloir réduire les émissions de carbone opérationnel pourrait signifier que davantage de matériaux seront nécessaires lors de la rénovation, par exemple pour l'isolation. Les matériaux supplémentaires utilisés entraîneront une augmentation des émissions de carbone incorporé, mais ces émissions seront compensées pendant la durée de vie de l'actif par une diminution des émissions de carbone opérationnel. Le carbone incorporé constitue actuellement un défi majeur puisque, ces dernières années, l'attention s'est principalement portée sur la réduction du carbone opérationnel lié à la consommation énergétique du bâtiment.

En 2024, les émissions de GES liées à la réalisation de 8 projets s'élevaient à 26.092 tonnes de CO_2e. La quantification des émissions de GES de ces projets fait partie du plan de gestion, de développement et de construction de bâtiments 'zéro carbone net'.



Détail de la structure en bois innovante de l'immeuble de bureaux Montoyer 10 (M10) - Bruxelles CBD (BE)

▶ Carbone incorporé





Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)

Plan d'action contre les risques physiques

Les efforts de décarbonation de Cofinimmo contribuent à atténuer les risques climatiques transitoires. Néanmoins, Cofinimmo doit encore prendre en compte les risques climatiques liés l'augmentation des températures qui s'accompagne d'événements météorologiques plus extrêmes, tels que de fortes pluies et des vagues de chaleur, qui pourraient poser des risques physiques à ses bâtiments. Ces mêmes risques physiques sont évalués lors de la phase d'acquisition (due diligence) afin d'améliorer la qualité des informations utilisées dans le processus décisionnel.

Depuis 2022, Cofinimmo travaille avec MSCI pour effectuer une analyse détaillée du risque climatique physique de son portefeuille de soins de santé et de bureaux. L'analyse comprend l'exposition aux risques naturels tels que la chaleur extrême, les inondations fluviales et côtières, les tempêtes et les incendies de forêt en utilisant plusieurs scénarios. Cofinimmo a choisi le scénario 5° | SSP5-8.5 du GIEC comme pire scénario pour 2100. L'évaluation trimestrielle détaillée montre les risques physiques auxquels ses actifs sont exposés en fonction de leur localisation géographique.

Les risques identifiés sont classés par ordre de priorité et les biens sont classés en fonction de leur vulnérabilité. Sur base des premières études, seuls quelques bâtiments pourraient être concernés. Les résultats sont utilisés pour définir une feuille de route de résilience aux risques physiques qui prévoit des mesures d'adaptation applicables à l'exposition aux risques spécifiques. Cette approche est conforme aux critères de la taxonomie de l'UE (sous réserve de l'évolution de la législation en la matière) pour contribuer à l'objectif d'adaptation au climat, qui exige une évaluation solide des risques physiques et des vulnérabilités, y compris une évaluation des solutions d'adaptation.

Skilled and service-minded employees

Labels avec focus social

Les politiques sociales de Cofinimmo sont disponibles sur le site Internet de la société : www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes.

Organisme / Institution	Dernières notations / certifications	Notation initiale	Évolution		
standard ethics	2024 EE+ (Very strong) (sur une échelle allant de F à EEE) SE Belgian Index & SE Best in Class Index	EE+ 2015	EE+ 2022	EE+ 2023	EE+ 2024
EWOB European Women on Boards	2023 0,75 score GDI[1] 3e place en Belgique Moyenne mondiale : 0,59	18e 2018[1]	0,75 2021	0,75 2022	0,75 2023
EQUILEAP	2023 Equileap 63 % (No. 1 en Belgique en matière d'égalité des genres)	58% 2019	55% 2021	58% 2022	63% 2023
INVESTORS IN PEOPLE We invest in people Gold	Août 2022 - Août 2025 Gold (sur une échelle allant de Standard à Platinum)	Stand. 2012	Gold 2021	Gold 2022	Gold 2023
Great Place To Work. Certified	Décembre 2023 - Décembre 2024 Certification obtenue pour la Belgique et l'Allemagne	2023			2023

1. Pas de score GDI disponible en 2018 au classement mondial (sur 600 sociétés).

82 %

Femmes/hommes

Rapport de rémunération entre les genres au niveau des collaborateurs

100 %

Part des employés percevant au minimum le salaire de subsistance

Le succès d'une organisation repose sur une vision inspirante et sur les personnes qui la réalisent. Cofinimmo valorise ses collaborateurs, qui sont fiers de contribuer à la réussite du groupe. L'entreprise croit que la diversité, le respect et l'égalité enrichissent les processus décisionnels. Pour assurer sa croissance, Cofinimmo investit dans le développement personnel et professionnel de ses employés, en mettant l'accent sur leur sécurité, leur bien-être et leur résilience à travers diverses initiatives.

I. Respect des différences et de la diversité culturelle

La diversité du personnel au sein de la politique de diversité de Cofinimmo se reflète par des initiatives en matière de recrutement, de gestion du personnel et de communication (voir ci-contre et page suivante). Le Chief Human Resources Officer est chargé de la mise en œuvre des objectifs DEI (diversité, équité et inclusion).

Que ce soit en interne ou vis-à-vis de tous les acteurs avec qui elle traite, Cofinimmo adopte depuis longtemps déjà un haut niveau d'éthique, un préalable indispensable à la diversité, à la non-discrimination et au respect des individus, des institutions et des lois.

Il comprend :

- un code de bonne conduite ;
- des valeurs partagées et soutenues : we care, we connect, we commit (en français : nous nous soucions les uns des autres, nous nous connectons les uns aux autres, nous nous engageons les uns envers les autres) ;
- une culture ouverte et transparente de feedback et de feedforward basée sur la confiance et l'entraide pour réussir ensemble ;
- un droit et encouragement à l'expression de soi, à l'information et au développement personnel de tous les collaborateurs pour grandir de concert avec les activités de l'entreprise.

Principes généraux de recrutement et de sélection

À tous les stades de la procédure de sélection, Cofinimmo a pour objectif de vérifier l'adéquation des candidats pour le poste et l'entreprise ainsi que leur motivation, sans autre considération pouvant être qualifiée de discriminatoire.

Au cours des entretiens de sélection, Cofinimmo s'engage à n'exprimer aucune évaluation, aucun jugement ni aucune critique, et à ne poser aucune question aux candidats qui pourraient être considérés comme discriminatoires ou vexatoires, compte tenu des valeurs, des choix personnels et familiaux, et du mode de vie de ceux-ci.

Soucieuse de la réussite et du bien-être de ses collaborateurs, Cofinimmo se garde d'engager des personnes qui pourraient ne pas atteindre les niveaux de réussite ou de bien-être voulus. Afin d'éviter les erreurs de casting lors du recrutement de nouveaux collaborateurs, Cofinimmo peut objectiver la procédure de sélection, en recourant à des épreuves d'évaluation non discriminatoires qui mesurent les capacités, les caractéristiques comportementales, les préférences et les motivations personnelles, afin d'assurer la meilleure adéquation possible entre le salarié et les exigences de la fonction ainsi que la culture d'entreprise. Si Cofinimmo fait appel à un opérateur externe pour cette évaluation, elle vérifie que celui-ci dispose des compétences, des méthodes et des outils de sélection adaptés aux exigences du poste, et que les personnes chargées de l'évaluation des candidats adhèrent au principe de non-discrimination.

Information sur les emplois vacants et la sous-traitance

Lorsque Cofinimmo publie des annonces afin de porter ses emplois vacants à la connaissance du public, le contenu de celles-ci ne comporte aucun terme, aucune référence ni aucun critère de type discriminatoire. Si Cofinimmo fait appel à des intermédiaires, des professionnels du recrutement et de la sélection, elle s'assure au préalable que ceux-ci adhèrent au principe de non-discrimination et le mettent en pratique à tous les stades de la procédure.

Inclusion

Cofinimmo exprime la volonté de considérer de manière égale le recrutement d'une personne à mobilité réduite ou porteuse d'un autre handicap pour un poste au contenu compatible avec ce même handicap. Elle procédera à tout aménagement raisonnable des accès à ses locaux et au poste de travail pour favoriser la réussite et le bien-être du collaborateur à mobilité réduite ou porteur d'un autre handicap. En 2024, aucune personne à mobilité réduite ou porteuse d'un autre handicap n'est employée dans le groupe.

> 'Cofinimmo est convaincue que la diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) est une force, et favorise l'égalité des chances qui est une valeur fondamentale de la démocratie.'

Accueil et intégration

Quels que soient le poste occupé et son niveau hiérarchique, Cofinimmo applique un programme d'accueil (incluant une formation sur les risques liés à la gouvernance) pour que chaque nouveau collaborateur puisse s'intégrer rapidement et harmonieusement dans l'entreprise.

De la même manière, tous les collaborateurs qui quittent Cofinimmo, indépendamment de leur fonction et de leur niveau hiérarchique, sont invités à exprimer librement les raisons de leur décision à leur manager et/ou au département des ressources humaines lors d'un entretien de départ.

Information et outils de travail

Cofinimmo estime indispensable que tous ses collaborateurs, sans distinction, disposent des informations nécessaires pour exercer leur mission, comprendre celle de leurs responsable et collègues, et être au fait des évolutions de l'entreprise.

Le règlement de travail de l'entreprise est mis à disposition de tous les collaborateurs sur l'intranet, et la société organise régulièrement des réunions d'information où tous les collaborateurs ou une partie de ceux-ci sont conviés, et ont la possibilité d'intervenir en fonction des thèmes abordés. En 2023, la politique relative au droit à la déconnexion a été publiée et envoyée à tous les employés. Cette politique décrit les modalités du droit d'être indisponible en dehors des heures de travail, c'est-à-dire de se déconnecter des ressources numériques, y compris des appareils de communication, sans crainte de représailles.

Cofinimmo offre à ses collaborateurs les outils, les procédures et les méthodes de travail les plus modernes et les mieux adaptés pour qu'ils puissent réussir dans leur fonction avec un niveau de confort et de bien-être optimal.

Cofinimmo s'assure régulièrement que les collaborateurs exerçant une fonction de management continuent de maîtriser leur fonction et qu'ils continuent de l'exercer dans l'esprit des principes d'égalité et de diversité au sein de Cofinimmo.

Respect des règlements

Les pratiques discriminatoires, les propos homophobes, xénophobes ou racistes, que ce soit en interne ou vis-à-vis d'interlocuteurs externes à Cofinimmo, sont proscrits et font l'objet de sanctions. Il en va de même pour la connexion, dans le cadre du travail, à des sites Internet xénophobes ou racistes, ou pour l'utilisation de propos discriminatoires ou vexatoires dans les courriers électroniques.

La personne de confiance désignée au sein de Cofinimmo est attentive à la bonne application des principes d'égalité et de diversité.

Un mécanisme de réclamation concernant la liberté d'association et la négociation collective, en ce compris des canaux confidentiels tels que la personne de confiance, est disponible. Les procédures sont communiquées à tous les employés sur une base régulière et lors de leur intégration. En 2024, aucun cas de discrimination ou de harcèlement n'a été identifié.

Politique de rémunération

L'enveloppe salariale que Cofinimmo propose à ses collaborateurs est fixée sur base de critères identiques pour chacun, et tient compte d'une classification objective des fonctions. Elle comprend, entre autres, un plan de prévoyance, un plan de participation bénéficiaire et, depuis 2009, un bonus non récurrent lié aux résultats de l'entreprise, comme éléments de rémunération variable pour les employés travaillant en Belgique.

La politique de rémunération comprend un mécanisme qui garantit que les objectifs de performance personnelle (y compris en matière de durabilité) sont pris en compte chaque année lors des évaluations, avec des conséquences financières positives ou négatives. Des conséquences non financières peuvent également être appliquées, comme par exemple le fait de ne pas obtenir de promotion. Des exemples d'objectifs individuels en matière de durabilité sont définis par département. Pour la gestion de projet, il peut s'agir de l'obtention d'une certification BREEAM New Construction pour un projet spécifique, pour la gestion immobilière, il s'agit d'atteindre un objectif de réduction de la consommation d'énergie pour un actif spécifique. Au moins un objectif en matière de durabilité est obligatoire pour tous les employés. En 2024, des objectifs en matière de durabilité ont été assignés à tous les employés.

Avec la problématique des routes embouteillées et de l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle, les collaborateurs expriment le besoin d'organiser leur temps de manière plus optimale. Afin de répondre à cette demande et de leur permettre de travailler de chez eux de manière efficace, Cofinimmo a mis en place une politique en matière d'informatique et de travail hybride. Elle fournit une infrastructure informatique appropriée et a ajouté un abonnement Internet ou une indemnité dans l'enveloppe salariale.

En Belgique, ceci s'ajoute aux autres avantages extra-légaux dont les employés bénéficient déjà tels qu'une voiture de société, le programme 'bike for all', une assurance groupe, une assurance hospitalisation et frais ambulatoires, des titres-repas et des éco-chèques, un smartphone, un ordinateur portable, un plan warrants, etc. Étant donné que les législations diffèrent d'un pays à l'autre, une série d'avantages a également été mise en place dans les autres pays où le groupe opère, conformément aux pratiques locales de référence. Des régimes complémentaires en matière de pension, de décès, d'invalidité et de soins médicaux sont le dénominateur commun dans toutes les succursales du groupe.

Cofinimmo attache de l'importance au bien-être physique de ses collaborateurs et leur offre la possibilité de se soumettre à des examens médicaux préventifs réguliers. En outre, elle prend des initiatives pour promouvoir l'activité physique grâce à des cours de Pilates ou d'entraînement à la course à pied gratuits et une alimentation saine grâce à la distribution au siège de fruits frais et de soupe.

Dans le cadre de son engagement envers la santé et la durabilité, Cofinimmo a introduit un programme visant à encourager les déplacements à vélo entre le domicile et le lieu de travail grâce à des vélos d'entreprise. Un tiers des collaborateurs belges en profite activement. La politique en matière de vélo a d'ailleurs été reconnue par l'attribution du Gold Cycling Friendly Employer Award, faisant de Cofinimmo la deuxième entreprise en Belgique à recevoir cette prestigieuse distinction.

Dans la recherche de profils hautement qualifiés, Cofinimmo puise dans le même vivier que les autres entreprises du BEL20. La plupart d'entre elles sont cependant de taille nettement plus importante, alors que Cofinimmo est plus proche de la taille d'une PME. À côté d'une culture dynamique et de valeurs partagées, Cofinimmo est donc très attentive aux rémunérations alternatives afin de fidéliser ses collaborateurs.

II. Formation des collaborateurs

Dans une vision à moyen terme, Cofinimmo favorise le développement professionnel et personnel de chaque collaborateur, et ce, à chaque moment de sa carrière. À plus long terme, elle veille à assurer une fin de carrière à la fois riche en défis et libre de soucis futurs.

Cofinimmo y parvient grâce à une offre de formations étendue, combinant les formations sur le lieu de travail, les cours de formations plus traditionnels (en ligne ou autre) et les

formations sociales, telles que le coaching et le mentorat. Elles sont proposées sur une base large, afin que les collaborateurs puissent atteindre leur plein potentiel.

Investir dans ses collaborateurs permet à Cofinimmo de bénéficier d'une augmentation de leur efficacité, de leur engagement et surtout d'atteindre ses objectifs d'excellence.

Le label Investors In People (IiP)

En 2006, Cofinimmo faisait partie des quelques rares sociétés (moins de dix) en Région de Bruxelles-Capitale ayant obtenu ce précieux label.

Depuis l'obtention de son label, l'entreprise est parvenue à le renouveler tous les trois ans, ce qui démontre que l'entreprise investit dans et qu'elle est à l'écoute de ses collaborateurs. Une telle accréditation permet aussi d'attirer de nouveaux talents, sensibles à la démarche durable.

En 2018, Cofinimmo a obtenu le renouvellement de son label Gold pour trois ans. En 2021, le niveau Gold de ce label a été reconfirmé temporairement après un examen rapide en période COVID-19. En 2022, une enquête approfondie a eu lieu, avec des entretiens détaillés. Au total, 71 % du personnel a participé. Le résultat a été la confirmation du label Gold pour une nouvelle période de trois ans. Dans le monde, seuls 16 % des organisations ont vu leur label renouvelé. Il s'agit d'une reconnaissance positive de l'engagement et de la passion de l'entreprise à responsabiliser les personnes et à leur offrir un environnement professionnel attrayant.

Accréditation Great Place to Work®

Dans sa quête incessante d'une culture du travail qui donne la priorité à l'engagement et à la motivation de son personnel, Cofinimmo reconnaît le rôle essentiel qu'elle joue à la fois dans le bien-être individuel et dans les performances globales de l'entreprise.

Cofinimmo prend activement le pouls de son organisation par le biais d'enquêtes d'engagement régulières, traduisant un retour d'information inestimable en plans d'action qui entraînent des changements positifs. En décembre 2023, l'entreprise a participé pour la première fois à l'enquête Great Place to Work®. Cette évaluation complète permet de connaître les sentiments des employés à l'égard de leurs dirigeants, de leurs rôles et de leurs collègues, en se concentrant sur les piliers que sont la confiance, la camaraderie et la fierté.

Le taux de participation exceptionnel atteste qu'une majorité significative du personnel considère Cofinimmo comme une entreprise où il fait bon travailler. Ce résultat témoigne du dévouement et de l'engagement de son équipe à tous les niveaux de l'organisation.

Mais le voyage ne s'arrête pas là. Animé par un engagement inébranlable en faveur de l'amélioration continue, le groupe met en œuvre de manière proactive des actions stratégiques afin d'encore améliorer son environnement de travail. En favorisant une culture de collaboration, de confiance et de fierté, la société vise à créer un environnement où chaque individu s'épanouit et contribue au succès collectif du groupe.

La politique de développement des talents des collaborateurs et managers

Cofinimmo offre à tous ses collaborateurs, sans discrimination aucune, les mêmes opportunités de se former et de se développer. Notre ambition est de permettre à chaque collaborateur d'atteindre son plein potentiel. Cette offre de formation va bien au-delà des exigences légales. Elle repose sur la volonté de préparer chacun à de nouvelles fonctions, au sein de la société ou ailleurs, tout en garantissant que leurs compétences soient alignées avec les exigences du marché. Cofinimmo privilégie toujours la promotion interne lorsqu'elle est possible.

Investissement dans le développement

Cofinimmo consacre du temps et des ressources financières pour atteindre un niveau ambitieux d'heures de développement par employé. Pour 2024, cet objectif a été fixé à 36 heures par collaborateur. Le groupe a instauré une procédure de développement des talents très étendue, comprenant une offre variée allant de la formation au coaching. Cette vision est soutenue par des technologies RH et un plan de développement renouvelé chaque année pour chaque employé.

L'offre de développement des talents se structure autour de quatre grandes catégories :

- formations ;
- coaching ;
- formations en conformité ;
- développement du leadership.

6 jours

de formation par employé par an

8.430 heures

cumulées de formation payante

100 %

collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations

100 %

collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations en matière de durabilité

95 %

collaborateurs ayant suivi des études supérieures de type long (Bachelier ou Master)

Formations

Un catalogue de formations, mis à jour annuellement, propose des formations variées dispensées par des experts dans des domaines qui créent de la valeur ajoutée pour l'entreprise tout en favorisant la croissance individuelle des collaborateurs. En 2024, l'offre s'est principalement concentrée sur l'organisation personnelle et l'efficacité, les langues, la communication et la collaboration, les compétences en TIC, la sécurité, la durabilité et la diversité sur le lieu de travail.

À titre d'exemple, la 'Sustainability Academy' a permis au personnel d'échanger tout au long de l'année avec des experts dans le domaine de la durabilité. Ce programme visait à les familiariser avec les dernières tendances et à leur permettre de transposer ces connaissances dans leur environnement professionnel.

Le groupe offre également une plateforme d'apprentissage en ligne proposant 7.000 e-learnings. Grâce à un partenariat avec un fournisseur d'outils de création, la société a développé une cinquantaine de formations internes en ligne. Ainsi, la gestion des connaissances s'intègre dans sa vision du développement des talents.

À titre d'exemple, le programme de sensibilisation à la cybersécurité, qui inclut un système de simulation de phishing automatisé et prévoit des sessions de formation régulières. Plus de 90 % des employés ont suivi ces formations en 2024.

En complément du catalogue et des formations en ligne, les collaborateurs peuvent également demander des formations externes pour développer davantage leurs compétences professionnelles.

Coaching

En plus des formations, le groupe accorde une grande importance au coaching. Cofinimmo a établi un partenariat avec CoachHub, selon le concept de démocratisation du coaching. Ce programme n'est pas réservé à une élite ou à la résolution de problèmes, mais constitue une offre ouverte à tous pour favoriser la croissance personnelle et atteindre leur plein potentiel.

Cofinimmo dispose de 10 licences permanentes pour un coaching illimité. Depuis son lancement en 2022, 63 employés ont déjà bénéficié de ce programme.

Formations en conformité

Une partie de l'offre comprend des formations obligatoires en matière de conformité, telles que :

- Le code de conduite en matière de transactions ;
- Le whistleblowing ;
- Les valeurs d'entreprise ;
- La politique environnementale et la norme ISO 14001 ;
- La réglementation RGPD ;
- Les droits de l'homme ;
- Le code de conduite des fournisseurs ;
- Le code de bonne conduite ;
- La politique de durabilité ;
- Les politiques de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent.

En 2024, 90 % des employés ont suivi ces formations.

Développement du leadership

Dès 2024, Cofinimmo a lancé 'Energize Performance', un programme de développement du leadership étalé sur deux ans, destiné aux leaders actuels et futurs. La société croit fermement au rôle clé du leadership pour libérer le potentiel et la performance au sein de l'organisation. Ce programme encourage les leaders à mieux se connaître, à adopter un état d'esprit de croissance et à stimuler leurs équipes ainsi que l'ensemble de l'organisation.

De plus, ce programme intègre un volet important en matière de diversité, d'équité et d'inclusion.

Accès équitable à toutes les opportunités

Ces opportunités sont offertes de manière équitable, quel que soit le pays dans lequel le collaborateur exerce ses fonctions.

Le choix des formations se fait d'un commun accord entre l'employé, son manager et le département des ressources humaines. Il tient compte des avancées de la concurrence ou du secteur, des besoins de développement des équipes, des nouvelles tendances ainsi que du potentiel pour assumer une fonction hiérarchique plus importante.

Cofinimmo fait également appel à des partenaires et institutions externes pour la formation et le développement. Tous les programmes sont évalués via des mécanismes de feedback internes et externes.

Valeurs d'entreprise

En 2022, Cofinimmo a renouvelé ses valeurs. 'We care, we connect and we commit' sont les trois valeurs du groupe et le fondement de sa culture d'entreprise. Une description détaillée des trois valeurs de Cofinimmo est disponible sur le site web de l'entreprise : www.cofinimmo.com/nous-connaitre/gouvernance/chartes.

Ces valeurs guident les collaborateurs dans les interactions quotidiennes qu'ils mènent avec leurs collègues, clients et parties prenantes. Elles sont nées d'une analyse culturelle au cours de laquelle le personnel du groupe a exprimé ses croyances, convictions et motivations personnelles. Le résultat a permis de définir les comportements essentiels pour réaliser l'objectif commercial de Cofinimmo.

we care	**Nous nous préoccupons sincèrement des personnes, des parties prenantes et de la planète.**
we connect	**Nous nous soutenons les uns les autres et travaillons ensemble pour aller plus loin.**
we commit	**Nous sommes flexibles, déterminés à créer de la valeur et à obtenir des résultats.**

III. Sécurité et bien-être des collaborateurs

Recruter de bons profils, c'est bien. Leur donner l'envie de rester, c'est mieux. En effet, la génération actuelle de travailleurs affirme pour une grande majorité être avant tout attachée à l'épanouissement sur son lieu de travail.

Depuis toujours, Cofinimmo prend une série de dispositions qui favorisent le bien-être de ses collaborateurs en encourageant l'exercice de leur fonction dans les meilleures conditions possibles.

Intégration

Dès son arrivée, le nouvel employé reçoit un dossier d'accueil reprenant toutes les mesures pratiques et les normes de sécurité sur le lieu de travail. Les collaborateurs sont accueillis individuellement par le responsable des ressources humaines, d'une part, et par les membres du comité exécutif, d'autre part.

Des réunions d'information, ouvertes à l'ensemble des collaborateurs, sont organisées régulièrement et permettent de discuter avec les membres du comité exécutif.

Informer les collaborateurs implique également les actions suivantes :

- disposer de canaux d'information physiques et numériques ;
- organiser des moments d'interaction entre les collaborateurs ;
- informer les collaborateurs de leurs droits mais aussi de leurs devoirs en matière de sécurité.

Résilience

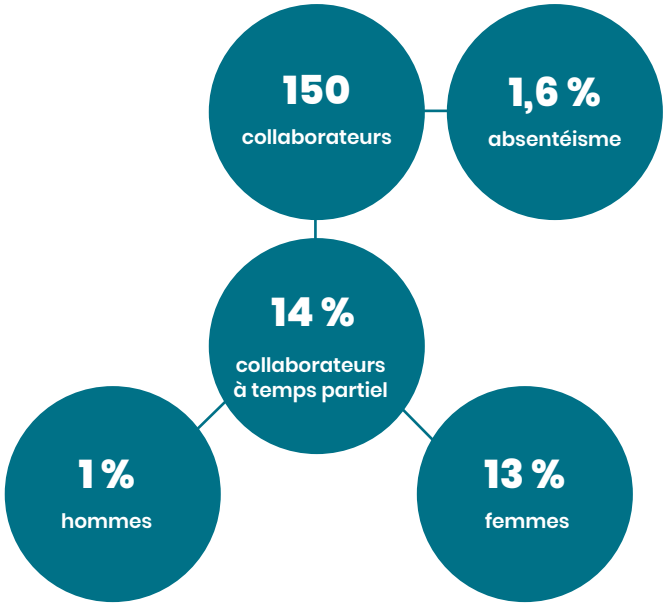
Cofinimmo est attentive au bien-être mental et au phénomène du stress au travail. Le groupe mène des enquêtes ad hoc dans les départements pour mesurer ces aspects de manière objective, anonyme et professionnelle.

L'augmentation de cette réalité, très fréquente dans le monde de l'entreprise, peut avoir des conséquences pénibles pouvant mener certaines personnes jusqu'au burn-out. Ce type d'affection engendre une absence prolongée de la personne touchée. Pour l'employeur, cela mène à une désorganisation et à un surcoût. En 2024, le taux d'absentéisme total était de 1,6 %, ce qui est notablement mieux comparé aux valeurs de référence.

En fonction des pays où Cofinimmo opère, des avantages tels qu'un service de garde d'enfants malades à domicile ou des bons de garde d'enfants existent. L'objectif est de donner aux parents la possibilité d'harmoniser leur vie professionnelle et leur vie privée, d'envoyer un garde d'enfant malade qualifié pour une mission de courte durée, en attendant que les parents aient trouvé une autre solution, et de garder l'enfant dans son environnement familier. Les frais de garde d'enfants engagés dans le cadre de ce programme sont entièrement pris en charge par Cofinimmo.

Cette flexibilité dans l'organisation de la vie professionnelle, qui est offerte à tous les collaborateurs, est particulièrement utilisée par les femmes, et se développe auprès des collaborateurs masculins. La flexibilité dans l'organisation du travail au sein de Cofinimmo se reflète premièrement par le travail à temps partiel accordé à 14 % des collaborateurs, en majorité aux femmes mais aussi aux hommes qui le souhaitent. Un équilibre entre vie professionnelle et vie privée étant essentiel au bien-être professionnel des collaborateurs, des horaires flexibles ont également été mis en place afin de permettre aux collaborateurs d'adapter leur horaire en fonction d'éventuelles contraintes ou obligations. Il est ainsi possible pour chaque collaborateur, en fonction de ses besoins à un moment spécifique de sa carrière, d'obtenir une réduction du temps de travail à court terme et/ou à long terme pour s'occuper d'un proche et/ou pour des raisons académiques. En 2024, 14 % des employés avaient un horaire flexible suivant 16 horaires différents en Belgique.

> La politique de diversité et les indicateurs clés font partie intégrante de la déclaration de gouvernance d'entreprise (voir pages 127-167) et de la politique RH de la société.





Governing business with integrity

Labels avec focus sur la gouvernance

Les politiques de gouvernance de Cofinimmo sont disponibles sur le site Internet de la société: www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes.

Organisme / Institution	Dernières notations / certifications	Notation initiale	Évolution		
MSCI ESG RATINGS	2024 A[1] (sur une échelle allant de CCC à AAA)	BBB 2013	AA 2022	AA 2023	A 2024
Corporate ESG Performance Prime ISS ESG	2024 C+ Prime (sur une échelle allant de D- à A+) Moyenne du secteur immobilier : D+	D 2013	C Prime 2022	C Prime 2023	C+ Prime 2024
S&P Global	2024 55 Moyenne du secteur immobilier : 29	22 2019	49 2022	54 2023	55 2024
Moody's ESG Solutions	2023 56 % (Robust) Performance en matière de durabilité de Cofinimmo (performance moyenne du secteur) Environnement : 58 % (41 %), Social : 50 % (34 %), Gouvernance : 64 % (47 %)	58% 2019	58% 2021	56% 2022	56% 2023
SOLACTIVE German Index Engineering	2024 Constituant de multiples indices basés sur des scores de durabilité	EU Excel 2018	EU CSR Index 2022	EU CSR Index 2023	EU CSR Index 2024

1. Déclaration de non-responsabilité : l'utilisation par Cofinimmo de toutes les données MSCI ESG Research LLC ou ses filiales (MSCI) et l'utilisation des logos, des marques commerciales, des marques de service de MSCI ou des noms d'index, ne constituent aucunement le sponsoring, l'approbation, la recommandation ou la promotion de Cofinimmo par MSCI. Les services et données MSCI sont la propriété de MSCI ou de ses fournisseurs d'information et sont fournis 'tels quels' et sans garantie. Les noms et logos MSCI sont des images de marque ou des marques de service de MSCI.

Leader dans l'immobilier de santé européen et cotée en bourse, Cofinimmo fait tout naturellement preuve de transparence et d'éthique dans la conduite de ses activités vis-à-vis de ses parties prenantes. Les principes de gouvernance d'entreprise (voir pages 128-134) sont valables pour tous les segments dans lesquels Cofinimmo est active et dans tous les pays où elle est implantée.

Valeur économique générée et distribuée en 2024 (x 1.000 EUR)

Valeur économique générée		Valeur économique distribuée	
+347.263		-30.369	
Clients		Personnel	
-35.452		-154.936	
Fournisseurs de biens et de services		Actionnaires	
+311.811		-40.746	
Valeur générée		Dépenses financières	
		-8.696	
		Secteur public	
		-234.747	
		Valeur distribuée	

+77.064

Valeur économique retenue dans le groupe

10,44 EUR

Retour sur investissement du capital humain

Rapport immobilier

Sommaire

Portefeuille immobilier consolidé
Commentaires sur le marché
Rapport des experts évaluateurs indépendants



▸ Maison de repos et de soins - Weil Am Rhein (DE)

Portefeuille immobilier consolidé

Aperçu du portefeuille immobilier consolidé par secteur au 31.12.2024

Secteur	Prix d'acquisition (x 1.000.000 EUR)	Valeur assurée (x 1.000.000 EUR)[1]	Juste valeur (x 1.000.000 EUR)	Rendement locatif brut	Valeur locative estimée (x 1.000 EUR)[2]
Immobilier de santé	4.310	1.529	4.601	5,7 %	262.507
Bureaux	899	848	928	6,5 %	49.823
Immobilier de réseaux	406	73	471	6,8 %	30.544
TOTAL	**5.615**	**2.450**	**6.000**	**5,9 %**	**342.874**

Aperçu du top 10 des immeubles du portefeuille consolidé au 31.12.2024

Immeuble	Adresse	Année de construction / dernière rénovation	Année d'acquisition	Superficie (en m²)	Loyers contractuels (x1.000 EUR)[3]	Taux d'occupation[4]	Part du portefeuille consolidé en juste valeur
BELLIARD 40	Rue Belliard 40, 1000 Bruxelles	2018	2001	20.323	6.174	99,0 %	2,0 %
PORT 86C	Avenue du Port 86C, 1000 Bruxelles	2014	2020	16.725	4.700	100,0 %	1,5 %
TERVUEREN 270-272	Avenue de Tervueren 270, 1150 Bruxelles	1976 (2013)	1997	19.580	3.982	92,0 %	1,0 %
ARTS 19H	Avenue des Arts 19H, 1000 Bruxelles	2021	1996	9.186	2.496	100,0 %	1,0 %
STATIONSSTRAAT 110	Stationsstraat 110 - 2800 Malines	2002	2005	14.713	0	100,0 %	0,9 %
CMCR LYON MASSUES - LYON	Rue Docteur Edmond, 69005 Lyon	1960 (2018)	2023[5]	35.039	3.176	100,0 %	0,9 %
GUIMARD 10-12	Rue Guimard 10-12, 1040 Bruxelles	1980 (2015)	2004	10.410	2.713	100,0 %	0,9 %
ERICH - SANDERS - WEG 4-16 - VIERSEN	Erich-Sanders-Weg, 41749 Viersen	2023	2023[5]	16.441	2.442	100,0 %	0,9 %
DAMIAAN - TREMELO	Pater Damiaanstraat 39, 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20.274	3.204	100,0 %	0,9 %
IPPOCRATE 18 - MILAN	Via Ippocrate 18, 20161 Milan	2005	2021	15.444	2.900	100,0 %	0,8 %
Autres				2.229.221	319.288	98,5 %	89,3 %
Total immeubles de placement				**2.407.356**	**351.076**	**98,5 %**	**99,9 %**
TOTAL DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ				**2.423.913**	**351.111**	**98,5 %**	**100,0 %**

1 Ce montant ne reprend que les actifs pour lesquels le groupe paie directement la prime. Cela n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles qui sont à charge des occupants.
2 La détermination de la Valeur Locative Estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble, des données financières (EBITDAR) du locataire (si disponibles) et, pour les actifs de santé, du nombre de lits.
3 Les loyers contractuels et la valeur locative estimée sont deux concepts différents, l'un découlant des contrats, l'autre étant fournie à dire d'experts. L'existence d'un écart entre les deux concepts est normale. En l'occurrence, l'écart de 2024 provient notamment du fait que certaines indexations (notamment celles de fin 2024) n'ont pas totalement été reflétées dans les valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants, qui par ailleurs ne sont pas tenus par la valeur les loyers contractuels.
4 Le taux d'occupation est calculé comme suit : loyers contractuels/(loyers contractuels + Valeur Locative Estimée sur les espaces inoccupés).
5 Entrée dans le portefeuille consolidé en 2023.

La situation locative des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement pour lesquels les locataires bénéficient d'une option d'achat à la fin du contrat de location et des immeubles détenus par des entreprises associées et co-entreprises est décrite ci-dessous :

Inventaire des immeubles hors immeubles de placement

Immeuble	Superficie (en m²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)[1]	Taux d'occupation[2]	Locataire
PPP comptabilisé en créance de location-financement				
Palais de Justice – Anvers	72.132	1.730	100 %	Régie des Bâtiments
Caserne de pompiers - Anvers	23.323	217	100 %	Ville d'Anvers
Commissariat de police - Zone HEKLA	3.800	830	100 %	Police Fédérale
Différents sites de l'Université Libre de Bruxelles - Bruxelles	22.902	3.268	100 %	Université Libre de Bruxelles
Prison - Leuze-en-Hainaut	28.316	755	100 %	Régie des Bâtiments
Immobilier de santé comptabilisé en créance de location-financement				
Hôpital SSR - Chalon-sur-Saône	9.269	1.224	100 %	Croix-Rouge française
Maison de repos et de soins Sierra de la Nieves - Malaga	4.117	339	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Rosario - Madrid	4.773	183	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Monte Alto - Cadix	5.698	139	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Costa d'en Blanes - Majorque	5.422	520	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Ciudad de Mostoles - Madrid	8.545	824	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Capdepera - Majorque	5.477	415	100 %	DomusVi
Maison de repos et de soins Can Carbonell - Majorque	5.570	857	100 %	DomusVi
Complexe de soins Home Vogelzang - Louvain	6.725	837	100 %	VZW Home Vogelzang
Actifs détenus par des entreprises associées et co-entreprises				
2 actifs en cours de développement + 1 actif en exploitation, portés par 4 sociétés - Allemagne	–	–	– %	Compassio, Schönes Leben Wohnen
19 sites Aldea - Belgique	69.000	6.627	76 %	Curavi, Emeis, Vivalto

[1] Il s'agit de la part des loyers non cédés, qui varie de 4 % à 100 % selon les immeubles.
[2] Le taux d'occupation est calculé comme suit : loyers contractuels/(loyers contractuels + valeur locative estimée sur les espaces inoccupés).

Le tableau ci-dessous reprend :

- les immeubles dont Cofinimmo perçoit les loyers ;
- les immeubles dont les loyers ont été partiellement ou entièrement cédés à un tiers et dont Cofinimmo conserve la propriété et la valeur résiduelle[1] ;
- les différents projets et rénovations en cours de réalisation, ainsi que les réserves foncières;
- les immeubles représentant individuellement au moins 1% des actifs consolidés (ceux représentant moins de 1% des actifs consolidés ayant été regroupés).

Il ne reprend pas les immeubles qui sont détenus par des filiales du groupe mises en équivalence.

IMMEUBLE	Nombre d'actifs	Superficie (en m²)	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	A Loyer contractuels (x 1.000 EUR)	C=A/B Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)
IMMOBILIER DE SANTÉ	**307**	**1.847.481**		**264.795**	**99 %**	**266.449**
Belgique, dont :	84	583.438		93.296	100 %	93.296
Opérateur : Armonea	*27*	*177.368*	*1977-2018 (2009-2024)*	*26.252*	*100 %*	*26.252*
Opérateur : Care-Ion	*13*	*79.644*	*1972-2023 (2012)*	*14.407*	*100 %*	*14.407*
Opérateur : Clariane (Korian)	*18*	*156.729*	*1978-2023 (2008-2024)*	*25.297*	*100 %*	*25.297*
Opérateur : Emeis	*7*	*39.666*	*1980-2015 (2011)*	*5.673*	*100 %*	*5.673*
Opérateur : Orelia	*9*	*60.325*	*1993-2023 (2000-2020)*	*7.825*	*100 %*	*7.825*
France, dont :	55	314.654		43.437	99 %	43.717
Opérateur : Clariane (Korian)	*30*	*150.986*	*1920-2009 (1999-2023)*	*21.139*	*100 %*	*21.139*
Opérateur : Croix Rouge Française	*6*	*87.127*	*1960-2014 (2004-2019)*	*11.300*	*100 %*	*11.300*
Opérateur : DomusVi	*7*	*29.848*	*1978-2023 (2007-2019)*	*4.340*	*100 %*	*4.340*
Opérateur : Emeis	*6*	*24.912*	*1950-2022 (2007-2020)*	*4.766*	*100 %*	*4.766*
Pays-Bas, dont :	47	212.482		31.552	99 %	31.747
Opérateur : Stichting TanteLouise	*2*	*22.400*	*2010-2024*	*3.881*	*100 %*	*3.881*
Allemagne, dont :	58	403.116		49.861	98 %	51.040
Opérateur : Aspria	*2*	*18.836*	*2009-2012*	*5.621*	*100 %*	*5.621*
Opérateur : Azurit Rohr	*5*	*39.801*	*1904-2022 (2004-2007)*	*4.428*	*100 %*	*4.428*
Opérateur : Clariane (Korian)	*6*	*47.656*	*1890-2006 (1992)*	*4.245*	*100 %*	*4.245*
Opérateur : Emeis	*6*	*50.088*	*1896-2010 (2005-2020)*	*6.238*	*100 %*	*6.238*
Opérateur : Compassio	*5*	*45.655*	*2006-2023 (2023)*	*6.408*	*100 %*	*6.408*
Opérateur : Stella Vitalis	*17*	*88.031*	*1991-2018 (1997-2015)*	*11.284*	*100 %*	*11.284*

[1] Pour les immeubles, la rubrique 'loyers contractuels' reprend la reconstitution des loyers cédés et escomptées et, le cas échéant, la part des loyers non cédés (voir Note 22).

IMMEUBLE	Nombre d'actifs	Superficie (en m²)	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	A Loyer contractuels (x 1.000 EUR)	C=A/B Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)
Autres pays (ES - FI - IE - IT - UK), dont :	63	333.792		46.649	100 %	46.649
Opérateur : Clece	*6*	*34.411*	*2021-2023*	*4.277*	*100 %*	*4.277*
Opérateur : Clariane (Korian)	*2*	*24.640*	*1980-2005 (1997)*	*4.545*	*100 %*	*4.545*
Opérateur : DomusVi	*18*	*95.998*	*1985-2016 (2000-2008)*	*27.183*	*100 %*	*27.183*
Opérateur : Kos	*3*	*27.375*	*2003*	*4.880*	*100 %*	*4.880*
Opérateur : Country Court Care Homes	*3*	*10.218*	*2016-2018 (2023)*	*3.999*	*100 %*	*3.999*
BUREAUX	**22**	**233.623**		**51.238**	**94 %**	**54.631**
Bruxelles CBD, dont :	15	131.781	1966-2021 (1998-2015)	34.221	95 %	36.200
BELLIARD 40	*1*	*20.323*	*2018*	*6.174*	*99 %*	*6.222*
PORT 86C	*1*	*16.725*	*2014*	*4.700*	*100 %*	*4.700*
Autres [1]	7	101.842	1967-2001 (2005-2021)	17.017	92 %	18.432
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION	**822**	**298.098**		**35.043**	**100 %**	**35.191**
Pubstone, dont :	821	289.055		33.387	100 %	33.535
Pubstone Belgique	*628*	*250.231*		*21.680*	*99 %*	*21.828*
Pubstone Pays-Bas	*193*	*38.823*		*11.707*	*100 %*	*11.707*
Autres Belgique	1	9.043		1.656	100 %	1.656
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	**1.151**	**2.379.202**		**351.076**	**99 %**	**356.271**
Projets et rénovations immobilier de santé	1	6.518		0	— %	0
Projets et rénovations bureaux	3	21.636		0	— %	0
Projets et rénovations immobilier de réseaux de distribution	0	0		0	— %	0
Réserves foncières immobilier de santé	0	0		0	— %	0
Réserves foncières bureaux	0	0		34	— %	34
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	**1.155**	**2.407.356**		**351.111**	**99 %**	**356.305**
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	**2**	**16.557**		**0**	**— %**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**1.157**	**2.423.913**		**351.111**	**99 %**	**356.305**
dont Cofinimmo SA	93	609.504		97.333	100 %	97.333
Autres entités du groupe	1.064	1.814.409		253.778	98 %	258.972

1 Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.

Commentaires sur le marché[1]

Immobilier de santé

Le marché belge de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Belgique

La part des personnes âgées de 65 ans et plus en Belgique passera de 20 % de la population (2,36 millions) à 24 % (2,99 millions) d'ici à 2040 et celle des 80 ans et plus de 6 % en 2024 à 8 % en 2040. La capacité actuelle de 182.000 lits répartis dans 2.600 établissements doit passer à 217.000 lits d'ici à 2030 et à 288.000 lits d'ici à 2040 si le ratio de personnes âgées de 80 ans et plus par lit reste le même qu'aujourd'hui, ce qui nécessitera 6.600 nouveaux lits par an.

En Belgique, les établissements sont répartis entre les opérateurs publics (28 %), privés (25 %) et ceux du secteur associatif (46 %), les principaux acteurs privés étant Emeis, Clariane, Colisée (Armonea) et Vulpia.

Tendances du marché

Les volumes de transactions pour 2024 ont chuté de 32% à 157 millions EUR, principalement en raison des incertitudes du marché et des défis économiques, les maisons de repos représentant 36% des investissements résidentiels. Les rendements prime pour les maisons de repos et de soins se situent entre 5,00 % et 5,25 %.

Le marché français de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en France

La population française âgée de plus de 65 ans atteindra un pic de 26,5 % (18,3 millions) d'ici à 2040, tandis que les personnes âgées de plus de 75 ans passeront de 10,7 % en 2024 à 15 % d'ici à 2040. Les personnes dépendantes devraient passer de 1,5 million en 2024 à 2,3 millions en 2040 (+53 %). Pour répondre à la demande croissante, la capacité des maisons de repos et de soins doit passer de 600.000 lits à 700.000 d'ici à 2030 et à 920.000 d'ici à 2045 (+53 %). Les opérateurs publics gèrent 45 % des lits, les opérateurs privés 24 % et les opérateurs à but non lucratif 31 %.

Tendances du marché

Le volume des transactions en 2024 baisse de 26% à 630 millions EUR, dont 32% concentrés sur les maisons de repos et de soins.

Les rendements prime augmentent à 5,00 % pour les maisons de repos et de soins, 5,25 % pour les cliniques SMR et 5,50 % pour les cliniques MSO.

Le marché néerlandais de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs aux Pays-Bas

La part des personnes âgées de 65 ans et plus aux Pays-Bas passera de 21,0 % (3,71 millions) en 2024 à 26,1 % (4,80 millions) en 2040. Les personnes âgées de plus de 80 ans passeront de 0,92 million à 1,6 million au cours de la même période. La demande de maisons de repos et de soins augmentera, car les personnes âgées dépendantes nécessitant des soins 24 heures sur 24 financés par le Wlz devraient passer de 155.000 en 2024 à 260.000 en 2040 (+67,7 %).

Les Pays-Bas comptent 2.400 maisons de repos et de soins, pour un total d'environ 125.000 lits. Environ 20.000 personnes recherchent activement ou passivement un placement en maison de repos et de soins. D'ici à 2040, environ 100.000 unités seront nécessaires, ce qui implique une croissance annuelle de 6.250 unités à partir de 2024.

Tendances du marché

En 2024, les transactions dans le secteur des soins de santé s'élèvent à 700 millions EUR, dont plus de 50 % du volume est lié aux centres de soins résidentiels (privés). Le rendement 'prime' des maisons de repos et de soins s'élève à environ 5,00 %. Le rendement 'prime' pour les centres de consultations médicales s'élève à environ 6,00 %.

Le marché allemand de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Allemagne

En 2037, 25 % de la population allemande sera âgée de plus de 67 ans, soit 20 millions de personnes. Les personnes âgées de plus de 80 ans passeront de 6,6 % en 2024 à 10,5 % en 2050. Le nombre de personnes dépendantes devrait augmenter de 12 %, passant de 5,7 millions en 2024 à 6,4 millions en 2040.

L'Allemagne compte 16.500 maisons de repos et de soins, soit 918.000 lits. Selon les dernières études disponibles, d'ici à 2030, 290.000 unités supplémentaires seront nécessaires, avec une croissance annuelle d'environ 20.000 unités. Les opérateurs publics détiennent 4 % des établissements, les opérateurs privés 41 % et les opérateurs à but non lucratif 55 %.

L'Allemagne compte également 323.000 unités de vie assistée (une augmentation de 20 % depuis 2018) et 1.100 centres de réadaptation avec 160.000 lits. Les opérateurs à but non lucratif détiennent une part de 27 % des établissements, là où les opérateurs privés dominent avec 54 %.

Tendances du marché

En 2024, les transactions immobilières dans le secteur de la santé ont totalisé 1,3 milliard EUR, soit une augmentation de 28 % par rapport à l'année dernière. 70 % de ce volume concernait des maisons de repos et de soins.

Le rendement prime des maisons de repos et de soins s'est établi à 5,1 % et est donc resté stable par rapport à l'année dernière. Le rendement de base pour les résidences-services s'est établi à 4,50 %, tandis que les cliniques se situent à 5,75 % et sont donc également restées stables par rapport à l'année dernière.

[1] Tous les commentaires de marché ont été rédigés en anglais par Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers et Jones LangLaSalle.

Le marché espagnol de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Espagne

D'ici à 2030, la population espagnole âgée de 65 ans et plus atteindra 24 %, soit 13,4 millions de personnes. Le groupe des plus de 80 ans passera de 22 % en 2024 à 30 % d'ici à 2060. Le nombre de personnes dépendantes (>65 ans) devrait augmenter de 25 %, passant de 2,1 millions en 2024 à 2,6 millions en 2030.

L'Espagne compte 5.300 maisons de repos et de soins, avec 389.000 lits. Au total, 172.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici à 2030 et 37.000 d'ici à 2035, avec une croissance annuelle moyenne de 3,5 % d'ici à 2035. Les opérateurs publics représentent 26 % des lits, tandis que les opérateurs privés en représentent 42 %, les lits en projet (combinés) représentant 12 % de la capacité totale.

Tendances du marché

En 2024, le volume des transactions immobilières dans le secteur de la santé en Espagne s'élevait à 312 millions EUR, soit une augmentation de 11,5 % par rapport à l'année précédente. Seuls 69 % des volumes d'investissement ont été alloués aux maisons de repos et de soins.

Le rendement prime des maisons de repos et de soins a diminué pour atteindre 5,50 %, soit une baisse de -0,25 % au dernier trimestre 2024 par rapport au troisième trimestre 2024.

Le marché irlandais de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Irlande

La population âgée d'Irlande devrait augmenter de manière significative, à la fois en termes absolus et en proportion de la population totale. Les chiffres du CSO (Central Statistics Office) montrent que la population âgée de 80 ans ou plus est passée de 128.000 en 2011 à 170.000 en 2022. En outre, cette catégorie devrait atteindre 525.000 personnes d'ici à 2050.

En septembre 2024, l'Irlande comptait environ 32.000 lits de maisons de repos et de soins agréées, dont environ 6.000 lits gérés par le NHS. Avec une augmentation significative de la population de plus de 65 ans attendue d'ici à 2031, 11.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici là. Le secteur privé gère environ 84 % des lits, tandis que les secteurs public et à but non lucratif en fournissent environ 16 %.

Tendances du marché

En 2024, le chiffre d'affaires total de l'investissement était de 2,4 milliards EUR, les transactions dans le secteur de la santé s'élevant à environ 475,2 millions EUR, soit 19,8 % du total. Ce montant est principalement lié à la vente d'un grand hôpital privé pour 400 millions EUR.

Les rendements 'prime' dans le secteur de la santé restent relativement stables en fonction de diverses circonstances telles que la capacité des locataires à payer le loyer, la répartition entre chambre simple et chambre double, l'occupation et l'emplacement, avec des rendements mixtes de 5,50 % dans les transactions récentes.

Le marché finlandais de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Finlande

La population finlandaise vieillit rapidement, plus rapidement que tout autre pays de l'UE. Statistics Finland estime que d'ici 2045, la proportion de personnes âgées de plus de 75 ans devrait atteindre environ 900 000 personnes et environ 14,7 % de la population, contre 652 000 personnes et environ 11,6 % en 2024. En 2023, 8 % des personnes âgées de plus de 75 ans vivaient dans des logements sociaux, tandis que la proportion correspondante pour les personnes âgées de plus de 85 ans était de 17 %. La croissance démographique et le vieillissement de la population sont les principaux moteurs de l'augmentation des besoins en matière de soins aux personnes âgées et d'établissements de santé.

La Finlande compte plus de 2.000 maisons de repos et de soins avec une capacité totale de plus de 65.000 lits. Selon l'Institut finlandais de la santé et du bien-être (THL), les maisons de repos et de soins hébergeaient environ 53.000 personnes âgées à la fin de l'année 2023.

Tendances du marché

En 2024, le volume des transactions a légèrement augmenté par rapport à l'année précédente et les investissements totaux de l'année ont atteint environ 2,4 milliards EUR. Le volume des transactions dans le secteur des infrastructures sociales s'est élevé en 2024 à environ 520 millions EUR, soit une augmentation d'environ 7 % par rapport à 2023. Le rendement 'prime' pour le secteur des soins aux personnes âgées s'élevait à 5,50 % en décembre 2024, restant stable depuis le début de l'année dernière.

Le marché italien de la santé

Évolution démographique et paysage des opérateurs en Italie

En 2024, 24,3 % de la population italienne était âgée de plus de 65 ans, contre environ 20,2 % il y a 15 ans, et cette proportion devrait atteindre 34 % d'ici à 2050. La proportion de personnes âgées de plus de 80 ans était de 7,7 % en 2024 et devrait plus que doubler d'ici à 2060. L'augmentation de la population âgée entraîne la nécessité d'augmenter le nombre de maisons de repos et de soins.

Le nombre de personnes dépendantes passera de 3,9 millions en 2024 à 5 millions en 2030, soit une augmentation de 28 %. La proportion de personnes dépendantes augmente avec l'âge. L'Italie compte actuellement quelque 7.950 établissements de soins résidentiels, dont 85 % sont gérés par le secteur privé et 45 % se consacrent aux soins aux personnes âgées. Malgré une augmentation de 20 % du nombre de lits au cours de la dernière décennie, le taux de couverture de l'Italie reste faible (1,9 %), l'un des plus bas d'Europe. D'ici à 2035, on estime que plus de 600.000 lits supplémentaires seront nécessaires.

Tendances du marché

Au cours des trois premiers trimestres 2024, le volume de transactions dans le secteur de la santé s'est élevé à environ 110 millions EUR ; avec environ 50 % dirigés vers les maisons de repos et de soins. Cette valeur semble être quasi conforme à

celle de 2023 (qui a enregistré 150 millions EUR[1]), même s'il faut souligner que le volume réalisé au 4e trimestre 2024 et l'existence d'importantes transactions encore en cours à ce moment-là, et qui auraient pu se matérialiser avant la fin de l'année 2024, pourraient signifier une augmentation du volume de transactions sur l'ensemble de 2024.

Le rendement 'prime' pour les maisons de repos et de soins a légèrement augmenté pour atteindre 6,00 %.

Le marché britannique de la santé[2]

Évolution démographique et paysage des opérateurs au Royaume-Uni

En 2024, l'Angleterre et le Pays de Galles comptaient plus de 11,2 millions de personnes âgées de 65 ans et plus. Ce nombre devrait augmenter de 18 % au cours des cinq prochaines années et de 47 % d'ici à 2043. La population âgée de 85 ans et plus était d'environ 1,6 million en 2024, et elle devrait passer à plus de 2,7 millions d'ici à 2030. Le vieillissement de la population va accroître la demande de maisons de repos et de soins, ce qui rend indispensable l'augmentation de l'offre.

Le Royaume-Uni compte environ 17.000 maisons de repos et de soins, d'une capacité totale d'environ 500.000 lits. Environ 70 % de ces établissements fournissent des soins résidentiels, et les autres offrent des soins infirmiers. On estime à 415.000 le nombre de personnes résidant dans des maisons de repos et de soins cette année, soit une augmentation de 4 % par rapport à l'année précédente. Le taux d'occupation des maisons de repos et de soins était de 85 % des lits enregistrés par le CQC, contre 82 % l'année précédente.

D'ici à 2030, 7 % de la population britannique aura plus de 75 ans, un groupe six fois plus susceptible d'avoir besoin d'une maison de repos et de soins que les personnes âgées de 65 à 74 ans. Les opérateurs publics représentent 15 % des lits, les opérateurs à but non lucratif 25 % et les opérateurs privés 60 %.

Environ 45 % des résidents des maisons de repos et de soins au Royaume-Uni sont financés par des fonds privés, 45 % par des fonds sociaux et 10 % par le NHS.

Tendances du marché

Le marché britannique de l'immobilier de santé s'est affaibli depuis le quatrième trimestre 2022, avec une baisse de 25 % du volume des investissements cette année par rapport à l'année dernière. Le rendement 'prime' des maisons de repos et de soins reste relativement stable, avec des rendements 'prime' de 5,00 % vers la fin décembre 2024.

Le marché des bureaux

Le marché bruxellois des bureaux

Marché locatif/prise en occupation

En 2024, le marché belge des bureaux a enregistré une prise en occupation totale de 599.000 m², soit une légère augmentation d'environ 5 % par rapport à l'année précédente (571.800 m²). À Bruxelles, le marché a enregistré une légère augmentation de 5 %, avec un total de 339.600 m² pris en charge par environ 352 transactions, ce qui représente une légère augmentation par rapport à l'année précédente en termes de nombre de transactions.

En 2024, 475.000 m² d'espaces de bureaux étaient en construction, dont 160.000 m² livrés au cours de l'année. 278.000 m² de ces surfaces développées étaient spéculatives, ce qui signifie que seul 42 % étaient pré-loués. Le taux d'inoccupation a augmenté à 8,47 % à la fin de 2024, contre 7,40 % au dernier trimestre de 2023.

D'ici à la fin de 2025, le taux d'inoccupation devrait passer à 9 %, alimenté par un pipeline spéculatif actuel de plus de 195.000 m² en cours de construction. Le taux d'inoccupation dans les quartiers du CBD de Bruxelles reste beaucoup plus bas, avec des chiffres autour de 5,70 %, plus précisément 3,44 % dans le quartier Léopold et 5,17 % dans le Pentagone. Les quartiers décentralisés et périphériques affichent des taux d'inoccupation plus élevés, respectivement de 12,31% et 15,35%.

Les loyers des bureaux 'prime' à Bruxelles ont atteint 390 €/m²/an en 2024.

Marché de l'investissement

Le volume d'investissement total sur le marché belge des bureaux en 2024 était de 1,42 milliard EUR, dont 1,265 milliard EUR sur le marché des bureaux de Bruxelles. Les rendements prime à Bruxelles se sont stabilisés à environ 5,15 % dans le Central Business District (CBD), avec des rendements 'prime' pour les contrats à long terme s'élevant à 4,90 % au quatrième trimestre 2024.

Immobilier de réseaux de distribution (Pubstone)

Ce portefeuille est diversifié sur le plan géographique et des types de biens (pubs, restaurants, logements), ce qui offre des possibilités de redéveloppement.

Les niveaux de loyers 'prime' pour les rues principales sont restés stables en 2024 à 1.700 EUR/m²/an. Les détaillants sont confrontés à des pressions sur les marges en raison de l'augmentation des coûts d'intérêt, des salaires et des loyers, ce qui entraîne des stratégies d'expansion plus prudentes.

Le rendement prime des immeubles commerciaux de High Street est resté stable en 2024 à 4,85%. Le volume d'investissement a atteint 592 millions d'euros dans le secteur du commerce de détail. Parmi les transactions les plus importantes, citons Brixton Retail Park à Zaventem, Shopping Stadsfeestzaal à Anvers et les Galeries de la Toison d'Or à Bruxelles.

[1] En ce qui concerne les investissements en 2023, compte tenu du manque de transparence du marché italien, au début de l'année 2024, le volume de transactions semblait s'élever à 560 millions EUR en raison de la présence d'une importante transaction en cours dont les chiffres initiaux ont été revus à la baisse.

[2] Remarque importante : les chiffres fournis sont basés sur les données disponibles et les estimations du secteur. Le marché des maisons de repos et de soins est dynamique et ces chiffres peuvent fluctuer. Il est essentiel de consulter les rapports actualisés de sources réputées telles que la Care Quality Commission (CQC), la National Care Home Association et les analystes du marché immobilier pour obtenir les informations les plus précises et les plus récentes. Les variations régionales spécifiques peuvent également être importantes.

Rapport des experts évaluateurs indépendants

Bruxelles, 18 février 2025

Au Conseil d'Administration de Cofinimmo s,a,/n,v,

Concerne : Evaluation au 31 décembre 2024

Contexte

Cofinimmo a mandaté les experts évaluateurs indépendants suivants pour procéder à la valorisation de son portefeuille consolidé au 31 décembre 2024 dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Les sociétés Cushman & Wakefield (C&W), PricewaterhouseCoopers (PwC), Jones Lang Lasalle (JLL), CBRE, Colliers et Catella évaluent, séparément, une partie du portefeuille consolidé.

C&W, PwC et JLL Belgique ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille de bureaux.

C&W et PwC Belgique ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Belgique.

C&W et Catella France ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en France.

CBRE et C&W Pays-Bas ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé aux Pays-Bas.

CBRE et C&W Allemagne ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Allemagne.

C&W et JLL Espagne ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Espagne.

Le portefeuille de soins de santé en Finlande a été évalué par CBRE Finlande.

Le portefeuille de soins de santé en Irlande a été évalué par C&W Irlande.

Le portefeuille de soins de santé en Italie a été évalué par Colliers Italie.

Le portefeuille de soins de santé au Royaume-Uni a été évalué par JLL UK.

Les portefeuilles de Pubstone en Belgique et aux Pays-Bas ont été évalués par C&W. Le portefeuille des autres réseaux de distribution en Belgique a été évalué par JLL et PwC.

C&W, PwC, JLL, CBRE, Colliers et Catella confirment qu'ils ont une connaissance appropriée et expertise des marchés immobiliers sur lesquels Cofinimmo opère ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. En procédant à cette évaluation, ils ont confirmé individuellement qu'ils avaient agi en toute indépendance.

Selon l'usage, leur mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Cofinimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Ces renseignements sont supposés exacts et complets.

Les rapports d'évaluation ne constituent en aucun cas une évaluation de la qualité structurelle ou technique des bâtiments, ni une analyse approfondie de leurs performances énergétiques ou de la présence éventuelle de matériaux nocif. Ces éléments sont bien connus de Cofinimmo qui gère son portefeuille consolidé de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Néanmoins, le développement durable est un facteur de plus en plus important sur les marchés immobiliers. Les pays Européens se sont engagés à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, avec une législation déjà en place afin de réduire les émissions de CO2 des bâtiments.

Les experts évaluateurs indépendants constatent une augmentation des attentes du marché et de la législation concernant les facteurs ESG, avec une attention accrue concernant le développement durable, la santé et le bien-être, ainsi que le net zéro carbone.

Il est probable que de nouvelles lois et réglementations soient introduites dans les années à venir. Parallèlement à cela, les occupants et les investisseurs sont de plus en plus attentifs aux aspects de durabilité des bâtiments qu'ils choisissent d'occuper ou d'acheter. Les attentes changeantes du marché, la réforme des politiques et de la législation, ainsi que les impacts de réputation liés aux facteurs ESG représentent un défi croissant pour les investisseurs.

Les experts évaluateurs indépendants contribuant à ce rapport ont confirmé qu'ils se sont conformés aux dernières recommandations du RICS et qu'ils ont tenu compte de ces aspects dans leurs conclusions.

Cependant, il convient de noter que le marché évolue en raison de l'attention portée par les occupants et les investisseurs aux références de durabilité d'une propriété. Les experts évaluateurs indépendants s'attendent à ce que la sensibilisation aux questions de durabilité augmente dans tous les secteurs du marché immobilier.

Opinion

Les évaluations ont été préparées en conformité avec les normes et pratiques nationales et internationales, incluant les International Valuation Standards édités par le International Valuation Standard Council qui est incorporé dans la dernière version du RICS Global Valuation Standards (le « Red Book » édité par le Royal Institution of Chartered Surveyors).

La juste valeur se définie par l'IFRS 13 comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La Valeur d'investissement (dans le contexte de cette évaluation) est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, majorée des frais de transaction à supporter par l'investisseur. La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Méthodes d'Évaluation

Les méthodologies d'évaluation adoptées par chaque expert reposent principalement sur les approches suivantes :

I. Approche par le revenu

1) La méthode de capitalisation

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

Le revenu futur estimé tient compte :

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

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

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

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

2) La méthode d'actualisation des flux (DCF)

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

La valeur actuelle se compose de :

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

II. L'approche de comparaison directe

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

III. La méthode résiduelle

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

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

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

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

Frais transactionnels

En théorie, la vente d'un immeuble est soumise à la perception par l'État d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. Basé sur l'étude des experts évaluateurs indépendants (BEAMA – Association belge des Assets Managers) datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction des immeubles de plus de 2,500,000 EUR est estimé à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que sur le marché des transactions d'investissement institutionnel, une variation d'au moins +/- 0,5% est observée dans le taux 'moyen' des coûts de transaction.

Dès lors, pour les biens dont la valeur est supérieur à 2,5 millions d'euros, la valeur d'investissement correspond à la juste valeur majorée des frais de transaction estimés à 2,5% tandis que pour les biens dont la valeur est inférieur à 2,5 millions d'euros, les frais de transaction sont de 12% ou 12,5% en fonction de la région dans laquelle ils se situent.

L'approche dans les autres pays consiste à ajouter des droits de transaction à la juste valeur pour obtenir la valeur d'investissement

Actif sous cession de créance

Cofinimmo est propriétaire d'un actif dont les loyers ont été cédés dans le passé à une tierce partie contre paiement. Les experts évaluateurs indépendants ont évalué ce bien en pleine propriété (avant cession de créance). A la demande de Cofinimmo, les experts évaluateurs indépendants ont remplacé cette valeur par la valeur de pleine propriété diminuée de la valeur du bail cédé restant à courir, sur base d'un modèle mis au point par Cofinimmo, pour arriver à la valeur mentionnée ci-dessous. Au cours des trimestres, la valeur résiduelle va évoluer pour qu'au terme de la cession de créance, la valeur résiduelle corresponde à la valeur de pleine propriété. Ce modèle de calcul de valeur résiduelle mis au point par Cofinimmo n'a pas été analysé dans le détail par les experts évaluateurs indépendants.

Juste valeur et valeur d'investissement

Tenant compte des opinions ci-dessus et en faisant référence au rapport de chaque expert évaluateur indépendant, la juste valeur du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 31 décembre 2024, correspondant à la « Fair value », au sens du référentiel IAS/IFRS, est la somme cumulée de toutes les valeurs individuelles et s'établit à 6.000.328.000 EUR.

Tenant compte des opinions ci-dessus et en faisant référence au rapport de chaque expert évaluateur indépendant, la valeur d'investissement (tel que défini ci-dessus) du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 31 décembre 2024 est la somme cumulée de toutes les valeurs individuelles et s'établit à 6.314.402.000 EUR

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris l'actif sous cession de créance, mais hors projets, actifs détenus en vue de la vente et terrains et immeubles en cours de rénovation, s'établissent à 5,8% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 5,9% de la valeur d'investissement. Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 98,5%.

Le niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets de développement, actifs détenus en vue de la vente et actif ayant fait l'objet de cession de créance) est supérieure de 3,9% à la valeur locative estimée pour le portefeuille consolidé à ce jour. Cet écart s'explique principalement par l'indexation des loyers contractuels depuis le début des baux en cours.

Le portefeuille consolidé est réparti par segment comme suit :

	Juste valeur en EUR	Valeur d'investissement en EUR	% de la juste valeur
Immobilier de santé	4.601.004.000	4.838.991.000	77 %
Bureaux	928.339.000	951.547.000	15 %
Immobilier de réseaux de distribution	470.985.000	523.864.000	8 %
TOTAL	**6.000.328.000***	**6.314.402.000***	**100 %**

* arrondi à 1.000 EUR

Le portefeuille consolidé est réparti par expert comme suit :

Expert	Juste valeur en EUR	Valeur d'investissement en EUR
C&W Belgique	1.879.008.000	1.967.088.000
C&W France	495.930.000	528.320.000
C&W Pays-Bas	220.120.000	243.370.000
C&W Allemagne	384.150.000	409.874.000
C&W Espagne	273.662.500	282.126.000
C&W Irlande	99.260.000	109.045.000
Total C&W	**3.352.130.500**	**3.539.823.000**
Catella France	186.430.000	198.128.000
Total Catella	**186.430.000**	**198.128.000**
CBRE Pays Bas	266.560.000	296.170.000
CBRE Allemagne	504.780.000	544.173.000
CBRE Finlande	154.300.000	160.300.000
Total CBRE	**925.640.000**	**1.000.643.000**
Colliers Italie	214.640.000	218.933.000
Total Colliers	**214.640.000**	**218.933.000**
JLL Belgique	234.530.000	240.393.000
JLL Espagne	136.337.000	139.064.000
JLL Royaume-Uni	71.348.000	76.164.000
Total JLL	**442.215.000**	**455.621.000**
PwC Belgique	879.272.500	901.254.000
Total PwC	**879.272.500**	**901.254.000**
TOTAL	**6.000.328.000***	**6.314.402.000***

* arrondi à 1.000 EUR

Opinion de C&W

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille et le portefeuille Pubstone évalué par C&W, C&W Belgique a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 1.879.008.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 1.967.088.000 EUR.

Emeric Inghels*, MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory
*Calibri Srl

En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par C&W, C&W France a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 495.930.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 528.320.000 EUR.

Jérôme Salomon, MRICS
C&W Partner

En ce qui concerne la partie néerlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Pays-Bas a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 220.120.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 243.370.000 EUR.

Fabian Pouwelse, MSc RT
C&W Associate – Valuation & Advisory

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par C&W, C&W Allemagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 384.150.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 409.874.000 EUR.

Peter Fleischmann, MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory Germany

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par C&W, C&W Espagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 273.662.500 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 282.126.000 EUR.

James Bird , MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory Spain

En ce qui concerne la partie irlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Irlande a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 99.260.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 109.045.000 EUR.

Eithne O'Neill, MRICS
Divisional Director, Cushman & Wakefield Ireland

Opinion de Catella

Catella France a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 186.430.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 198.128.000 EUR.

Hervé-Arthur Ratto,
Senior real estate valuer, Catella Valuation France

Opinion de CBRE

En ce qui concerne la partie néerlandaise du portefeuille évalué par CBRE, CBRE Pays Bas a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 266.560.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 296.170.000 EUR.

Annette Postma, MRICS
Director, CBRE Valuation & Advisory Services BV

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par CBRE, CBRE Allemagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 504.780.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 544.173.000 EUR.

Tim Schulte, MRICS – CIS HypeZert F
Senior Director, Team Leader OPRE - Valuation Advisory Services – CBRE Gmbh

CBRE Finlande a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 154.300.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 160.300.000 EUR.

Vesa Kiviluoto
Director, CBRE Valuation & Advisory Finland OY

Opinion de Colliers

Colliers Italie a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 214.640.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 218.933.000 EUR.

Maurizio De Angeli,
COO, Colliers Valuation Italy S.r.l

Opinion de JLL

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par JLL, JLL a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 234.530.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 240.393.000 EUR

Jeremy Greenfield, MRICS
JLL Senior Valuer, Value & Risk Advisory, Belgium

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par JLL, JLL Espagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 136.337.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 139.064.000 EUR.

Lourdes Pérez Carrasco, MRICS
JLL Lead of Healthcare, Valuation Advisory, Spain

En ce qui concerne la partie au Royaume-Uni du portefeuille évalué par JLL, JLL Royaume-Uni a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 71.348.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 76.164.000 EUR.

Aileen Wu, MRICS
JLL Director Value and Risk Advisory-Healthcare, for and on behalf of Jones Lang LaSalle Limited

Opinion de PwC

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par PwC, PwC Entreprise Advisory bv a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 879.272.500 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 901.254.000 EUR.

PwC Enterprise Advisory SRL / BV

Représenté par Jean-Paul Ducarme*, FRICS, Director

(*) JP Ducarme Consulting SRL, représenté par son représentant permanent, Jean-Paul Ducarme

Déclaration de gouvernance d'entreprise

Sommaire

Principes de gouvernance d'entreprise
Organes de décision
Règlements et procédures
Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007
Rapport de rémunération

▶ Siège - Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles (BE)

Principes de gouvernance d'entreprise[1]

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine. La conduite honnête et correcte des affaires est une priorité pour la société. En effet, outre la conformité à la réglementation applicable, des règles de gouvernance éthiques, transparentes et durables permettent de créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes (actionnaires, locataires, occupants, fournisseurs, employés, environnement, etc.).

Ces règles et principes se retrouvent dans divers chartes, codes et politiques qui constituent l'ensemble des principes de gouvernance de la société et sont disponibles sur le site internet de la société www.cofinimmo.com :

- les statuts ;
- la charte de gouvernance d'entreprise ;
- le code de bonne conduite ;
- le code de conduite pour fournisseurs ;
- le code de prévention en matière d'abus de marché ;
- la déclaration en matière de protection des données ;
- la politique de dénonciation ;
- la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent ;
- la politique de rémunération ;
- la politique des droits humains (y compris le droit du travail) ;
- la politique en matière de durabilité ;
- la politique environnementale ;
- les valeurs d'entreprise.

D'autres règles et principes sont en place dans des politiques et chartes internes tels que, entre autres, la politique IT de l'entreprise, la politique de traitement des violations de données personnelles, la charte de conformité, la politique en matière de ressources humaines, la politique fiscale, la politique de gestion des risques, et la politique de veille juridique.

I. Code de référence et charte de gouvernance d'entreprise

Cofinimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ('Code 2020') qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6 §2, 1° du Code des sociétés et des associations ('CSA'). Le Code 2020 est disponible sur le site www.corporategovernancecommittee.be.

Le Code 2020 applique le principe 'se conformer ou s'expliquer (comply or explain)', selon lequel tout écart par rapport aux principes doit être justifié. Le conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la pratique de gouvernance d'entreprise est en conformité avec le Code 2020.

La charte de gouvernance d'entreprise, qui fournit une information complète sur les règles de gouvernance applicables au sein de la société peut être consultée sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

II. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques

Conformément aux règles de gouvernance d'entreprise et aux différentes lois applicables aux sociétés immobilières réglementées, Cofinimmo a mis en place un processus de contrôle interne et de gestion des risques.

Le processus de contrôle interne et de gestion des risques garantit notamment, avec une certitude raisonnable, la réalisation des éléments suivants : une conduite des affaires ordonnée et prudente avec des objectifs bien définis, une utilisation économique et efficace des ressources, une connaissance et un contrôle adéquats des risques en vue de protéger les actifs, l'intégrité et la fiabilité des informations financières et de gestion et le respect des lois et règlements ainsi que des politiques, plans et procédures internes.

Le conseil d'administration détermine une stratégie de risques sur base d'une proposition du comité exécutif et revoit l'analyse des risques majeurs. Il est également responsable du suivi de l'efficacité du contrôle interne, avec le support du comité d'audit, du comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise, ainsi que d'autres fonctions spécifiques :

- un **compliance officer** – Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General
- un **risk manager** – Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General
- un **auditeur interne** – Christophe Pleeck, sous la supervision et la responsabilité de Benoit Graulich, président du comité d'audit.

[1] Le présent chapitre fait partie intégrante du rapport de gestion statutaire et consolidé.

Méthode

Cofinimmo applique une approche intégrée de contrôle interne et de gestion des risques basée sur le Modèle des Lignes développé par l'Institut des Auditeurs Internes (The Three Lines of Defense Model). Ce modèle permet d'identifier les processus optimaux permettant d'atteindre les objectifs du groupe et améliorer leur gouvernance tout en maitrisant les risques qui y sont associés.

Première ligne – gestion et contrôle des risques

Cofinimmo doit veiller à identifier et contrôler les risques de ses propres processus et doit veiller à ce que l'auto-évaluation de ces risques soit de qualité suffisante par une conscientisation adéquate et une culture du risque.

La gestion des risques fait partie intégrante de la gestion d'entreprise et est présente à tous les niveaux de responsabilités et d'organisation du groupe, de la gestion journalière financière et opérationnelle, à l'analyse des dossiers d'investissement, ainsi que dans la détermination de la stratégie et des objectifs.

Deuxième ligne – surveillance continue

Des fonctions au sein du groupe, telles que par exemple, le risk manager et le compliance officer, soutiennent l'entreprise et le management en apportant une expertise, une assistance, un suivi et des critiques constructives concernant la gestion des risques auxquels Cofinimmo est confrontée.

Ces fonctions éclairent l'entreprise et le management sur l'adéquation et l'efficacité de la maîtrise de ses risques au moyen d'identification, de mesure et de reporting de ces risques.

Troisième ligne – assurance indépendante

L'audit interne est une fonction d'évaluation intégrée à l'organisation qui fournit une assurance indépendante sur l'adéquation et l'efficacité de la gouvernance et de la gestion des risques en examinant et évaluant le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience des processus, procédures et activités de Cofinimmo.

Cadre de référence

La société a choisi comme cadre de référence le modèle d'Enterprise Risk Management (ERM) développé par COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - www.coso.org). COSO est une organisation qui émane du secteur privé. Son but est de promouvoir l'amélioration de la qualité du reporting financier et non financier par l'application de règles d'éthique des affaires, d'un système de contrôle interne efficace et de règles de gouvernance d'entreprise.

Le modèle d'ERM s'articule autour des composantes suivantes : l'environnement interne, l'évaluation des risques, les activités de contrôle, l'information et la communication interne, la surveillance et le suivi.

Composante 1 : l'environnement interne

La notion d'environnement interne recouvre la vision, l'intégrité, les valeurs éthiques, les compétences personnelles, la manière dont le comité exécutif assigne l'autorité et les responsabilités, organise et forme les membres du personnel, le tout sous le contrôle du conseil d'administration, avec :

- des règles de **gouvernance d'entreprise**, l'existence d'un comité d'audit et d'un comité de nomination, de rémunération et de corporate governance composés d'administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1 du CSA et du Code 2020 et des fonctions d'auditeur interne, de risk manager, de contrôleur de gestion et de compliance officer ;
- l'intégration de la **notion de risque** au sein du comité exécutif pour tout investissement, engagement ou toute transaction susceptible d'exercer un impact significatif sur les objectifs de l'entreprise ;
- l'existence d'une **politique de durabilité** traitant la vision et les obligations en termes de développement durable ;
- l'existence d'un **code de bonne conduite** traitant notamment des règles en matière de conflits d'intérêts, de secret professionnel, de transactions sur les instruments financiers, de corruption, fraude et blanchiment d'argent, de cadeaux d'affaires, de concurrence, de respect des données à caractère personnel, et de politique de dénonciation d'irrégularités. Certaines de ces matières font l'objet de politique ou de code spécifiques, comme par exemple, le **code de prévention en matière d'abus de marché**, la **déclaration en matière de protection des données**, la **politique de dénonciation** et la **politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent** ;
- le respect des principes de **ségrégation des fonctions**, par l'application de règles de délégation de pouvoirs clairement établies à tous les échelons du groupe et l'application de critères stricts en matière de gestion des ressources humaines, notamment pour tout ce qui concerne la sélection, les règles d'engagement du personnel, la politique de formation, le processus d'entretiens de fonctionnement et la fixation des objectifs annuels ;
- des **acteurs externes** participent également à cet environnement de contrôle des risques. Il s'agit notamment de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), des réviseurs d'entreprise, des conseillers juridiques, des experts évaluateurs indépendants, des institutions financières, de l'agence de notation, des analystes financiers et des actionnaires.

Composante 2 : l'évaluation des risques

L'évaluation des risques regroupe l'identification des événements à risque, leur analyse et les mesures choisies pour y répondre de manière efficace. Une stratégie est déterminée par le conseil d'administration sur base d'une proposition du comité exécutif, incluant les **risques et opportunités** ainsi que le changement climatique. La stratégie est ensuite traduite en objectifs opérationnels, de conformité et de reporting qui s'appliquent à tous les niveaux de fonctionnement de l'entreprise, du niveau le plus global jusqu'à leur mise en œuvre dans les entités fonctionnelles, avec :

- une **analyse globale et approfondie des risques** de l'entreprise réalisée périodiquement en collaboration avec tous les échelons hiérarchiques, chacun pour son domaine de compétence ;
- une **analyse sur base des choix stratégiques**, des contraintes légales et de l'environnement dans lequel l'entreprise évolue, y compris les risques liés au développement durable, tels que l'impact du changement climatique sur les activités de l'entreprise comprenant:
  - l'identification des risques possibles ;
  - la probabilité de survenance ;
  - l'impact sur les objectifs vu sous différents angles : risques liés aux activités de Cofinimmo et à ses secteurs

d'activité, risques liés à la situation financière de Cofinimmo, risques juridiques et réglementaires, risques relatifs au contrôle interne, risques en matière de durabilité ;

- une **analyse formalisée** dans un document présenté et discuté en comité exécutif qui fait l'objet d'une mise à jour tout au long de l'année en fonction de l'évolution des activités et des nouveaux engagements pris, en tenant compte des leçons du passé. Ce document est présenté une fois par an au comité d'audit qui s'en servira, entre autres, pour décider des missions d'audit confiées à l'auditeur interne. De plus, chaque projet majeur fait l'objet d'une analyse de risques spécifiques suivant un canevas organisé améliorant la qualité de l'information dans le processus de prise de décision. Ce canevas inclut les risques de transition liés au changement climatique comme la performance énergétique des projets, ainsi que les risques physiques liés au changement climatique comme le risque d'inondation ;
- un **audit externe du système de gestion des risques** a permis de mettre en lumière quelques points d'amélioration. Ces derniers ont été priorisés et ont fait l'objet de plans d'actions internes pour la plupart déjà mis en œuvre.

Composante 3 : les activités de contrôle

Des contrôles sont mis en œuvre dans les différents départements en réponse aux risques identifiés.

Les activités de contrôle financier au niveau :

- **du budget :** un budget, qui est l'application chiffrée des objectifs de l'entreprise, est établi annuellement et vérifié chaque trimestre. Il reprend à la fois les prévisions de revenus, tels que les loyers pour l'année, mais également les frais liés à la gestion et au développement du patrimoine immobilier, ainsi que les frais financiers liés à la structure de financement des activités. Le budget est validé par le comité exécutif puis présenté au conseil d'administration, qui l'approuve. Les écarts entre le budget estimé et le résultat réalisé sont revus trimestriellement par le comité exécutif, le comité d'audit et le conseil d'administration ;
- **du crédit :** la solvabilité des clients les plus importants, parmi ceux qui ne bénéficient pas d'une notation financière, est analysée à différents moments clés. Les montants et la validité des garanties locatives constituées par l'ensemble des locataires sont contrôlés trimestriellement par les équipes opérationnelles ;
- **de la comptabilité :** l'utilisation d'un ERP (Enterprise Resource Planning, c'est-à-dire un progiciel de gestion intégrée), fourni par SAP, intègre un certain nombre de contrôles automatiques. SAP englobe tous les aspects comptables et financiers, ainsi que toutes les données liées aux activités immobilières (par exemple, le suivi des contrats de location, les appels de loyers, les décomptes de charges, les commandes, les achats, le suivi budgétaire des chantiers, etc.) ;
- **de la trésorerie :** l'appel à différentes sources de financement et institutions financières et l'étalement des échéances permet de limiter le risque de concentration des refinancements. Le risque de taux d'intérêt est limité par l'application d'une politique de couverture et l'utilisation d'un logiciel de trésorerie qui facilite le suivi au jour le jour des positions de trésorerie et les opérations de cash-pooling.

Les activités de contrôle opérationnel, avec, à titre d'exemple :

- la situation **locative** fait l'objet d'une analyse semestrielle de même que l'échéance des baux et les risques et opportunités en termes de revenus locatifs ;
- le **principe de la double signature** est appliqué dans les limites des délégations de pouvoirs pour tout engagement vis-à-vis de tiers, qu'il s'agisse d'acquisitions de biens, de locations de surfaces, de commandes de tout type, d'approbations de factures et de paiements ;
- l'évaluation dans le cadre de la **lutte contre le blanchiment d'argent** de la situation des clients, fournisseurs et contreparties aux opérations d'acquisitions et de ventes afin de s'assurer que les tiers présentent des garanties suffisantes en termes d'intégrité ;
- l'utilisation d'un logiciel de **workflow** lors des différentes étapes de l'activité commerciale (location de surfaces) renforce les contrôles lors des étapes clés du processus ;
- le **registre et les mouvements des actions nominatives COFB** sont intégrés dans une application informatique sécurisée (programme Capitrack) développée et mise à disposition par le dépositaire central de Belgique, Euroclear Belgium ;
- l'utilisation d'une **plateforme en ligne** qui permet le monitoring des obligations fiscales du groupe et facilite les échanges de données. De même, un dispositif de contrôle fiscal a été mis en place et permet le contrôle interne, conformément aux règles de l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE), des processus et des transactions ayant des conséquences fiscales ;
- la mise en place d'un **système interne** de contrôle du **traitement des données à caractère personnel**. En 2021, ce système a fait l'objet d'un audit réalisé par un consultant externe spécialisé en la matière qui a conclu que le niveau de conformité mis en place était tout à fait satisfaisant.

Composante 4 : l'information et la communication interne

L'information et la communication vers les différents échelons de l'entreprise, ainsi que celles qui émanent de ceux-ci, reposent sur des réunions de travail et du reporting, avec :

- un rapport de gestion trimestriel, établi par le département Control, reprend la situation du compte de résultats et du bilan, les indicateurs clés, la situation des acquisitions/ventes et leur impact sur les résultats. Il comprend également l'inventaire du patrimoine, la situation des chantiers et les positions de trésorerie. Il est discuté en comité exécutif, en comité d'audit et au conseil d'administration ;
- un rapport de durabilité trimestriel, établi par le département Sustainability, reprend les indicateurs clés en matière de durabilité et leur évolution par rapport aux objectifs, le résultat des dernières notations/certifications. Il comprend également le tableau de bord de durabilité. Il est discuté en comité exécutif et en comité d'audit ;
- des rapports spécifiques que chaque département établit ponctuellement ;
- des réunions hebdomadaires du comité exécutif qui passe systématiquement en revue les points importants du fonctionnement et de l'activité de la société et discute plus en détails des dossiers immobiliers d'investissement et de désinvestissement, des constructions et des locations. Chacune de ces réunions fait l'objet d'un procès-verbal avec, si nécessaire, un plan d'actions pour la mise en œuvre des décisions actées en réunion.

Après l'attribution d'un certificat de niveau Gold par 'Investors in People®' en 2022 et d'un certificat 'Great Place To Work®' en 2024 dans tous les pays où elle est éligible (plus spécifiquement en Belgique et en Allemagne), une référence mondiale en matière de culture d'entreprise, de vécu des employés et de comportements de leadership, la société a décidé de renouveler l'expérience en lançant une enquête en 2025 afin

de mesurer la relation de ses employés à leur travail, à leur management et à leurs collègues. En mars 2025, Cofinimmo a été recertifiée 'Great Place To Work®' 2025-2026 (Belgique et Allemagne), et ce, pour la deuxième année consécutive.

Composante 5 : la surveillance et le suivi

L'entreprise effectue des évaluations continues et/ou ponctuelles pour vérifier si les composantes du contrôle interne ont été mises en place et si elles fonctionnent, avec :

- une **clôture trimestrielle** effectuée selon les mêmes procédures qu'en fin d'exercice. À cette occasion, des comptes consolidés sont établis. Des indicateurs clés sont calculés et analysés. Ces données sont rassemblées dans le rapport de gestion dont il est question au point précédent. Toutes ces données sont discutées et analysées en comité exécutif, en comité d'audit et en conseil d'administration ;
- des **analyses trimestrielles** de chaque département qui collecte à son niveau des informations pertinentes qui sont comparées aux objectifs fixés pour l'année. Le comité exécutif invite régulièrement des responsables de département pour faire le point sur l'évolution des activités propres à leur domaine de compétence ;
- des **missions de l'auditeur interne** qui couvrent différents processus. Les résultats des audits sont soumis au comité d'audit, qui s'assure de la mise en œuvre des recommandations, et relayés au conseil d'administration ;
- l'**intégrité des systèmes d'information et des données** (incluant les aspects liés à la cybersécurité) par le renforcement des contrôles des systèmes d'information et des mesures mises en place afin de prévenir et répondre à la survenance d'un incident de cybersécurité qui pourrait perturber l'activité de l'entreprise. Le comité exécutif prend en charge les questions stratégiques relatives à la cybersécurité, elles-mêmes contrôlées par le comité d'audit. Un plan de recouvrement après sinistre définit les mesures à mettre en œuvre en cas de crise. Il existe des gradations dans l'application de ces mesures en fonction du type et de la gravité de l'incident survenu. Ce plan de recouvrement contient également l'ordre de restauration des services en fonction de leur priorité, ceci pour permettre à la société de fonctionner au mieux sans ses ressources habituelles, afin de réagir rapidement, fournir les services indispensables et revenir au plus vite à une reprise normale des activités. Des copies de sauvegarde des données sont organisées selon la stratégie 3-2-1, à savoir : trois copies d'un même fichier sur deux supports différents dont une sauvegarde hors site. Des mesures sont également prises pour sécuriser l'accès aux données de la société et plus particulièrement concernant l'outil informatique qui supporte le processus financier (SAP). Par ailleurs, cet outil fait l'objet d'un audit annuel par l'auditeur externe. En termes de couverture de risques, la société dispose d'une assurance couvrant les conséquences d'un incident de cybersécurité. Enfin, outre les formations organisées, des actions de sensibilisation aux risques de cybersécurité sont mises en place de façon régulière auprès des membres du personnel. En outre, la société organise un test d'intrusion annuel avec une rotation du partenaire en charge de ce test.

III. Structure de l'actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5 % du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site internet. À la date d'arrêté du présent document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 25.12.2024. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

Ce tableau présente la situation sur la base des déclarations de transparence reçues en vertu de la loi du 02.05.2007. Les modifications éventuelles communiquées depuis le 31.12.2024 ont été publiées conformément aux dispositions de cette même loi et peuvent être consultées sur le site Internet de la société www.cofinimmo.com.

Le conseil d'administration déclare que les actionnaires mentionnés ne disposent pas de droits de vote différents.

Société	%
BlackRock, Inc.	**5,53 %**
Groupe Cofinimmo[1]	**0,05 %**
Autres < 5%	**94,42 %**
TOTAL	**100,00 %**

IV. Structure de gouvernance

Cofinimmo a opté pour une structure moniste ou one-tier telle que définie par les articles 7:85 et suivants du CSA. Elle est administrée par un conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception des actes pour lesquels l'assemblée générale est compétente.

Le conseil d'administration a délégué la gestion journalière de la société ainsi que certains pouvoirs spécifiques à l'administrateur-délégué qui est assisté par un comité exécutif, composé de membres administrateurs ou non.

Le conseil d'administration a constitué un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise, qui jouent un rôle consultatif, de supervision et de préparation de certaines décisions à prendre par le conseil d'administration. Le pouvoir de décision appartient au conseil d'administration dans son ensemble.

Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées et aux règles de gouvernance, la société dispose également d'une activité de contrôle assurée par les fonctions d'audit interne, de compliance et de gestion des risques. Elle est guidée par le Head of Sustainability dans ses décisions afin d'intégrer les objectifs en matière de durabilité, y compris les questions liées au climat, dans sa gestion quotidienne et d'en assurer le suivi et le développement.

[1] Les droits de vote attachés aux actions propres sont suspendus.

Conseil d'administration

- Arrête les orientations stratégiques de la société
- Surveille activement la qualité de la gestion et sa conformité à la stratégie
- Examine la qualité de l'information donnée aux investisseurs et au public
- Détermine la gouvernance d'entreprise
- Incorpore les risques et opportunités liés au changement climatique dans la stratégie globale
- Arrête les orientations en matière de durabilité et supervise leur mise en œuvre

Comité d'audit

- Assiste le conseil d'administration quant :
  - à l'indépendance du réviseur d'entreprise
  - au processus d'élaboration de l'information financière, non financière et de durabilité
  - à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques
  - à l'audit interne et à son efficacité
  - au contrôle légal des comptes annuels et consolidés
  - aux aspects environnementaux, sociaux, IT et de cybersécurité
  - au contrôle du respect des politiques et codes tels que la politique en matière de durabilité, la politique des droits humains, la politique environnementale et le code de conduite pour les fournisseurs

Administrateur-délégué, assisté par le comité exécutif

- Assure la gestion journalière et les ressources humaines de l'entreprise
- Propose au conseil d'administration la stratégie de la société, y compris en matière de durabilité
- Exécute la stratégie retenue par le conseil d'administration
- Assure la surveillance des risques et opportunités liés au changement climatique, et d'autres matières relatives à la durabilité

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance ('CNR')

- Conseille et assiste le conseil d'administration dans toute question relative à :
  - la composition du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif
  - la sélection, l'évaluation et la désignation des membres du conseil d'administration et du comité exécutif
  - la politique de rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif
- Assiste le conseil dans toute question liée à la gouvernance
- Contrôle le respect des politiques et codes tels que le code de prévention des abus de marché, le code de bonne conduite, la politique de dénonciation, les valeurs d'entreprise et la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent

Head of Sustainability

- Assure une approche holistique des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance en intégrant ces aspects dans les activités des différents départements
- Favorise le dialogue avec toutes les parties prenantes afin de déterminer où les efforts doivent être poursuivis, et de développer des partenariats à long terme qui augmentent l'impact positif des actions menées
- Évalue et gère les risques et les opportunités liés au changement climatique et propose des mesures concrètes et économiquement raisonnables permettant d'améliorer les performances environnementales de la société, de son patrimoine et, par extension, des espaces occupés par ses locataires
- Suit sur le terrain, en collaboration avec les équipes opérationnelles, la mise en œuvre de la stratégie environnementale du groupe dans tous les secteurs d'activité

Risk manager

- Veille au respect du cadre stratégique et opérationnel en matière de gestion des risques, tant au niveau de la tolérance que des rôles et responsabilités
- Définit les orientations, la méthodologie et la discipline à suivre pour une gestion systématique des risques
- Responsable de l'évaluation des risques liés notamment à la sécurité des produits et des services

Compliance officer

- Veille au respect du code de conduite : conflits d'intérêts, incompatibilité de mandats, respect des valeurs d'entreprise, abus et manipulations de marché
- Veille au respect de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur

Auditeur interne

- Effectue toutes les tâches de vérification selon les directives du comité d'audit
- Examine la fiabilité, la cohérence et l'intégrité de l'information et des procédures opérationnelles
- Examine les systèmes mis en place pour s'assurer que l'organisation se conforme aux règles, plans, procédures, lois et règlements susceptibles d'avoir un impact significatif sur les opérations

V. Politique de diversité

Respect des différences et de la diversité culturelle

Cofinimmo est convaincue de l'attrait, pour l'entreprise comme pour la communauté, de la diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) et favorise l'égalité des chances, qui est une valeur fondamentale de la démocratie.

Les mesures en matière de recrutement, de sélection et de gestion du personnel sont détaillées dans le chapitre 'Skilled and service-minded employees' du Rapport de durabilité (voir page 108).

La gouvernance a notamment comme objectif la qualité, le développement et la durabilité. Obtenir une qualité de gestion maximale est possible, entre autres, grâce à la diversité, l'équité et l'inclusion (DEI).

Diversité au sein du conseil d'administration et de ses comités

La diversité au sein du conseil d'administration, sous la responsabilité du CNR, se manifeste non seulement par la présence importante de femmes, mais également par la présence de quatre nationalités différentes et de backgrounds variés. Cette sélection au sein du conseil et de ses comités permet d'élargir les connaissances sur les différents pays et secteurs de marché dans lesquels la société opère. (voir page 135). Le 29.02.2024, le groupe Cofinimmo s'est vu attribuer la première place en Belgique en matière d'égalité des genres par Equileap. Le score est passé de 58 % en 2022 à 63 % en 2023.

Diversité au sein du management

Depuis de nombreuses années, le groupe a une majorité de collaboratrices et plusieurs d'entre elles occupent une fonction de management. Au total, 32 % des managers sont des femmes. L'ensemble des managers féminins assure ce rôle au sein des différents départements. Une flexibilité dans l'organisation de la vie professionnelle, offerte à tous les collaborateurs, est particulièrement utilisée par les femmes et se développe auprès des collaborateurs masculins. Lors d'un retour de congés de maternité, la possibilité de se développer et de croître au sein de Cofinimmo reste entière, le fil conducteur des promotions étant la valorisation des talents et des compétences, d'où qu'ils viennent.

Cofinimmo assume ainsi prendre sa responsabilité en termes de protection des droits des femmes (faisant partie intégrante de la politique des droits humains).

Diversité au sein des collaborateurs

La gestion de la diversité est indissociable de la gestion des ressources humaines. L'équité, attestée également par le renouvellement régulier du label 'Investors in People' et la certification 'Great Place to Work', fait partie intégrante de la gestion des ressources humaines et est recherchée dans tous les domaines et à tous les niveaux : accessibilité des formations, coaching et gestion du stress, transfert de compétences, gestion des carrières, etc.

Cofinimmo est l'une des rares entreprises immobilières belges où la présence des femmes est aussi importante. La stratégie de Cofinimmo consiste à maintenir un ratio hommes-femmes proche de 50 %. Ce ratio peut légèrement fluctuer au cours des années, sans que cela ne signifie nécessairement un changement de stratégie. Par ailleurs, les origines culturelles et le parcours académique des collaborateurs sont variés, stimulant ainsi la créativité interne et augmentant la performance des équipes. La diversité générationnelle, quant à elle, permet de réunir expérience et innovation, et dégage ainsi des solutions reproductibles.

Recrutement

En 2024, Cofinimmo a recruté 11 nouveaux collègues dont quatre en dehors de la Belgique. Parmi ceux-ci, une personne a plus de 50 ans et une personne a moins de 25 ans. Le concept de talent se veut diversifier et ouvert à tous les types de profil. Les performances en matière de ratios sensibles (âge, origine, etc.) continuent à faire l'objet de l'attention du département des ressources humaines du groupe.

Gestion du personnel

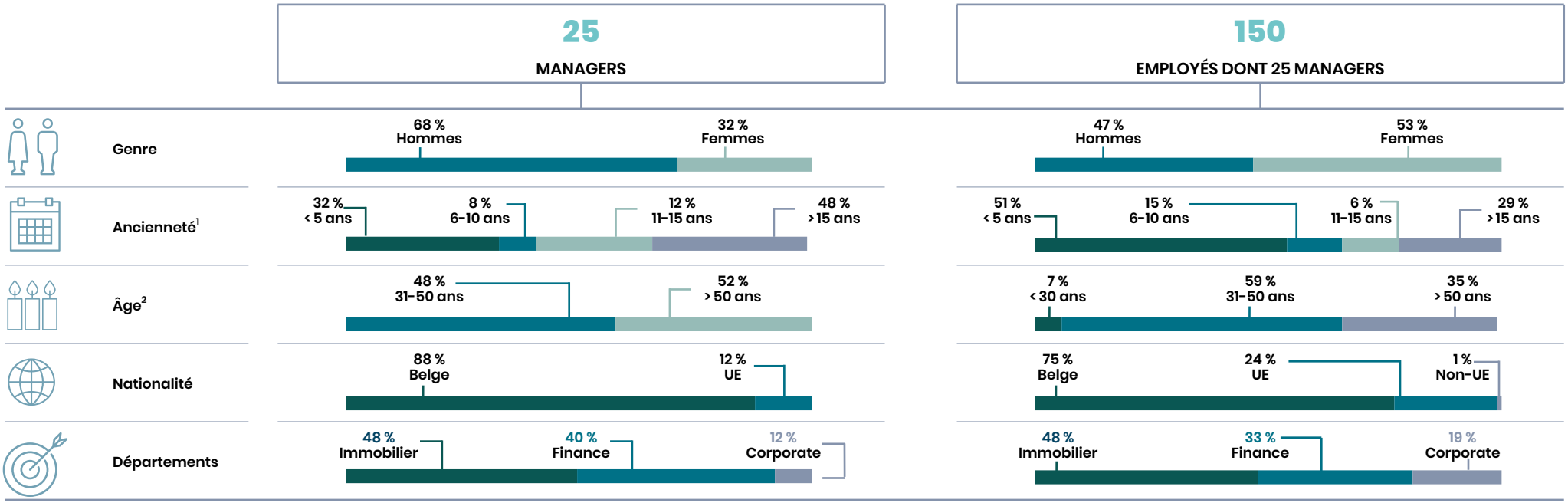
À l'arrivée de tout nouveau collaborateur, Cofinimmo lui présente la charte de gouvernance d'entreprise, qui fait partie intégrante de la farde d'accueil, et veille à ce qu'il exprime son adhésion à celle-ci avant de rejoindre Cofinimmo.

Communication

Aujourd'hui, la communication externe, ayant pour objet l'implication en matière de diversité, passe principalement par des documents tels que le document universel d'enregistrement et le site Internet.

Parallèlement, Cofinimmo est attentive à la communication interne en partageant avec toutes les parties prenantes sa volonté d'ouverture. Et surtout, la société réussit à créer au sein de ses collaborateurs une volonté partagée de s'impliquer pour faire toujours mieux.

> 'Notre engagement est de continuer à mesurer les progrès en matière d'égalité, de recruter et de développer les meilleurs talents, et d'éviter des promotions sur la seule base du genre ou de l'âge. Notre objectif ultime n'est autre que l'égalité de traitement.'





'Cofinimmo a été désignée n° 1 en Belgique en termes d'égalité des genres par Equileap.'

[1] L'ancienneté moyenne des employés y compris managers est de neuf ans (femmes 11 ans, hommes sept ans). L'ancienneté moyenne des managers est de 12 ans (femmes 12 ans, hommes 12 ans).
[2] L'âge moyen est de 45 ans.

Organes de décision

Depuis 2020, Cofinimmo a opté pour une structure de gouvernance moniste ou one-tier, telle que prévue aux articles 7:85 et suivants du CSA. Le conseil d'administration a créé en son sein un comité d'audit et un comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise, qui jouent un rôle de conseil, de supervision et de préparation de certaines décisions à prendre par le conseil d'administration.

En 2024, et dans le cadre de la revue au moins une fois tous les cinq ans de la structure de gouvernance, le conseil d'administration a délégué la gestion journalière de la société à l'administrateur-délégué, qui est assisté par un comité exécutif nommé par le conseil d'administration.

Conseil d'administration

Composition actuelle

En vertu des principes généraux relatifs à la composition du conseil d'administration, tels qu'adoptés sur proposition du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance, le conseil compte actuellement 14 administrateurs, dont 10 non exécutifs et indépendants au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020, un non exécutif non indépendant et trois administrateurs exécutifs.

Les administrateurs sont nommés pour une durée maximale de quatre ans par l'assemblée générale et sont révocables par celle-ci à tout moment, avec effet immédiat et sans motif. Ils sont rééligibles.

Les administrateurs indépendants, qui représentent toutes les parties prenantes y compris les employés, répondent aux critères d'indépendance, tels qu'exposés à l'article 7:87 § 1er du CSA et du Code 2020 (voir page 128).

Les règles de fonctionnement du conseil d'administration sont reprises dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise disponible sur le site Internet de la société www.cofinimmo.com.

Diversité au sein du conseil d'administration

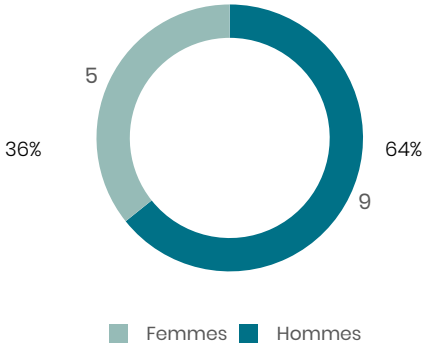
L'objectif d'atteindre le ratio d'au moins un tiers des membres du conseil dont le genre est différent de celui des autres membres, conformément à l'article 7:86 du CSA en matière de mixité des genres au sein du conseil d'administration, est atteint depuis 2016. Le conseil d'administration est en effet composé de 14 membres, portant à cinq le nombre minimum d'administrateurs de sexe féminin exigé par l'article 7:89 du CSA. Le conseil étant constitué de cinq femmes et de neuf hommes, il respecte le ratio de mixité fixé par la loi.

Cofinimmo sponsorise également l'activité de l'ASBL Women on Board, qui vise à promouvoir la présence des femmes au sein des conseils d'administration. Françoise Roels, administrateur et membre du comité exécutif, est d'ailleurs l'un des membres fondateurs de cette ASBL et en a assuré la présidence de mai 2016 à jusqu'en novembre 2022. En la matière, Cofinimmo fait partie des meilleurs élèves aux niveaux européen et mondial (voir page 133).

La proportion entres les genres varie en fonction des postes d'administrateurs vacants et la complémentarité entre les différents membres par rapport aux différents aspects de la diversité. Outre la diversité des genres, le conseil d'administration veille à porter une attention continue à sa dimension internationale et à maintenir un équilibre de diversité en sens large, tant en termes de compétences, que d'expériences, de nationalité, d'âge, et d'indépendance.

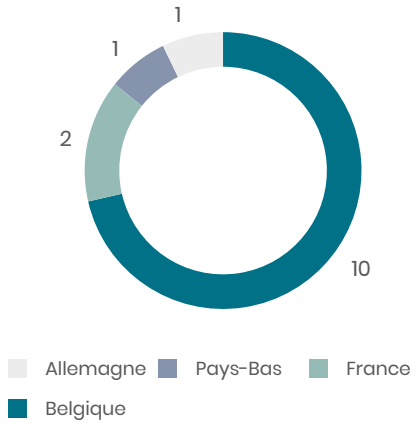
Les membres du conseil d'administration répondent ainsi à des besoins en compétences, expertises, connaissances et expériences dans les différents domaines que le conseil d'administration estime nécessaires.

Genre*

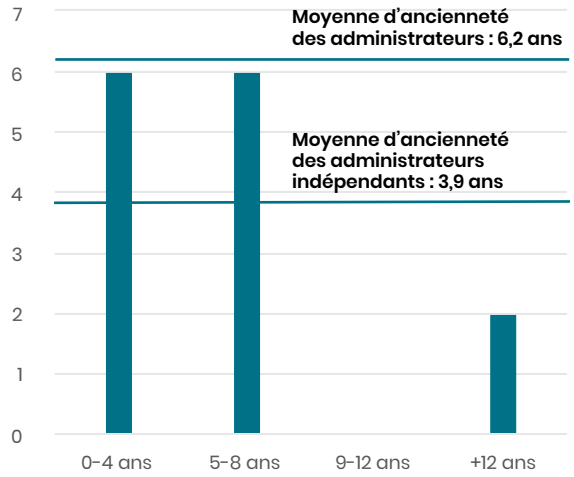


* Parmi les 10 membres indépendants du conseil d'administration, 6 sont des hommes et 4 sont des femmes.

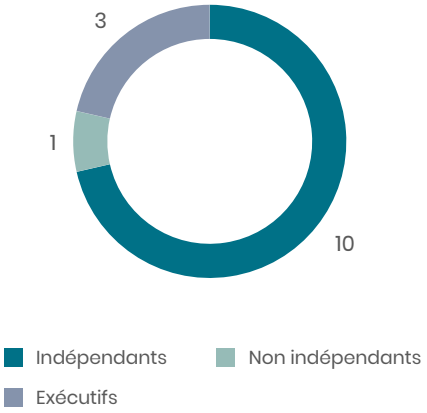
Nationalité



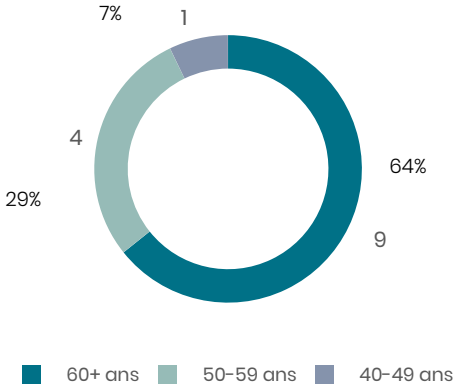
Ancienneté



Statut



Âge



Renouvellements et nominations d'administrateurs à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024

Maurice Gauchot et Diana Monissen n'ayant pas sollicité le renouvellement de leur mandat, celui-ci a pris fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

L'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 a approuvé le renouvellement des mandats d'Oliver Chapelle comme administrateur non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 § 1er du CSA et du Code 2020 et de Xavier de Walque comme administrateur non exécutif, pour une durée de quatre ans.

L'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 a approuvé la nomination de Nathalie Charles, Jan Suykens et Mirjam van Velthuizen-Lormans comme administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 § 1er du CSA et du Code 2020, pour une durée de quatre ans.

Nomination d'un administrateur à l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025

Le mandat de Jacques van Rijckevorsel, administrateur indépendant et président du conseil d'administration depuis 2017, arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025. Conformément à ses souhaits, le renouvellement de son mandat ne sera pas proposé à l'assemblée générale. Sur recommandation du CNR, le conseil d'administration a décidé le 24.10.2024 de confier la prochaine présidence à Jean Hilgers avec effet à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.

De même, les mandats de Françoise Roels, administrateur membre du comité exécutif depuis 2007, et d'Inès Archer-Toper, administrateur indépendant depuis 2013, arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025 et ne seront pas renouvelés conformément à leurs souhaits.

Le conseil d'administration a remercié chaleureusement Jacques van Rijckevorsel, Inès Archer-Toper et Françoise Roels pour leurs contributions à la société durant toutes ces années.

La société a identifié un nouveau candidat dont la nomination, sous condition d'approbation par la FSMA, comme administrateur non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 § 1er du CSA et du Code 2020, sera proposée à l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.

Composition du conseil d'administration au 31.12.2024

Nom	Qualité	Indépendant	Genre	Nationalité	Année de naissance	Début de mandat	Dernier renouvellement	Fin de mandat
Jacques van Rijckevorsel	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1950	10.05.2017	12.05.2021	14.05.2025
Jean-Pierre Hanin	Administrateur exécutif		M	Belge	1966	08.02.2018	11.05.2022	13.05.2026
Jean Kotarakos	Administrateur exécutif		M	Belge	1973	01.06.2018	11.05.2022	13.05.2026
Françoise Roels	Administrateur exécutif		F	Belge	1961	27.04.2007	12.05.2021	14.05.2025
Inès Archer-Toper	Administrateur non exécutif	✓	F	Française	1957	08.05.2013	12.05.2021	14.05.2025
Olivier Chapelle	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1964	11.05.2016	08.05.2024	10.05.2028
Nathalie Charles	Administrateur non exécutif	✓	F	Française	1966	08.05.2024	-/-	10.05.2028
Anneleen Desmyter	Administrateur non exécutif	✓	F	Belge	1976	09.06.2022	-/-	13.05.2026
Xavier de Walque	Administrateur non exécutif		M	Belge	1965	24.04.2009	08.05.2024	10.05.2028
Benoit Graulich	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1965	05.05.2019	10.05.2023	12.05.2027
Jean Hilgers	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1963	10.05.2023	-/-	12.05.2027
Jan Suykens	Administrateur non exécutif	✓	M	Belge	1960	08.05.2024	-/-	10.05.2028
Mirjam van Velthuizen-Lormans	Administrateur non exécutif	✓	F	Néerlandaise	1972	01.07.2024	-/-	10.05.2028
Michael Zahn	Administrateur non exécutif	✓	M	Allemande	1963	11.05.2022	-/-	13.05.2026



Jacques van Rijckevorsel

Président du conseil d'administration

Président du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa profonde connaissance des secteurs de la santé et hospitalier, des matières liées à la durabilité, y compris les questions liées au climat, et plus particulièrement des questions de gouvernance, ainsi que du monde de l'entreprise belge, notamment des sociétés cotées, et sa position de leadership sont des atouts majeurs dans l'exercice de ses fonctions de président du conseil d'administration et du comité de nomination, rémunération et de corporate governance.

- **Fonction actuelle :** Président du conseil d'administration de Cofinimmo
- **Mandats actuels :** Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Comité consultatif d'ING Bruxelles, Fondation Louvain, Fondation Médicale Reine Elisabeth, Institut de Duve, Louvain School of Management
- **Mandats précédents :** Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL), Fondation Saint-Luc, Guberna, N-Side



Jean-Pierre Hanin

Administrateur délégué – Chief Executive Officer

Dirigeant effectif

Jean-Pierre Hanin a rejoint Cofinimmo en février 2018 et exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Il est licencié en droit de la KUL et détenteur d'une Maîtrise en Gestion Fiscale de l'École de Commerce de Solvay et d'un LL.M de Georgetown University. Il a débuté sa carrière comme avocat d'affaires. Il a ensuite rejoint des groupes internationaux pour y exercer successivement des fonctions financières et managériales variées, dont Chief Financial Officer et Chief Executive Officer du Groupe Lhoist, leader mondial en chaux et dolomie, et au cours des dernières années, Chief Financial Officer puis responsable de la division 'Building Performance' du Groupe de matériaux de construction Etex. Ses fonctions l'ont amené à opérer dans de nombreuses régions du monde depuis plus de 20 ans et d'y exercer tant des activités de consolidation que de développement. Il est devenu Président du conseil d'administration de l'EPRA en juin 2024. Au sein de Cofinimmo, il préside le comité exécutif et a également sous sa supervision directe les départements Sustainability et Data Management.

- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer de Cofinimmo
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo, Président du conseil d'administration EPRA,
- **Mandats précédents :** United Fund for Belgium



Jean Kotarakos

Administrateur directeur – Chief Financial Officer

Dirigeant effectif

Jean Kotarakos a rejoint Cofinimmo en juin 2018 en tant que Chief Financial Officer. Il est détenteur d'un diplôme d'ingénieur commercial de la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il enseigne depuis 2010 dans l'Executive Programme en Immobilier (ULB jusqu'en 2021, VUB depuis lors). Il exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Jean Kotarakos a assumé de nombreux postes financiers durant sa carrière au sein de sociétés. Après une dizaine d'années passées chez KPMG et D'Ieteren, il a rejoint Aedifica où il a exercé la fonction de Chief Financial Officer de 2007 à mai 2018. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions et Treasury.

- **Fonction actuelle :** Chief Financial Officer de Cofinimmo
- **Mandats actuels** : divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo
- **Mandats précédents :** -/-



Françoise Roels

Administrateur directeur – Chief Corporate Affairs & Secretary General

Dirigeant effectif

Françoise Roels a rejoint Cofinimmo en août 2004. Elle est titulaire d'une licence en droit (RUG 1984), candidate en philosophie (RUG 1984) et a obtenu un diplôme de maîtrise en fiscalité (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Elle exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Avant de rejoindre Cofinimmo, Françoise Roels a travaillé pour le bureau d'avocats Loyens, pour Euroclear/JP Morgan et pour le Groupe Belgacom. Elle y fut responsable des affaires fiscales et de la gouvernance d'entreprise. Elle est responsable du secrétariat général de la société et des fonctions de compliance et de gestion des risques de Cofinimmo. Elle est également en charge des matières liées à l'actionnariat et des interactions avec les autorités belges de contrôle financier. Elle est actuellement Présidente du conseil d'administration d'Inclusio et administrateur indépendant de Beobank. Au sein de Cofinimmo, elle supervise les départements Corporate Governance et Tax.

- **Fonction actuelle :** Chief Corporate Affairs & Secretary General de Cofinimmo
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo et comme représentant de Cofinimmo, Beobank, Guberna, Inclusio, PMH SA, Les Petits Riens ASBL
- **Mandats précédents :** Domicilia NV, Women on Board ASBL



Inès Archer-Toper

Administrateur

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Sa grande expertise de l'immobilier, des finances, notamment en France, son expérience en matière M&A et son esprit d'entreprise soutiennent la poursuite de croissance de la société.

- **Fonction actuelle :** Administrateur indépendant et Présidente du CNR de Merlin Properties SOCIMI (Espagne)
- **Mandats actuels :** Lapillus OPCI, Nimanimmo SAS, Vivenio
- **Mandats précédents :** Aina Investment Fund, Axcior Immo, Axcior Corporate Finance SA, Edmond de Rothschild Corporate Finance SA, Gecina SA, Orox Asset Management SA, Segro PLC SA



Olivier Chapelle

Administrateur

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Son expérience approfondie en investissement et gestion opérationnelle ainsi que son expérience en tant que Chief Executive Officer d'une société industrielle cotée en bourse, et ses connaissances sur les questions de gouvernance sont des atouts majeurs pour l'esprit entrepreneurial de Cofinimmo.

- **Fonction actuelle :** Président du conseil d'administration de Schréder SA (Belgique)
- **Mandats actuels :** Calyos SA, D'Ieteren Group, Isohemp, Schréder, Sofindev Equity Partners (advisor)
- **Mandats précédents :** Commission Corporate Governance, Fédération des Entreprises Belges (FEB), Innovation Fund, Recticel



Nathalie Charles

Administrateur

Son expertise professionnelle de plus de 35 ans, développée dans des fonctions opérationnelles et de direction au sein de groupes français et internationaux, spécialisés notamment en immobilier et sa connaissance approfondie des dynamiques du marché immobilier apporte une contribution significative à la prise de décision au sein du conseil d'administration.

- **Fonction actuelle :** Administrateur de Gecina (France)
- **Mandats actuels :** Gecina, Blackstone European Property Income Fund, SCI Foncière CRF
- **Mandats précédents :** AXA IM Real Estate, BNP Paribas Real Estate France, ULI Trustee



Anneleen Desmyter

Administrateur

Sa profonde connaissance de l'environnement économique belge et son excellent parcours professionnel contribueront en la croissance stratégique de la société.

- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer de Yally NV (Belgique)
- **Mandats actuels :** Christiaens Group, Cure Care Network, Pubstone, Pubstone Group, Think Together, Yally & Affiliates
- **Mandats précédents :** Aldea Group, Qrf City Retail, Quares & Affiliates, Thomas More University College



Xavier de Walque

Administrateur

Membre du comité d'audit

Sa connaissance des finances, des opérations M&A, de l'immobilier, des marchés boursiers et de l'environnement des sociétés cotées, ainsi que son esprit d'entreprise, représentent des atouts notables à la politique de financement et la pérennité de la société.

- **Fonction actuelle :** membre du comité exécutif et Chief Financial Officer de Cobepa SA (Belgique)
- **Mandats actuels :** Divers mandats dans les filiales du groupe Cobepa (AGLT 2024, Cobepa North America, Cobid, Cobip, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, RPLT 2023, Sophinvest, Ulran), AGEAS
- **Mandats précédents :** AG Insurance, BrunchCo 21, Degroof Equity, DSDC, JF Hillebrand AG, Guimard Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sophielux 1



Benoit Graulich

Administrateur

Président du comité d'audit

Outre son expérience en management général, son expérience en matière de gestion des risques et ses connaissances en finance et M&A sont des atouts majeurs dans l'exercice de ses fonctions de président du comité d'audit.

- **Fonction actuelle :** Managing partner de Bencis Capital Partners (Belgique)
- **Mandats actuels :** Bencis Capital Partners et ses filiales, Lotus Bakeries NV
- **Mandats précédents :** Van de Velde NV



Jean Hilgers

Administrateur

Membre du comité d'audit

Son expertise exceptionnelle en matière de gestion financière, de gestion des risques et de contrôle prudentiel apporte une valeur ajoutée significative à l'entreprise et constitue un atout majeur dans son rôle au sein du comité d'audit.

- **Fonction actuelle :** Président du Conseil d'administration de l'Université Catholique de Louvain (Belgique)
- **Mandats actuels :** AG Insurance, ING Belgique, Université Catholique de Louvain, Université Catholique de Lille, Senior Advisor de Deloitte Belgium, Wallonie Entreprendre
- **Mandats précédents :** Banque Nationale de Belgique, Belgian Audit Oversight Board, Fondation Roi Baudouin, Matexi, RTBF



Jan Suykens

Administrateur

Membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Ses 30 années d'expérience et d'expertise solides en matière de management et gestion d'investissements dans divers secteurs acquis au sein de grands groupes belges et internationaux apporte une contribution significative à la prise de décision au sein du conseil d'administration.

- **Fonction actuelle :** Président du Conseil d'administration de Guberna et d'Aliaxis (Belgique)
- **Mandats actuels :** Aliaxis, De Warande, Guberna, Mediahuis, Revive Fund Management
- **Mandats précédents :** Ackermans & van Haaren, Banque Van Breda, Banque Delen



Mirjam van Velthuizen-Lormans

Administrateur

Mirjam van Velthuizen-Lormans possède une vaste expérience de plus de 25 années, notamment dans le secteur des soins de santé, couvrant à la fois les soins directs et les infrastructures, acquise à l'UMC d'Utrecht, Rivas et l'hôpital Jeroen Bosch aux Pays-Bas.

- **Fonction actuelle :** Chief Financial Officer et administrateur de ProRail (Pays-Bas)
- **Mandats actuels :** Jeroen Bosch Ziekenhuis, The Railway Museum
- **Mandats précédents :** UMC Utrecht, Nictiz



Michael Zahn

Administrateur

Michael Zahn contribue à la croissance stratégique de l'entreprise de par sa vaste expérience professionnelle et sa connaissance approfondie du marché allemand.

- **Fonction actuelle :** Managing Partner, Hystake Investment Partners GmbH (Allemagne)
- **Mandats actuels :** Branicks Groupe AG (anciennement DIC Asset AG), Peach Property Group AG, Weisenburger Bau + Verwaltung GmbH
- **Mandats précédents :** Deutsche Wohnen SE, GSW Immobilien AG, Scout24, TLG Immobilien AG

Rapport d'activité du Conseil d'administration

Composition	
11 membres non exécutifs (dont 10 membres indépendants)	
3 membres exécutifs	
Nombre de réunions	**7**
Taux de présence global	**98 %**
Jacques van Rijckevorsel	7/7
Jean-Pierre Hanin	7/7
Jean Kotarakos	7/7
Françoise Roels	7/7
Inès Archer-Toper	7/7
Olivier Chapelle	7/7
Nathalie Charles (début de mandat 08.05.2024)	4/4
Anneleen Desmyter	7/7
Xavier de Walque	7/7
Maurice Gauchot (fin de mandat 08.05.2024)	4/4
Benoit Graulich	7/7
Jean Hilgers	7/7
Diana Monissen (fin de mandat 08.05.2024)	4/4
Jan Suykens (début de mandat 08.05.2024)	4/4
Mirjam van Velthuizen-Lormans (début de mandat 01.07.2024)	3/3
Michael Zahn	5/7

Le conseil d'administration a accordé une attention particulière tout au long de l'année aux sujets liés à la durabilité, y compris les questions liées au climat, tant sur les volets environnemental, social que de gouvernance, et toujours dans le cadre d'une stratégie globale.

Comme chaque année, le conseil d'administration a passé en revue la cartographie des risques majeurs de la société afin de disposer d'une vision globale à jour et d'un plan d'actions et de contrôle adéquat.

En 2024, suite à la réévaluation de la structure de gouvernance de la société, le conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale, qui l'a approuvé, d'adapter les statuts de la société en vue d'aligner davantage la gouvernance sur le modèle moniste. L'administrateur délégué assure la gestion journalière et a reçu des pouvoirs spéciaux du conseil d'administration. Le comité exécutif agit en tant qu'organe collectif, pour soutenir l'administrateur délégué dans l'exercice de son mandat, en contribuant à enrichir le processus de prise de décision et à assurer la mise en œuvre efficace de la stratégie organisationnelle.

La société a continué d'assurer une formation continue à ses employés dans divers domaines tels que notamment la cybersécurité, les règles en matière de prévention d'abus de marché, la procédure de dénonciation, le code de bonnes conduites, la politique en matière de durabilité, de manière à s'assurer que tous les employés respectent les règles de l'entreprise, de veiller au maintien d'un environnement de travail de qualité, et de prévenir les pertes financières.

Outre ces thèmes, le conseil d'administration s'est prononcé sur différents dossiers dans les domaines suivants :

Stratégie

- la revue de la stratégie et le développement de Cofinimmo y compris de la stratégie de durabilité, y compris les questions liées au climat.

Immobilier

- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement, en ligne avec la stratégie de durabilité, y compris les questions liées au climat ;
- les cessions d'immobiliers de bureaux, de santé et de réseaux de distribution ;
- le suivi des locataires et des opérateurs ;
- le renouvellement de l'autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé.

Financier

- le suivi du financement de la société ;
- une augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé.

Durabilité

- le suivi de l'évolution du projet 30[3] incluant les risques générés par le changement climatique ;
- le suivi d'un cadre de financement durable ;
- le suivi de la mise en œuvre des politiques de gouvernance.

Contrôle interne

- les plans de contrôle interne et les reportings du compliance officer, du risk manager et de l'auditeur interne ;
- la revue des risques majeurs ;
- le rapport annuel, le rapport de durabilité, et le document de base de la direction effective concernant le contrôle interne.

Gouvernance

- l'évaluation du comité exécutif, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable ;
- le benchmark de la rémunération du comité exécutif ;
- l'élaboration d'un nouveau plan de rémunération à long terme du comité exécutif ;
- la revue quadri-annuelle de la politique de rémunération ;
- la réévaluation de la structure de gouvernance moniste par la désignation de l'administrateur délégué comme seul délégué à la gestion journalière ;
- le suivi de la mise en œuvre des politiques et chartes, tant externes qu'internes.

Composition du conseil

- la proposition de renouvellement à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 du mandat d'Olivier Chapelle en qualité d'administrateur non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 § 1er du CSA et du Code 2020, et du mandat de Xavier de Walque en qualité d'administrateur non exécutif ;
- la proposition de nomination à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 de Nathalie Charles, Jan Suykens et de Mirjam van Velthuizen-Lormans, en qualité d'administrateurs non exécutifs indépendants au sens de l'article 7:87 § 1er du CSA et du Code 2020 ;
- la désignation de Jean Hilgers comme président du conseil d'administration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.



▶ **Siège - Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles (BE)**

Composition du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

- la désignation de Jan Suykens comme membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance en remplacement de Diana Monissen.

Composition du comité exécutif

- la désignation de deux nouveaux membres du comité exécutif, Roel Dumont en tant que Chief Human Resources Officer et Sophie Grulois en tant que General Counsel.

Comité d'audit

Composition	
3 membres (dont 2 membres indépendants)	
Nombre de réunions	**5**
Taux de présence global	**100 %**
Benoit Graulich - Président du comité d'audit	5/5
Xavier de Walque	5/5
Jean Hilgers	5/5

Le président du conseil d'administration et les membres du comité exécutif ne font pas partie du comité d'audit. Le Président du conseil d'administration ainsi que certains membres du comité exécutif sont cependant invités aux réunions sans prendre part aux votes.

Le président du comité d'audit est désigné par les membres du comité. Les membres du comité d'audit disposent d'une compétence collective dans le domaine d'activités de la société. Les membres du comité d'audit justifient de compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit.

La composition actuelle du comité d'audit et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la loi du 17.12.2008 concernant la création d'un comité d'audit au sein des sociétés cotées et des entreprises financières, et par la loi du 07.12.2016 portant sur l'organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises. Les règles de fonctionnement du comité d'audit sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Rapport d'activité du comité d'audit

Le comité d'audit a abordé les sujets qui s'inscrivent dans le cadre de sa mission, à savoir veiller à l'exactitude et à la sincérité du reporting des comptes annuels, trimestriels et semestriels de Cofinimmo, à la qualité du contrôle interne et externe, et de l'information délivrée aux actionnaires.

Il s'est également penché sur la revue des points suivants :

- la liste des recommandations de l'auditeur interne ;
- les rapports d'audit interne sur les sujets suivants : l'évaluation des actifs immobiliers, la trésorerie et la gestion des liquidités, le risque de cybersécurité ;
- le planning 2024 et 2025 des missions d'audit interne ;
- les risques majeurs ;
- les risques fiscaux ;
- la liste des incidents ;
- l'aperçu des litiges majeurs ;
- les prévisions financières, notamment dans le cadre de la préparation du budget 2024 finalisé en février 2024 ;
- le programme de billets de trésorerie ;
- la réalisation des objectifs de l'entreprise en matière de durabilité, y compris les questions liées au climat ;
- le rapport financier annuel, le rapport de durabilité et le document de base de la direction effective concernant le contrôle interne ;
- l'évaluation de la double matérialité (notamment sur base du dialogue avec les parties prenantes) dans le cadre de la directive CSRD et de la loi du 02.12.2024 relative à la publication, par certaines sociétés et groupe, d'informations en matière de durabilité et à l'assurance de l'information en matière de durabilité ;
- la réalisation des objectifs financiers des membres du comité exécutif ;
- la revue du contrôle en application de l'article 33 de la loi du 02.08.2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers ;
- la revue du règlement intérieur du comité d'audit inclus dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Composition	
4 membres indépendants	
Nombre de réunions	**3**
Taux de présence global	**90 %**
Jacques van Rijckevorsel - Président du comité	3/3
Inès Archer-Toper	3/3
Olivier Chapelle	3/3
Diana Monissen (fin de mandat 08.05.2024)	1/1
Jan Suykens (début de mandat 08.05.2024)	1/2

Les membres du comité exécutif ne font pas partie du CNR mais certains membres sont invités aux réunions sans prendre part aux votes.

La composition actuelle du CNR et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par l'article 7:100 du CSA. Les règles de fonctionnement du CNR sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.

Rapport d'activité du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

En 2024, le CNR a porté une attention particulière à la revue de la gouvernance et à la nouvelle politique de rémunération.

En outre, les principaux sujets traités lors des réunions du CNR ont couvert les thèmes suivants :

Composition du conseil d'administration

- la recommandation de renouvellement à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 du mandat d'Olivier Chapelle en qualité d'administrateur non exécutif indépendant au sens de l'article 7:87 § 1er du CSA et du Code 2020, et du mandat de Xavier de Walque en qualité d'administrateur non exécutif ;
- la recommandation de nomination à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 de Nathalie Charles, Jan Suykens et de Mirjam van Velthuizen-Lormans, en qualité d'administrateurs non exécutifs indépendants au sens de l'article 7:87 § 1er du CSA et du Code 2020 ;
- la recommandation de désignation de Jean Hilgers comme président du conseil d'administration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025;
- le processus de recrutement d'un nouvel administrateur non exécutif.

Composition du comité exécutif

- la recommandation de désignation de deux nouveaux membres du comité exécutif, Roel Dumont en tant que Chief Human Resources Officer et Sophie Grulois en tant que General Counsel.

Évaluation, objectifs et rémunération du comité exécutif

- l'évaluation des membres du comité exécutif et de leur rémunération ainsi que les critères d'attribution de la rémunération variable ;
- la préparation des objectifs 2025 des membres du comité exécutif ;
- l'approfondissement des objectifs en matière de durabilité y compris les questions liées au climat, dans le cadre de la rémunération à long terme ;
- le benchmark de la rémunération des membres du comité exécutif ;
- la revue annuelle de la rémunération fixe des membres du comité exécutif ;
- le benchmark et l'élaboration d'un nouveau plan de rémunération à long terme.

Gouvernance

- l'élaboration du rapport de rémunération ;
- la revue quadri-annuelle de la politique de rémunération ;
- la préparation de la déclaration de gouvernance d'entreprise ;
- le planning de succession ;
- la revue des nouveautés législatives.

Évaluation du conseil d'administration et du comité

- le suivi de l'exercice d'évaluation approfondie du conseil d'administration de 2022 avec un consultant externe.

Siège - Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles (BE)



Comité exécutif

Composition

Le conseil d'administration a délégué la gestion journalière de la société ainsi que certains pouvoirs spécifiques à l'administrateur délégué qui est assisté par un comité exécutif nommé par le conseil d'administration.

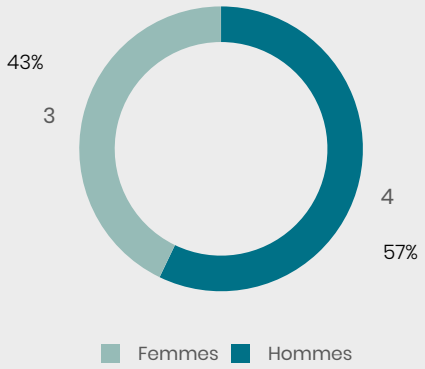
Le comité exécutif est composé de sept membres. Outre son président, Jean-Pierre Hanin (administrateur délégué, Chief Executive Officer), il comprend les autres membres suivants : Jean Kotarakos (Administrateur, Chief Financial Officer), Françoise Roels (Administrateur, Chief Corporate Affairs & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer), Yeliz Bicici (Chief Operating Officer), Roel Dumont (Chief Human Resources Officer) et Sophie Grulois (General Counsel).

Le comité exécutif agit en tant qu'organe collectif pour soutenir l'administrateur délégué dans l'exercice de son mandat en contribuant à enrichir le processus de prise de décision et à assurer la mise en œuvre efficace de la stratégie de la société. Chaque membre est individuellement responsable des tâches opérationnelles et fonctionnelles qui lui sont confiées par l'administrateur délégué, sous la direction de ce dernier.

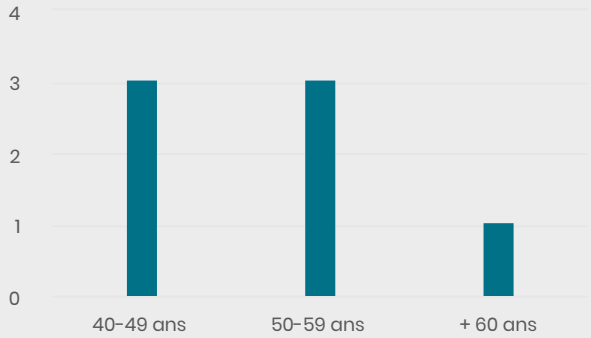
Conformément à l'article 14 de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les membres du comité exécutif sont des dirigeants effectifs au sens de cet article.

Les règles de fonctionnement de l'administrateur délégué et du comité exécutif sont reprises dans la charte de gouvernance d'entreprise.

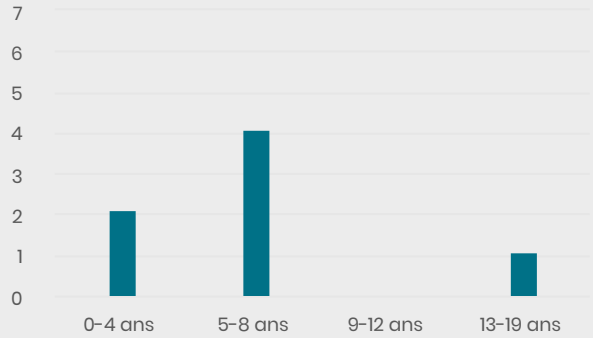
Genre



Âge



Ancienneté *



* Françoise Roels est membre du comité exécutif (auparavant comité de direction) depuis 2005, Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Sébastien Berden et Yeliz Bicici depuis 2018, Roel Dumont et Sophie Grulois depuis 2024.



Jean-Pierre Hanin

Chief Executive Officer

Dirigeant effectif

Jean-Pierre Hanin a rejoint Cofinimmo en février 2018 et exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Il est licencié en droit de la KUL et détenteur d'une Maîtrise en Gestion Fiscale de l'École de Commerce de Solvay et d'un LL.M de Georgetown University. Il a débuté sa carrière comme avocat d'affaires. Il a ensuite rejoint des groupes internationaux pour y exercer successivement des fonctions financières et managériales variées, dont Chief Financial Officer et Chief Executive Officer du Groupe Lhoist, leader mondial en chaux et dolomie, et au cours des dernières années, Chief Financial Officer puis responsable de la division 'Building Performance' du Groupe de matériaux de construction Etex. Ses fonctions l'ont amené à opérer dans de nombreuses régions du monde depuis plus de 20 ans et d'y exercer tant des activités de consolidation que de développement. Il est devenu Président du conseil d'administration de l'EPRA en juin 2024. Au sein de Cofinimmo, il préside le comité exécutif et a également sous sa supervision directe les départements Sustainability et Data Management.



Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Dirigeant effectif

Jean Kotarakos a rejoint Cofinimmo en juin 2018 en tant que Chief Financial Officer. Il est détenteur d'un diplôme d'ingénieur commercial de la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il enseigne depuis 2010 dans l'Executive Programme en Immobilier (ULB jusqu'en 2021, VUB depuis lors). Il exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Jean Kotarakos a assumé de nombreux postes financiers durant sa carrière au sein de sociétés. Après une dizaine d'années passées chez KPMG et D'Ieteren, il a rejoint Aedifica où il a exercé la fonction de Chief Financial Officer de 2007 à mai 2018. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions et Treasury.



Françoise Roels

Chief Corporate Affairs & Secretary General

Dirigeant effectif

Françoise Roels a rejoint Cofinimmo en août 2004. Elle est titulaire d'une licence en droit (RUG 1984), candidate en philosophie (RUG 1984) et a obtenu un diplôme de maîtrise en fiscalité (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Elle exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Avant de rejoindre Cofinimmo, Françoise Roels a travaillé pour le bureau d'avocats Loyens, pour Euroclear/JP Morgan et pour le Groupe Belgacom. Elle y fut responsable des affaires fiscales et de la gouvernance d'entreprise. Elle est responsable du secrétariat général de la société et des fonctions de compliance et de gestion des risques de Cofinimmo. Elle est également en charge des matières liées à l'actionnariat et des interactions avec les autorités belges de contrôle financier. Elle est actuellement Présidente du conseil d'administration d'Inclusio et administrateur indépendant de Beobank. Au sein de Cofinimmo, elle supervise en outre les départements Corporate Governance et Tax.



Sébastien Berden

Chief Operating Officer

Dirigeant effectif

Sébastien Berden a rejoint Cofinimmo en 2004, d'abord comme Investor Relations Officer, puis comme Development Manager Healthcare, et Head of Healthcare, une fonction qu'il a occupé de 2011 à 2018. Depuis juillet 2018, il exerce la fonction de Chief Operating Officer. Il est également Président du conseil d'administration d'Aldea Group NV, administrateur de SCI Foncière CRF„ et exerce divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Sébastien Berden est titulaire d'un Master en Économie Appliquée de l'Université d'Anvers. Il a également suivi une formation post-universitaire en analyse financière et a terminé un programme en Leadership Development à la Havard Business School. Il détient en outre un post-graduat en Hospital and Care Management de l'UCL. Il a débuté sa carrière en 1998 chez KPMG successivement comme auditeur financier et Corporate Finance Consultant. Au sein de Cofinimmo, il supervise les départements Healthcare Belgium, Healthcare France, Healthcare Netherlands, et Healthcare New Geographies.



Yeliz Bicici

Chief Operating Officer

Dirigeant effectif

Yeliz Bicici a rejoint Cofinimmo en 2008, d'abord en tant que Property Manager, puis en tant que Area Manager et Development Manager avant de devenir Head of Development en 2014. Depuis juillet 2018, elle exerce la fonction de Chief Operating Officer. Elle exerce également divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo. Elle est également administrateur dans la société Mirabel Hoiva oy. Elle est titulaire d'un double Master en Immobilier (Antwerp Management School 2012 et KUL 2009), a terminé le General Management Program à la Harvard Business School en 2021, et a suivi une formation post-académique en génie énergétique (Université de Gand) et en analyse financière. Avant de rejoindre Cofinimmo, elle a travaillé pour Robelco de 2001 à 2008 et pour Uniway jusqu'en 2001. Au sein de Cofinimmo, elle supervise les départements Healthcare Spain, Healthcare Germany, Healthcare Finland, ainsi que les départements Development, Offices, Project Management et Distribution networks.



Roel Dumont

Chief Human Resources Officer

Dirigeant effectif

Roel Dumont a rejoint Cofinimmo en juin 2021 et possède une vaste expertise en gestion stratégique des ressources humaines et en développement organisationnel. Après avoir obtenu un bachelor en droit à l'UFSIA et un master en droit à la KUL, il a suivi une formation en administration des affaires à l'EMS. Il a débuté sa carrière RH en 2000 chez Alken-Maes Breweries, où il a été HR Manager en Belgique, puis Global Head of Reward Strategy pour Scottish & Newcastle plc. En 2008, il rejoint Tessenderlo Group, où il occupe divers postes RH à l'échelle mondiale pendant 13 ans, dont celui de vice-président des ressources humaines. Il y a également présidé le Comité d'entreprise européen et les fonds de pension belge et britannique. Depuis 2007, il est juge au tribunal du travail, puis à la cour d'appel du tribunal du travail. Chez Cofinimmo, il est en charge des RH et de la communication interne et est membre du comité exécutif depuis le 01.06.2024.



Sophie Grulois

General Counsel

Dirigeant effectif

Sophie Grulois a rejoint Cofinimmo en avril 2020. Elle est licenciée en droit de la KUL (1998), titulaire d'un LL. M en droit international des affaires du King's College London (1999) et d'un Executive Master in Real Estate de Solvay (2011). Elle a également suivi un cours de finance à l'Insead (2023). Sophie Grulois a commencé sa carrière en tant qu'avocate, principalement en droit des sociétés. A partir de 2004 et pendant sept ans, elle a travaillé pour Goodman, un groupe australien en immobilier industriel, en tant que responsable juridique pour l'Europe. Entre 2013 et 2020, elle a travaillé pour Immobel où elle a dirigé le département juridique à partir de 2016. Outre ses activités professionnelles, elle est active au sein de l'association BE-REIT et de l'UPSI/BVS. Dans sa fonction actuelle, elle est General Counsel en charge du département Legal de Cofinimmo et est membre du comité exécutif depuis le 01.06.2024. Elle exerce également un mandat d'administrateur dans la société Aldea Group NV et dans d'autres filiales du groupe Cofinimmo.

Évaluation du conseil d'administration et des comités

Conformément au Code 2020 et à son règlement intérieur, le conseil d'administration, sous la direction de son président, évalue régulièrement sa taille, sa composition, ses performances et celles de ses comités, ainsi que son interaction avec le comité exécutif.

L'évaluation approfondie du conseil d'administration intervient dans un cycle de deux à trois années pour permettre une mise en œuvre efficace des conclusions et des décisions prises. L'alternance entre une évaluation approfondie avec l'aide d'un expert externe et une évaluation interne permet au conseil d'administration de se remettre en question et de mener ses réflexions dans une nouvelle approche. Pour cet exercice d'évaluation approfondi, le conseil d'administration est assisté du CNR. En ce qui concerne le comité d'audit et le CNR, l'auto-évaluation annuelle peut déboucher sur des actions et réactions ponctuelles immédiates.

L'évaluation du conseil d'administration et des comités poursuit quatre objectifs :

- évaluer le fonctionnement du conseil d'administration ou du comité concerné ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur par sa présence aux réunions du conseil d'administration et des comités et son engagement constructif dans les discussions et les prises de décisions ;
- valider la composition du conseil d'administration ou des comités.

Le conseil d'administration évalue également tous les cinq ans si la structure de gouvernance moniste est toujours appropriée.

En 2024, le conseil d'administration a réévalué sa structure de gouvernance et l'a alignée davantage sur le modèle moniste. L'administrateur délégué assure désormais seul la gestion journalière et a reçu des pouvoirs spéciaux du conseil d'administration. Le comité exécutif agit en tant qu'organe collectif, pour soutenir l'administrateur délégué dans l'exercice de son mandat, en contribuant à enrichir le processus de prise de décision et à assurer la mise en œuvre efficace de la stratégie organisationnelle.

Le conseil d'administration a procédé à son évaluation approfondie en 2022 avec l'aide d'un consultant externe. Divers domaines ont été passés en revue et chacun a fait l'objet de constats et de recommandations d'amélioration qui ont fait l'objet d'un plan d'actions. En 2024, le conseil d'administration et les comités se sont appliqués à suivre les points d'actions dégagés lors de cette évaluation approfondie.

À chaque réunion du conseil d'administration, et en l'absence des membres du comité exécutif, les administrateurs non exécutifs abordent des sujets liés au comité exécutif et à l'évaluation de leurs interactions avec ce dernier.



Siège - Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles (BE)

Grille de compétences

Lors de chaque échéance de mandat, le conseil procède, sous la guidance et avec la contribution du CNR et l'aide d'un consultant externe, à l'évaluation de l'administrateur concerné.

À cette occasion, le CNR passe également en revue la grille de compétences et expériences des membres du conseil d'administration et s'assure que sa composition reste toujours adéquate.

L'analyse approfondie couvre les compétences, les connaissances et les expériences requises au sein de ses membres, ainsi que des comités, conformément aux principes de diversité, d'indépendance, et couvrant divers domaines économiques, environnementaux et sociaux.

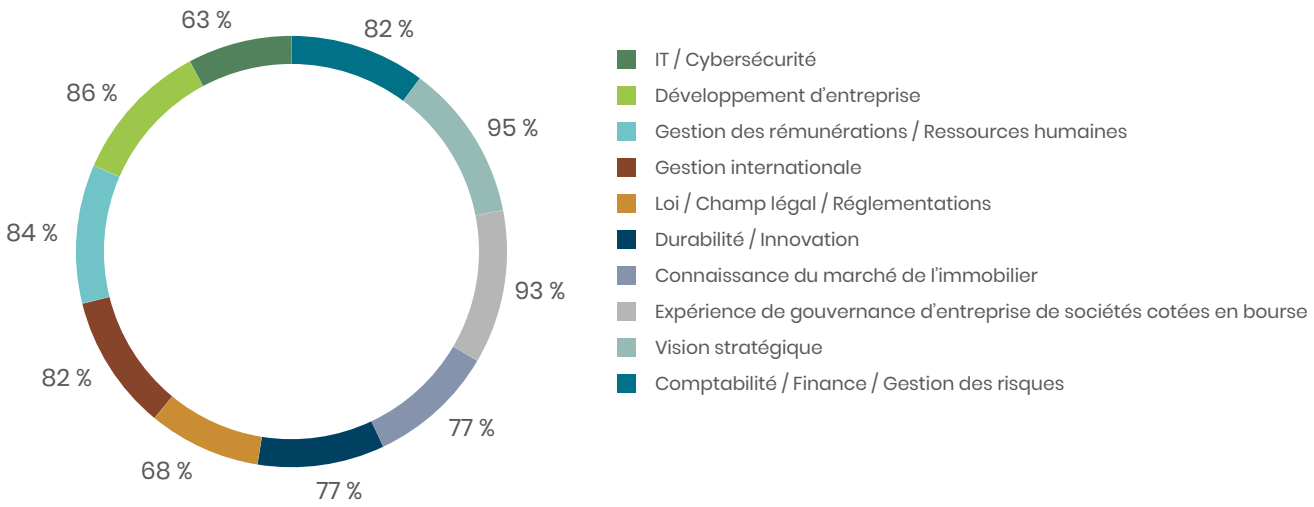
Les domaines évalués sont principalement les suivants : la comptabilité/finance/gestion des risques, la vision stratégique, la gouvernance d'entreprise des sociétés cotées, la connaissance du marché immobilier, la connaissance du secteur de la santé et/ou des bureaux, les matières liées à la durabilité y compris les questions liées au climat, le domaine juridique et réglementaire, la gestion dans un contexte international, les rémunérations et ressources humaines, l'IT et la cybersécurité.

Les expertises, par exemple, en matière de comptabilité/finance/gestion des risques, vision stratégique, ou de gouvernance d'entreprise, essentielles à la mise en œuvre de la stratégie de la société, sont pleinement représentées parmi les membres du conseil d'administration.

Des expertises spécifiques, telles que par exemple celles liées à des segments particuliers ou à des régions géographiques spécifiques, sont également bien représentées au sein du conseil d'administration.

D'autres compétences spécialisées, telles que par exemple, celles liées au reporting financier et aux matières liées à la durabilité y compris les questions liées au climat, ou à la rémunération et à la gouvernance d'entreprise, sont adéquatement représentées au sein des comités spécialisés, assurant ainsi une expertise pertinente dans les domaines spécialisés. S'agissant des matières liées à l'IT et à la cybersécurité, les membres du comité d'audit Benoit Graulich et Xavier de Walque, ainsi que les membres du comité exécutif Jean-Pierre Hanin et Jean Kotarakos, possèdent une expertise et des compétences particulières en la matière.

Expertise approfondie des administrateurs



Les administrateurs nouvellement nommés reçoivent une formation initiale adéquate, adaptée à leur fonction, ainsi qu'une mise à jour de l'environnement juridique et réglementaire applicable, afin de garantir leur capacité à contribuer rapidement au conseil d'administration. Les administrateurs élargissent en permanence leurs connaissances des affaires de la société et de l'évolution du secteur immobilier.

Lorsque le mandat d'un administrateur membre du comité exécutif arrive à échéance, ce processus d'évaluation intervient au moment de l'évaluation annuelle des objectifs et des réalisations du comité exécutif. Le CNR formule alors ses recommandations de renouvellement des mandats arrivant à échéance au conseil d'administration, qui décide ensuite de les présenter à l'assemblée générale.

En 2024, le conseil d'administration a ainsi lancé l'évaluation d'Olivier Chapelle et de Xavier de Walque dont le renouvellement des mandats était proposé à l'assemblée générale du 08.05.2024. Cette évaluation a couvert leurs participations aux réunions du conseil et comités, ainsi que leurs engagements et implications constructives dans les débats et les prises de décisions.

Management

Le comité exécutif est assisté par une équipe de Head of et d'autres managers. Chaque personne rapporte directement à un Head of ou à un des membres du comité exécutif et assume une responsabilité de gestion spécifique (voir page 146).



▸ **Charlotte De Meester (M&A Transaction Manager) et Marie-Louise Diarra (Executive Assistant),**
▸ **Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)**

Règlements et procédures

Prévention des conflits d'intérêts

En matière de prévention des conflits d'intérêts, la société est soumise aux articles 7:96 et 7:97 du CSA et aux dispositions particulières de la réglementation SIR en matière de politique d'intégrité, et concernant certaines opérations visées à l'article 37 de la loi du 14.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées ('loi SIR').

Les administrateurs et les membres du comité exécutif ont le devoir d'éviter tout acte qui serait ou apparaîtrait comme étant en conflit avec les intérêts de la société et de ses actionnaires. Ils informent immédiatement le président du conseil d'administration ou le président du comité exécutif de toute possibilité de survenance d'un tel conflit d'intérêts.

Les administrateurs et les membres du comité exécutif s'engagent à ne pas solliciter et à refuser toute rémunération, en espèce ou en nature, ou tout avantage personnel proposé en raison de leurs liens professionnels avec l'entreprise. Ceci inclut de manière non exhaustive, les honoraires de consultance, les commissions de vente, de location, de placement et de réussite, etc. De plus, ils n'utilisent pas d'opportunités commerciales destinées à la société pour leur propre bénéfice.

Les règles en matière de prévention des conflits d'intérêts sont plus amplement décrites dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

En 2024, une décision a donné lieu à l'application de l'article 7:96 du CSA. Lors de la séance du 22.02.2024, le conseil d'administration a délibéré sur les points suivants concernant les membres du comité exécutif : la réalisation des objectifs 2023 et la rémunération variable 2023.

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 22.02.2024

'Conformément à l'article 7:96 du CSA, les administrateurs exécutifs (Messieurs Hanin, Kotarakos, et Madame Roels) annoncent qu'ils ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la société, et ne peuvent donc pas prendre part au vote.

Réalisation des objectifs 2023

Sur recommandation du CNR, le conseil d'administration a décidé de fixer les le pourcentage global de réalisation :

- *des indicateurs clés de performance STI à :*
  - *111,90 % pour le CEO (M. Hanin) ;*
  - *105,90 % pour le CFO (M. Kotarakos) ;*
  - *101,90 % pour la CCA&SG (Mme Roels) ;*
  - *111,90 % pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bicici et M. Berden) ;*
- *des indicateurs clés de performance LTI à :*
  - *115,18 % pour le CEO (M. Hanin) ;*
  - *107,68 % pour le CFO (M. Kotarakos) ;*
  - *102,68 % pour la CCA&SG (Mme Roels) ;*
  - *115,18 % pour les autres membres du comité exécutif (Mme Bicici et M. Berden)*
- *Le pourcentage de la rémunération variable STI appliqué à la rémunération contractuelle annuelle fixe est donc de :*
  - *44,76 % pour le CEO (M. Hanin) ;*
  - *42,36 % pour le CFO (M. Kotarakos) ;*
  - *40,76 % pour la CCA&SG (Mme Roels) ;*
  - *44,76 % pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bicici et M. Berden) ;*
- *Le pourcentage de la rémunération variable LTI appliqué à la rémunération contractuelle annuelle fixe est donc de*
  - *46,07 % pour le CEO (M. Hanin) ;*
  - *43,07 % pour le CFO (M. Kotarakos) ;*
  - *41,07 % pour la CCA&SG (Mme Roels) ;*
  - *46,07 % pour les autres membres du Comité exécutif (Mme Bicici et M. Berden) ;*

Cette répartition de la rémunération variable est conforme aux exigences de l'article 7:91 du CSA.'

Au cours de l'exercice 2024, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 7:97 du CSA.

En outre, l'article 37 de la loi SIR prévoit des dispositions particulières lorsqu'une des personnes visées à cet article intervient comme contrepartie dans une opération avec la SIR ou l'une des sociétés de son périmètre. Au cours de l'année 2024, une décision a donné lieu à l'application de cet article :

- la décision du conseil d'administration en date du 08.05.2024 d'augmenter le capital par apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Code de bonne conduite

Le code de bonne conduite fait partie intégrante de la culture d'entreprise de la société qui exige une conduite exemplaire de la part des membres des organes sociaux et du personnel. Il met l'accent sur l'honnêteté, l'intégrité et le respect de normes éthiques élevées dans l'exercice des activités de la société. Ce code prévoit explicitement des règles en matière de conflits d'intérêts, de secret professionnel, transactions sur les instruments financiers, de fraude et de blanchiment d'argent, de cadeaux d'affaires, de concurrence, de respect des données à caractère personnelles et de politique de politique de dénonciation d'irrégularités. La société n'a pas eu connaissance d'écarts par rapport aux règles énoncées.

Politique de dénonciation

Cofinimmo dispose d'une procédure de dénonciation qui permet de couvrir les situations dans lesquelles une personne de l'entreprise, et de façon générale toute personne effectuant un travail pour le compte de l'entreprise, soulève une préoccupation relative à une irrégularité qu'il constate, affectant ou susceptible d'affecter des tiers, comme les clients, les fournisseurs, d'autres membres de l'entreprise, l'entreprise elle-même (son patrimoine et ses résultats, ainsi que sa réputation), ses filiales ou l'intérêt général. Cette politique de dénonciation est conforme à la directive (UE) 2019/1937 du parlement européen et du conseil du 23.10.2019 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union et à la loi du 28.11.2022 sur la protection des personnes qui signalent des violations au droit de l'Union ou au droit national constatées au sein d'une entité juridique du secteur privé. La société n'a pas eu connaissance d'une dénonciation d'irrégularités durant l'exercice.

Règles préventives des abus de marché

En accord avec les principes et les valeurs de l'entreprise, un code de prévention en matière d'abus de marché, reprenant les règles à suivre par les administrateurs et les personnes désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis est mis en place. Ce code contient des restrictions relatives aux transactions sur les titres de Cofinimmo, et interdit en particulier l'achat et la vente d'actions Cofinimmo durant une période qui court à partir du jour qui suit la date de clôture de chaque trimestre jusqu'au jour (compris) de la publication des résultats annuels, semestriels ou trimestriels. Les règles de ce code sont alignées sur le Règlement (UE) No 596/2014 du Parlement européen et du conseil du 16.04.2014 portant sur les abus de marché, la présentation équitable des recommandations d'investissement et la mention des conflits d'intérêts. Des formations sont en place de manière continue auprès des membres de l'entreprise. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice concernant le respect des dispositions code de prévention en matière d'abus de marché.

Prévention des risques contre la corruption et le blanchiment d'argent

Cofinimmo a mis en place une Politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent et un Code de conduite fournisseurs, lui permettant de soumettre l'entrée en relation d'affaires à un examen préalable des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme en fonction du profil de la contrepartie ou de l'opération concernée. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice concernant le respect des dispositions de la Politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent et du Code de conduite fournisseurs. Par ailleurs, dans le prolongement des engagements envers des pratiques commerciales responsables et éthiques, la société n'est pas impliquée dans des secteurs d'activités sensibles ou controversés tels que les armes, les exploitations minières ou le tabac.

Protection des données à caractère personnel

Le Règlement général sur la protection des Données (RGPD) protège le droit fondamental des individus à la protection de leurs données personnelles. Dans ce cadre, Cofinimmo a mis en place une politique de confidentialité couvrant ses activités. Des accords spécifiques de protection des données sont conclus avec les fournisseurs, sous-traitants et autres contreparties. Des formations sont en place de manière continue auprès des membres de l'entreprise et la société dispose de toute une série de procédures et notamment en cas de fuite de données à caractère personnel. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice et ayant entraîné une perte ou une fuite de données à caractère personnel.

Cybersécurité

Les questions relatives à la cybersécurité sont un des points d'attention du conseil d'administration vu les conséquences dommageables d'une cyber attaque, tant au niveau de la réputation de l'entreprise que de sa crédibilité et des pertes financières, qui seraient la conséquence d'un arrêt de l'activité ou de pertes de données. Le conseil d'administration tient à ce que ce volet soit particulièrement contrôlé. Des formations ainsi que des actions régulières sont en place et de manière continue auprès des membres de l'entreprise. La société dispose de toute une série de procédures, notamment en cas de survenance d'un incident, mais également des politiques internes en la matière afin de garantir un usage sécurisé des technologies. La société n'a pas connaissance, à ce jour, d'incident survenu durant l'exercice et ayant entraîné une violation de l'intégrité de ses systèmes d'information, qu'il s'agisse d'une perte ou d'une fuite de données.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le comité exécutif déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient exercer une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité. De même, il n'existe pas, à la connaissance du comité exécutif, de situation ou fait qui pourraient causer ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrage.

Compliance officer et gestion des risques

Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General, est le compliance officer. Sa tâche consiste à veiller généralement de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Elle assure également la fonction de risk manager au sein du comité exécutif, qui consiste à identifier et gérer les événements susceptibles d'en affecter l'organisation. Le compliance officer fait régulièrement rapport de ses activités au comité d'audit.

Audit interne

Christophe Pleeck est responsable de la fonction d'audit interne. Sa tâche consiste à examiner et évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et la pertinence du système de contrôle interne.

Recherche et développement

À l'exclusion de l'innovation présente dans les projets de construction et de rénovation lourde, mentionnés dans le chapitre 'Opérations & réalisations en 2024', aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice 2024.

Pouvoir de représentation

L'article 17 des statuts prévoit que la société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, en demandant et en défendant, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit par l'administrateur-délégué et un autre membre du comité exécutif, agissant conjointement. La société est en outre valablement représentée par des mandataires de la société dans les limites de leur mandat.

En vertu d'un acte notarié du 08.05.2024, publié au Moniteur belge du 10.06.2024, le conseil d'administration a décidé de conférer les pouvoirs de gestion journalière ainsi que la représentation de la société dans le cadre de cette gestion à l'administrateur délégué. Par acte notarié du 05.06.2024, publié au Moniteur belge du 01.07.2024, l'administrateur délégué a par ailleurs délégué certains pouvoirs spécifiques pour certains types d'actes.

Statuts de Cofinimmo

Les statuts sont publiés aux pages 319 à 324 du présent document. Les statuts de la société ont été modifiés en date du 31.05.2024 et du 05.06.2024.



Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)

Informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007

Conformément à l'article 34 de l'Arrêté royal du 14.11.2007, relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, la société expose et, le cas échéant, explique les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Structure du capital

À la date d'arrêté du présent document, le capital de la société est fixé à 2.041.523.111,02 EUR et est représenté par 38.096.217 actions entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale.

Restriction légale, statutaire au transfert de titres

Le transfert des actions de la société n'est soumis à aucune restriction statutaire particulière. Conformément au principe 7 du Code 2020 et à la politique de rémunération, les administrateurs non exécutifs doivent investir 20 % de leur rémunération annuelle nette en actions de la société. Ces actions sont conservées au moins un an après que l'administrateur non exécutif a quitté le conseil, et au moins trois ans après leur attribution. Les membres du comité exécutif doivent allouer la totalité de leur rémunération variable à long terme nette à l'acquisition d'actions de la société, qu'ils s'engagent à détenir pour une période minimum de trois ans. Conformément au principe 7 du Code 2020 et à la politique de rémunération, le CEO et les autres membres du comité exécutif doivent détenir un certain nombre d'actions de la société pendant toute la durée de leur mandat, à savoir 8.000 actions pour le CEO et 2.000 actions pour les autres membres du comité exécutif. La totalité des actions de la société sont cotées sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

Droits de contrôle spéciaux des détenteurs de titres

La société n'a pas de titulaire de titres ayant des droits de contrôle spéciaux.

Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier

Il n'existe pas de système d'actionnariat du personnel.

Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote

Conformément aux articles 7:217 et 7:221 du CSA, les droits de vote des actions propres de la société et de ses filiales sont suspendus. Au 31.12.2024, la société détenait 18.298 actions propres.

Accords entre actionnaires qui sont connus de la société et peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote

À la connaissance de la société, il n'existe pas d'accord entre actionnaires qui puisse entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts

Conformément à l'article 10 des statuts, les membres du conseil d'administration sont nommés pour quatre ans par l'assemblée générale et sont toujours révocables par elle. Les administrateurs sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la non-réélection.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants, réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la prochaine réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive.

Concernant la modification des statuts de la société, il n'existe pas de réglementation autre que celle déterminée par le CSA et la loi SIR.

Pouvoirs de l'organe d'administration concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions

En date du 05.06.2024, 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. 1.020.761.555,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, 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. 408.304.622,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
3. 204.152.311,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, 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 1.633.218.488,00 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

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

Le conseil d'administration est spécialement autorisé, pendant une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, 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 31.12.2024, Cofinimmo détenait 18.298 actions propres.



Les membres du conseil d'administration (CA) et du comité exécutif (CE) au siège de Cofinimmo.
De gauche à droite : Jacques van Rijckevorsel (Président du CA), Jean Kotarakos (CFO et membre du CA et du CE), Michael Zahn (membre du CA), Anneleen Desmyter (membre du CA), Benoît Graulich (membre du CA), Nathalie Charles (membre du CA), Jean Hilgers (membre du CA), Inès Archer-Toper (membre du CA), Sébastien Berden (COO, membre du CE), Françoise Roels (Secretary General et membre du CA et du CE), Jan Suykens (membre du CA), Roel Dumont (CHRO, membre du CE), Sophie Grulois (General Counsel, membre du CE), Xavier de Walque (membre du CA), Olivier Chapelle (membre du CA), Yeliz Bicici (COO, membre du CE), Jean-Pierre Hanin (CEO, membre du CA et du CE), Mirjam van Velthuizen-Lormans (membre du CA).

Accords importants, auxquels l'émetteur est partie prenante et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle à la suite d'une offre publique d'acquisition

Il est d'usage de prévoir dans les contrats de financement une clause dite de 'Change of control' qui permet au prêteur d'exiger le remboursement du crédit en cas de changement de contrôle de la société. L'historique des accords importants auxquels l'émetteur est partie prenante, et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle à la suite d'une offre publique d'acquisition antérieure à 2024, peut être consulté dans le rapport financier annuel de 2023 et des années antérieures, partie 'Déclaration de gouvernance d'entreprise', 'Changement de contrôle' et 'Accords importants, auxquels l'émetteur est partie prenante et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle à la suite d'une offre publique d'acquisition'. Ces documents sont consultables sur le site internet de la société www.cofinimmo.com. En 2024, il n'y a pas eu d'approbation de clause de changement de contrôle.

Accords entre l'émetteur et les membres du conseil d'administration qui prévoient des indemnités si les membres du conseil d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition

Les conditions contractuelles des administrateurs membres du comité exécutif sont décrites dans la politique de rémunération qui peut être consultée sur le site Internet de la société à la section 'Gouvernance'.

▸ **Maison de repos et de soins Dilhome - Dilbeek (BE)**



Rapport de rémunération

Introduction

Le rapport de rémunération est rédigé dans le cadre Code 2020 et de l'article 3:6 § 3, alinéa 2 du CSA.

Le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble complète de la rémunération, y compris tous les avantages, quelle que soit leur forme, octroyés ou dus au cours de l'exercice 2024 aux administrateurs non exécutifs et aux membres du comité exécutif. Il s'inscrit dans le cadre de la Politique de Rémunération approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

Le 08.05.2024, l'assemblée générale a approuvé le rapport de rémunération 2023 à une majorité de 82,27 % des votes exprimés.

En 2024, dans le cadre de son engagement envers toutes les parties prenantes et tenant compte des commentaires reçus des actionnaires et des conseillers en matière de vote, le conseil d'administration a accordé une attention particulière aux attentes des investisseurs en matière de rémunération.

En travaillant en étroite collaboration avec un consultant externe spécialisé dans la rémunération des dirigeants, Willis Towers Watson, le conseil d'administration a bénéficié d'une expertise et de conseils stratégiques pour mettre en place une politique de rémunération mieux alignée sur les benchmarks et les intérêts à long terme de toutes les parties prenantes. Le conseil d'administration a, entre autres, revu dans une large mesure le plan de rémunération à long terme pour mettre davantage l'accent sur la création de valeur pour l'actionnaire et sur l'alignement aux parties prenantes et le développement de la société.

Cette approche démontre l'engagement continu du conseil d'administration en faveur d'une gouvernance d'entreprise responsable et durable ainsi que son désir de répondre de manière proactive aux préoccupations et aux attentes de ses actionnaires. La société continuera de solliciter les commentaires des actionnaires et des conseillers en matière de vote afin de s'assurer que les principes de rémunération soit alignée sur les intérêts de toutes les parties prenantes et les attentes du marché.

Le 08.05.2024, l'assemblée générale a approuvé la nouvelle politique de rémunération à une large majorité de 96,40 % des votes exprimés. La politique de rémunération est entrée en vigueur le 01.01.2024 et peut être consultée sur le site Internet de la société à la section 'Gouvernance'.

Pour l'exercice 2024, le conseil d'administration ne s'est pas écarté de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 08.05.2024.

A. Rémunération des administrateurs non exécutifs

Les administrateurs non exécutifs sont rémunérés conformément à la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024. La rémunération est composée exclusivement d'une rémunération annuelle fixe et de jetons de présence pour chaque réunion à laquelle ils assistent :

- pour l'appartenance au conseil d'administration, la rémunération est composée d'une rémunération annuelle fixe de 30.000 EUR et des jetons de présence de 2.500 EUR par séance du conseil d'administration;
- pour l'appartenance à un comité, la rémunération est composée d'une rémunération annuelle fixe de 6.250 EUR (12.500 EUR pour la présidence d'un comité) et des jetons de présence de 1.000 EUR par séance d'un comité.

Les administrateurs non exécutifs résidant à l'étranger reçoivent une indemnité supplémentaire pour leur participation en personne à une réunion. Cette indemnité supplémentaire couvre le temps supplémentaire qu'ils consacrent à leur mandat par rapport à celui qu'y consacre un administrateur résidant en Belgique. Le montant forfaitaire est de 1.000 EUR par déplacement pour participer à une réunion du conseil d'administration ou d'un comité.

La rémunération du président du conseil d'administration est fixée à 100.000 EUR par an pour ses responsabilités de présidence du conseil d'administration, 12.500 EUR pour ses responsabilités de présidence du CNR ainsi que des jetons de présence de 1.000 EUR par séance du CNR.

Pour renforcer le lien entre la stratégie de la société et l'intérêt long terme des actionnaires, les administrateurs non exécutifs doivent détenir une partie de leur rémunération sous forme d'actions de la société. Chaque administrateur non exécutif doit acquérir, chaque année, un nombre d'actions équivalent à au moins 20 % de sa rémunération annuelle après déduction du précompte professionnel :

- ces actions doivent être conservées au moins un an après que l'administrateur non exécutif ait quitté le conseil d'administration et au moins trois ans après leur attribution ;
- les dividendes attribués durant la période d'indisponibilité seront payés au même moment que pour les autres actionnaires.

Pour faciliter l'application pratique de cette règle, le nombre d'actions à acquérir pour chaque administrateur non exécutif sera fixé en fin d'année et tiendra compte du cours de bourse moyen des 12 derniers mois. Les administrateurs non exécutifs peuvent anticiper cette obligation d'acquisition en acquérant un nombre suffisant d'actions couvrant la période qui reste de leur mandat.

Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable liée aux performances, ni d'options sur actions, ni de plan d'épargne et de prévoyance ou d'engagements de pension, ni d'avantages en nature. Il n'existe pas de contrat d'entreprise entre la société et les administrateurs non exécutifs, qui exercent leur mandat sous le statut d'indépendant.

Rémunération des administrateurs non exécutifs en 2024

	Présences au conseil d'administration et comités			Nombre d'actions détenues	Rémunération			
	Conseil d'administration	Comité de nomination de rémunération et de corporate governance	Comité d'audit		Rémunération fixe (EUR)	Jetons de présence (EUR)	Indemnités de déplacement (EUR)	Rémunération totale (EUR)
Jacques van Rijckevorsel	7/7	3/3	5/5	1.223	112.500	3.000		115.500
Inès Archer-Toper	7/7	3/3		490	36.250	20.500	5.000	61.750
Olivier Chapelle	7/7	3/3		1.228	36.250	20.500		56.750
Nathalie Charles (début de mandat 08.05.2024)	4/4			51	20.000	10.000	4.000	34.000
Anneleen Desmyter*	7/7			240	30.000	17.500		47.500
Xavier de Walque	7/7		5/5	797	36.250	22.500		58.750
Maurice Gauchot* (fin de mandat 08.05.2024)	4/4			226	12.500	10.000	4.000	26.500
Benoit Graulich	7/7		5/5	974	42.500	22.500		65.000
Jean Hilgers	7/7		5/5	135	36.250	22.500		58.750
Diana Monissen (fin de mandat 08.05.2024)	4/4	1/1		431	15.104	11.000	5.000	31.104
Jan Suykens (début de mandat 08.05.2024)	4/4	1/2		300	23.125	11.000		34.125
Mirjam van Velthuizen-Lormans (début de mandat 01.07.2024)	3/3			44	15.000	7.500	3.000	25.500
Michael Zahn**	5/7			600	30.000	12.500	3.000	45.500
TOTAL					**445.729**	**191.000**	**24.000**	**660.729**

* Maurice Gauchot a reçu des jetons de présence (1.000 EUR par réunion du conseil d'administration) dans le cadre de ses mandats comme administrateur indépendant dans les filiales Pubstone et Pubstone Group, des sociétés immobilières réglementées institutionnelles du groupe Cofinimmo. En 2024, les montants des jetons de présence reçus étaient de 1.000 EUR pour Pubstone et 1.000 EUR pour Pubstone Group. Suite à la fin de son mandat d'administrateur indépendant Cofinimmo le 08.05.2024, Anneleen Desmyter a remplacé Maurice Gauchot aux conseils d'administration de Pubstone et Pubstone Group. En 2024, les montants des jetons de présence reçus par Anneleen Desmyster étaient de 2.000 EUR pour Pubstone et 1.000 EUR pour Pubstone Group.

** Michael Zahn a conclu un contrat de fourniture de conseils avec Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, une filiale du groupe Cofinimmo, dans le cadre du développement et de la mise en œuvre de la stratégie de développement des activités allemandes dans le domaine de l'immobilier de santé de Cofinimmo en Allemagne. Au titre de ce contrat, Michael Zahn a reçu 64.000 EUR HTVA pour les prestations 2024. En date du 20.02.2025, le conseil d'administration a pris acte que compte tenu du niveau de rémunération dans le cadre du contrat de fourniture de conseils, Michael Zahn n'exercerait plus son mandat d'administrateur non exécutif avec le statut d'indépendant conformément à l'article 7:87 § 1er du CSA et du Code 2020. A compter du 20.02.2025, Michael Zahn exerce son mandat comme administrateur non exécutif.

B. Rémunération des membres du comité exécutif

1. Structure de gouvernance

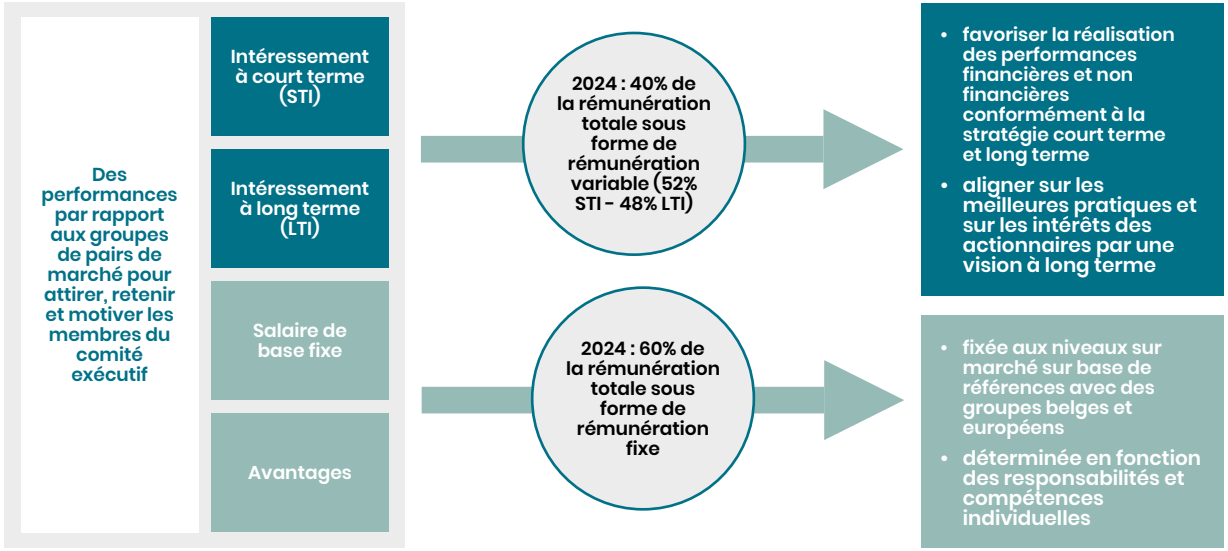
L'assemblée générale du 05.06.2024 a approuvé les modifications statutaires clarifiant le modèle de gouvernance moniste de la société. L'administrateur délégué est désormais l'unique responsable de la gestion journalière de l'entreprise et est investi de pouvoirs spéciaux par le conseil d'administration. Le comité exécutif agit en soutien de l'administrateur délégué dans l'exercice.

Le comité exécutif est composé de sept membres : Jean-Pierre Hanin (administrateur délégué, président du comité exécutif - Chief Executive Officer), Jean Kotarakos (administrateur exécutif, Chief Financial Officer), Françoise Roels (administrateur exécutif, Chief Corporate Affairs Officer & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer), Yeliz Bicici (Chief Operating Officer), Roel Dumont (Chief Human Resources Officer) depuis le 01.06.2024 et Sophie Grulois (General Counsel) depuis le 01.06.2024.

2. Principe de rémunération

Les principes de la politique de rémunération pour l'administrateur délégué et les membres du comité exécutif sont basés sur une approche équilibrée entre la stratégie commerciale de la société, les intérêts et attentes des actionnaires, et un positionnement du marché. La fixation des objectifs se fait concomitamment avec l'établissement du budget annuel et pluriannuel et prend celui-ci en compte afin de s'assurer que les objectifs soient alignés avec la stratégie de la société.

Les objectifs déterminés consistent en une combinaison d'objectifs financiers et non financiers, collectifs et individuels auxquels une pondération est attribuée. Le conseil d'administration fixe des critères qui privilégient des objectifs ayant une influence positive sur la société à court terme, dans le cadre d'un plan d'intéressement à court terme (STI), et à long terme, dans le cadre d'un plan d'intéressement à long terme (LTI) en ce compris des objectifs liés à la durabilité, et qui sont alignés avec la stratégie de la société.



3. Structure de la rémunération

3.1 Positionnement sur le marché/benchmark

La conception et les niveaux de rémunération proposés à l'administrateur délégué et aux membres du comité exécutif sont également régulièrement évalués et comparés à ceux du marché avec l'aide d'un consultant externe spécialisé. Dans le cadre de l'élaboration de la politique de rémunération 2024, la compétitivité des rémunérations a été vérifiée par un consultant externe spécialisé dans la rémunération des dirigeants, Willis Tower Watson, par rapport à deux groupes de référence distincts.

Le premier groupe de référence est constitué de sociétés REIT ayant leur siège en Belgique afin de refléter les concurrents locaux de Cofinimmo en matière de talents (et d'affaires). Les sociétés de ce groupe sont les suivantes : Aedifica, Warehouses De Pauw, Montea et Xior Student Housing. Un point de référence secondaire supplémentaire a été établi sous la forme d'un groupe de référence REIT européen afin de refléter un point de vue régional plus large et spécifique au secteur. Les sociétés de ce groupe sont les suivantes : Aedifica, CA Immobilien Anlagen, Covivio, Deutsche Wohnen, Gecina, Klépierre, Merlin Properties Socimi, Metrovacesa, PATRIZIA, Warehouses De Pauw, Immofinanz.

Le positionnement concurrentiel recherché est la rémunération médiane du groupe de référence pour tous les éléments clés du package avec des positionnements relatifs qui varient en fonction de la taille de la société par rapport au groupe de référence et de la maturité dans la fonction.

3.2 Salaire de base fixe

Le salaire de base fixe consiste en une rémunération fixe en espèces découlant des contrats de management et est fonction entre autres de la maturité du dirigeant dans l'exercice de sa fonction. Le salaire de base fixe n'est pas indexé. Pour l'administrateur délégué et les membres du comité exécutif qui sont également membres du conseil d'administration, le salaire de base fixe englobe leurs prestations en tant que membres du conseil d'administration et leurs participations aux réunions des différents comités.

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé de ne pas augmenter le montant de la rémunération annuelle fixe de l'administrateur délégué et autres membres du comité exécutif pour l'année 2024.

3.3 Rémunération variable

3.3.1 Intéressement à court terme - STI

Principes

L'administrateur délégué et les membres du comité ont droit à un intéressement à court terme annuel sous réserve de la réalisation d'objectifs annuels financiers, non financiers et individuels prédéterminés. Le conseil d'administration détermine les mesures incluses dans le STI et fixe le niveau de réalisation minimum, cible et maximum pour chaque mesure au début de la période de performance. Il évalue et approuve les résultats et les versements du STI après la fin de la période de performance.

Les mesures de la performance peuvent varier d'une année à l'autre en fonction des priorités stratégiques. La pondération de chaque mesure se situe entre 70 % et 90 % pour les mesures financières et entre 10 % et 30 % pour les mesures non financières. Pour favoriser les réalisations de hautes performances de la société conformément à sa stratégie, aucun paiement n'est effectué dans le cadre du STI si 80 % du budget en terme d'EPS (Earnings Per Share*) n'est pas atteint.

L'objectif de rémunération de l'administrateur délégué est de 50 % du salaire de base fixe avec une possibilité maximale de 75 %, et l'objectif de rémunération des membres du comité exécutif est de 40 % du salaire de base fixe avec une possibilité maximale de 60 %.

Réalisations 2024

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du STI 2024. Le 20.02.2025, après vérification par le comité d'audit des données servant de base aux critères de performances et sur recommandation du CNR qui a évalué la réalisation des objectifs, le conseil d'administration a décidé d'octroyer la rémunération variable comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

En ce qui concerne les objectifs personnels, le conseil d'administration a tenu compte des éléments suivants : Jean-Pierre Hanin a assuré une exécution efficace de la stratégie de la société avec un leadership fort dans la réalisation du budget. Jean Kotarakos a géré efficacement les engagements du bilan, assuré une gestion rigoureuse du budget et optimisé les processus des reportings interne et externe de la société. Françoise Roels a adapté le modèle de gouvernance d'entreprise et a veillé au contrôle ainsi qu'à l'optimisation de la gestion de la structure du groupe. Concernant les autres membres du comité exécutif, leurs objectifs personnels ont été en lien avec leurs responsabilités respectives, dans le cadre de l'exécution de la stratégie d'investissements et de désinvestissements ciblés, la gestion des données concernant les opérateurs, le renforcement de la conformité juridique et la professionnalisation du service et de la politique des ressources humaines.

Objectifs 2025

Le 25.02.2025, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du STI 2025 comme indiqué dans le tableau ci-dessous. Conformément aux pratiques du marché et dans un souci de confidentialité, les objectifs spécifiques seront expliqués ex-post et les niveaux de réalisation seront rapportés dans le rapport de rémunération 2025.

	Critères de Performance 2024	Poids relatif	Objectif	Résultat 2024	Réallisation
Critères de performance collectifs financiers 80%	Résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (EPS ajusté) (EUR par action)	25%	6,40	6,50	25,39%
	Marge opérationnelle* telle que définie dans la communication externe (%)	15%	82,5	83,1	15,11%
	Acquisitions, capex, investissements financiers (MEUR)	10%	320	162	5,06%
	Désinvestissements (MEUR)	20%	270	251	18,59%
	Taux d'occupation global du portefeuille (%)	10%	98,6	98,5	9,99%
Critères de performance individuels non financiers 20%	Objectifs personnels				
	Jean-Pierre Hanin	20%		150%	30%
	Jean Kotarakos	20%		120%	24%
	Françoise Roels	20%		100%	20%
	Autres membres	20%		112,50%	22,50%

	Critères de Performance 2025	Poids relatif
Critères de performance collectifs financiers 80%	Résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (EPS ajusté)	25%
	Marge opérationnelle* telle que définie dans la communication externe	15%
	Acquisitions, capex, investissements financiers	10%
	Désinvestissements	20%
	Taux d'occupation global du portefeuille	10%
Critères de performance individuels non financiers 20%	Objectifs personnels	20%

3.3.2 Intéressement à long terme - LTI

Principes

L'administrateur délégué et les membres du comité ont droit à un intéressement à long terme sous réserve de la réalisation d'objectifs financiers et non financiers à long terme prédéterminés sur un cycle de performance de trois ans.

Les mesures de la performance reflètent la diversité des objectifs stratégiques à long terme et dans une perspective pluriannuelle. La pondération de chaque mesure est composée de critères de performance financiers et en matière de durabilité, avec une pondération majoritaire sur les mesures financières et liées au cours de l'action. Les objectifs financiers peuvent inclure, sans s'y limiter, l'évolution de l'EPS (Earnings Per Share*) et du TSR (Total Shareholder Return). Les objectifs non financiers peuvent inclure, sans s'y limiter, des critères de déploiement stratégique et des critères de durabilité en soutien de cette perspective pluriannuelle.

Le conseil d'administration détermine pour chaque cycle de performance de trois ans des critères de performance spécifiques parmi les critères disponibles. Il fixe le niveau de réalisation minimum, cible et maximum pour chaque critère. Il évalue et approuve les résultats après la fin du cycle de performance de trois ans. L'intéressement à long terme est payé en numéraire et basé sur des performances sur un cycle de performance de trois ans. A l'attribution (vesting), l'administrateur délégué et les membres du comité exécutif ont le choix d'acquérir des actions, avec le montant net de précompte professionnel, à un prix unitaire correspondant au dernier cours de bourse de clôture avec un discount (100/120) et à condition que les actions acquises soient rendues indisponibles pendant une période de deux années supplémentaires.

L'objectif de rémunération de l'administrateur délégué est de 50% du salaire de base fixe avec une possibilité maximale de 75%, et l'objectif de rémunération des membres du comité exécutif est de 40% du salaire de base fixe avec une possibilité maximale de 60%.

Conformément aux pratiques du marché et dans un souci de confidentialité, les objectifs spécifiques seront expliqués ex-post et les niveaux de réalisation seront rapportés dans le rapport de rémunération relatif à la dernière année du cycle de performance concerné.

Cycle de performance en cours 2024-2025-2026

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du LTI pour le cycle de performance 2024-2025-2026.

	Critères de Performance	Poids relatif
Critères de performance collectifs financiers 75%	Résultat net des activités clés - part du groupe - par action* (EPS ajusté)	45%
	Relative Total Shareholder Return (relative TSR)	10%
	Déploiement stratégique	20%
Critères de performance collectifs non financiers 25%	Durabilité	
	E - Réduire l'intensité énergétique de l'immobilier de santé et des immeubles de bureaux de 30 % d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2017	8,33%
	S - Établir un dialogue proactif avec les locataires par le biais de visites de sites	8,33%
	G - Formation et information du personnel	8,33%

Cycle de performance en cours 2025-2026-2027

Le 25.02.2025, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du LTI pour le cycle de performance 2025-2026-2027.

	Critères de Performance	Poids relatif
Critères de performance collectifs financiers 75%	Résultat net des activités clés - part du groupe - par action* (EPS ajusté)	45%
	Relative Total Shareholder Return (relative TSR)	10%
	Déploiement stratégique	20%
Critères de performance collectifs non financiers 25%	Durabilité	
	E - Réduire l'intensité énergétique de l'immobilier de santé et des immeubles de bureaux de 30 % d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2017	8,33%
	S - Établir un dialogue proactif avec les locataires par le biais de visites de sites	8,33%
	G - Formation et information du personnel	8,33%

Disposition transitoire - principes

La politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 08.05.2024 prévoit un nouveau plan LTI sur un cycle de performance de trois ans. Le nouveau plan LTI ne produira ses effets qu'en 2027, soit au terme du premier cycle de performance de trois ans (2024-2025-2026) et sous réserve de la réalisation des critères de performances. Pour cette raison, et conformément à la politique de rémunération, l'introduction du nouveau plan LTI fait l'objet d'une disposition transitoire selon laquelle l'ancien plan se poursuivra pendant encore deux ans avec une attribution (vesting) du plan 2024 en 2025 et une attribution (vesting) du plan 2025 en 2026.

Disposition transitoire - réalisations 2024

Le 22.02.2024, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du LTI transition 2024. Il est précisé que les nouveaux membres du comité exécutif désignés avec effet au 01.06.2024 ne participent pas dans les plans LTI transition 2024 et 2025 mais bien dans les nouveaux plans LTI 2024-2025-2026 et 2025-2026-2027. Le 20.02.2025, après vérification par le comité d'audit des données servant de base aux critères de performances et sur recommandation du CNR qui a évalué la réalisation des objectifs, le conseil d'administration a décidé d'octroyer la rémunération variable comme indiqué dans le tableau à la page suivante.

L'attribution de la rémunération variable se fait dans le respect des prescrits de l'article 7:91 du CSA.

Les pourcentages du bonus cible attribué ont été déterminés en fonction du degré du résultat net des activités clés par action* ainsi que du dividende analysés dans le cadre d'une stratégie long terme qui montre une évolution de ces paramètres en ligne avec le budget, comme illustré ci-dessous.

	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat net des activités clés – part du groupe* (EPS ajusté) – par action	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR	7,07 EUR	6,50 EUR
Dividende - par action	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR

Des efforts particuliers ont également permis à l'entreprise d'appliquer une politique de durabilité proactive. Cofinimmo est reconnue comme l'une des sociétés les plus durables, au niveau européen et mondial.

Cofinimmo est le seul acteur immobilier parmi les 10 sociétés belges dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 selon le Financial Times d'avril 2024. Puis, en juin 2024, Cofinimmo figure dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time et parmi les deux seuls acteurs immobiliers belges présents dans ce classement. Finalement, en octobre 2024, Cofinimmo est devenu lauréat de l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy.

Concernant la mise en œuvre de la stratégie en matière de durabilité, et comme annoncé depuis 2021, l'objectif est de réduire l'intensité énergétique du patrimoine immobilier de santé et bureaux à 130 kWh/m²/an dans le cadre du projet 30³.

Une approche linéaire du projet 30³ impliquerait, pour 2024-2025, une réduction allant respectivement jusqu'à 155 kWh/m²/an et 150 kWh/m²/an.

La rotation du portefeuille, tant au niveau des acquisitions que des ventes, le programme de maintenance et de rénovation ainsi que les projets de développement ont pour conséquence qu'un parfait alignement avec une approche linéaire ne peut être atteint d'année en année.

L'atteinte de l'objectif est possible à la hausse et à la baisse comparé à un parfait alignement à l'approche linéaire. Pour cette raison, une approche ajustée dans un plan capex dit 'correctif' est pris en compte pour évaluer la réalisation de l'objectif de mise en œuvre de la stratégie de durabilité et plus précisément du projet 30³ pour l'année en question.

Pour l'année 2024, le niveau a été fixé à 155 kWh/m²/an. Le résultat 2024 étant de 138 kWh/m²/an, l'objectif est atteint.

Les performances individuelles personnelles du CEO et des autres membres du comité exécutif sont évaluées en prenant en considération leur contribution à long terme et dans une perspective pluriannuelle. Le conseil d'administration a tenu compte des éléments suivants : Jean-Pierre Hanin a joué un rôle clé dans la redéfinition de la stratégie. Jean Kotarakos a été responsable de la préparation et de la mise en œuvre du reporting durabilité, ainsi que de l'exploration de l'utilisation de l'intelligence artificielle dans les processus financiers. Françoise Roels a mené à bien la transmission de ses responsabilités en prévision de la fin de son mandat. Enfin, les autres membres du comité exécutif ont été impliqués dans la préparation des plans de rotation des actifs régionaux, la préparation opérationnelle en vue de la taxonomie européenne et la mise en œuvre du projet 30³.

	Critères de Performance 2024	Poids relatif	Objectif	Résultat 2024	Réalisation
Critères de performance collectifs financiers 50%	Résultat net des activités clés -part du groupe* (EPS ajusté) - (EUR par action)	25%	6,40	6,50	25,39%
	Dividende (EUR par action)	25%	6,20	6,20	25,00%
Critères de performance collectifs non financiers 25%	Durabilité				
	E - Réduire l'intensité énergétique des bâtiments Immobilier de santé et Bureaux de 30 % d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2017 (kWh/m²/an)	5%	155	138	5,62%
	E - Certification PEB (% des zones de bâtiments certifiées)	4%	75	81	4,32%
	S - Établir un dialogue proactif avec les locataires par le biais de visites sur place (% des zones des bâtiments visitées)	4%	90	100	4,44%
	S - Mettre en œuvre une politique de développement de l'apprentissage par la formation et l'information du personnel (heures de formation par employé)	4%	36	51	5,73%
	G - Développer une stratégie financière cohérente avec les objectifs en matière de durabilité (milliards d'euros, hors programme de billets de trésorerie)	4%	1,6	1,8	4,46%
	G - Mobiliser les employés (% structure de contrôle de la conformité des politiques externes et internes)	4%	90	88	3,92%
Critères de performance individuels non financiers 25%	Objectifs personnels				
	Jean-Pierre Hanin	25%		100%	25%
	Jean Kotarakos	25%		100%	25%
	Françoise Roels	25%		100%	25%
	Autres membres	25%		100%	25%

Disposition transitoire - objectifs 2025

Le 25.02.2025, le conseil d'administration a décidé des critères de performances financiers collectifs et de performances non financiers individuels du LTI 2025.

Conformément aux pratiques du marché et dans un souci de confidentialité, les objectifs spécifiques seront expliqués ex-post et les niveaux de réalisation seront rapportés dans le rapport de rémunération 2025.

	Critères de Performance	Poids relatif
Critères de performance collectifs financiers 50%	Résultat net des activités clés - part du groupe* (EPS ajusté)	25%
	Dividende	25%
Critères de performance collectifs non financiers 25%	Durabilité	25%
Critères de performance individuels non financiers 25%	Objectifs personnels	25%

3.3.3 Contribution régime de pension

Le plan d'épargne et de prévoyance vise à réduire autant que possible l'écart entre les ressources dont disposaient les bénéficiaires avant leur départ à la pension et celles dont ils disposeront par après. Les pensions complémentaires sont exclusivement financées par des contributions de Cofinimmo. L'administrateur délégué et les membres du comité exécutif bénéficient d'une assurance groupe de type 'defined contribution' souscrite auprès d'une compagnie d'assurances.

3.3.4 Autres avantages

Cofinimmo expose des frais annuels en matière de couverture médicale pour l'administrateur délégué et les membres du comité exécutif. La société met en outre à la disposition de l'administrateur délégué et des membres du comité exécutif un véhicule de société et leur rembourse l'ensemble des frais professionnels exposés dans le cadre de leur fonction. L'administrateur délégué et les membres du comité exécutif disposent également d'un ordinateur portable et d'un GSM.

3.4 Rémunération totale 2024

Le tableau de la rémunération totale des membres du comité exécutif donne un aperçu global de la rémunération totale ventilée par composante avec le salaire de base fixe, les autres avantages, la rémunération variable, et les montants liés à la pension.

Conformément à l'article 3.6 §3 du CSA, ces informations sont fournies sur une base individuelle en ce qui concerne l'administrateur exécutif délégué à la gestion journalière et les administrateurs exécutifs, et sur une base globale en ce qui concerne les autres dirigeants membres du comité exécutif.

Nom, Fonction	1. Rémunération fixe		2. Rémunération variable		3. Composante exceptionnelle	4. Pension[3]	5. Rémunération totale	6. Proportion rémunération fixe et rémunération variable
	Salaire de base fixe[1]	Autres avantages[2]	Intéressement à court terme - STI	Intéressement à long terme - LTI transitoire				
Jean-Pierre Hanin Administrateur-délégué - Chief Executive Officer	630.000 EUR	24.963 EUR	328.041 EUR	327.222 EUR	0 EUR	100.000 EUR	1.410.226 EUR	Fixe : 53,53 % Variable : 46,47 %
Jean Kotarakos Administrateur directeur - Chief Financial Officer	378.000 EUR	24.924 EUR	148.403 EUR	157.059 EUR	0 EUR	62.000 EUR	770.386 EUR	Fixe : 60,35 % Variable : 39,65 %
Françoise Roels Administrateur directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	346.500 EUR	19.800 EUR	130.492 EUR	143.971 EUR	0 EUR	62.000 EUR	702.763 EUR	Fixe : 60,95 % Variable : 39,05 %
Autres membres	975.334 EUR	83.077 EUR	461.132 EUR	279.216 EUR	0 EUR	196.334 EUR	1.995.093 EUR	Fixe : 62,89 % Variable : 37,11 %

1. Montant prévu dans les contrats de management.
2. Véhicule de société HTVA et hors carburant, ordinateur portable et GSM, assurance médicale.
3. Montant brut n'incluant pas les couvertures 'exonération de primes', 'rentes d'invalidité' et 'décès' (20.161 EUR pour le CEO et 55.488 EUR pour l'ensemble des autres membres du Comité exécutif).

3.5 Ratio de rémunération

Le ratio entre la rémunération totale 2024 du CEO et la rémunération la plus basse parmi les salariés, exprimée sur une base équivalent temps plein, est de 15.

Le ratio entre la rémunération annuelle totale 2024 du CEO et la rémunération annuelle totale médiane de tous les salariés (à l'exclusion du CEO) est de 8,3.

Le pourcentage médian d'augmentation de la rémunération annuelle totale de tous les employés (à l'exclusion du CEO) est de 2,72 %. Ces données ont été calculées en tenant compte des salaires mensuels bruts des salariés sur une base équivalent temps plein.

3.6 Dispositions contractuelles

La société a conclu avec l'administrateur délégué et les membres du comité exécutif un contrat de management d'une durée indéterminée. Ils ont le statut social d'indépendant et accomplissent leur mission en dehors de tout lien de subordination, en toute autonomie et indépendance. Ils sont cependant guidés, dans l'exécution de leurs tâches, par les lignes directrices et les décisions stratégiques du conseil d'administration et de l'administrateur délégué et le respect des règles relatives aux compétences et fonctionnement entre l'administrateur délégué et le comité exécutif.

3.7 Indemnités de départ

Au cours de l'exercice 2024, aucun membre du comité exécutif n'a quitté ses fonctions donnant lieu au paiement d'une indemnité de départ.

3.8 Récupération (clawback)

Au cours de l'exercice 2024, il n'y a pas eu de circonstances donnant lieu à l'utilisation de ces droits de restitution.

3.9 Exigence d'actionnariat

Conformément au principe 7.9 du Code 2020, le conseil d'administration a fixé un seuil minimal d'actions de la société que l'administrateur délégué et les autres membres du comité exécutif doivent chacun détenir pendant toute la durée de leur fonction, à savoir, au moins 8.000 actions pour l'administrateur délégué et au moins 2.000 actions pour chacun des membres du comité exécutif. L'administrateur délégué et les membres du comité exécutif disposent d'un délai de quatre années à compter de leur désignation pour atteindre le seuil de détention minimal. Lors de l'embauche de nouveaux membres du comité exécutif, ces derniers disposent d'un délai de quatre années à compter de la première attribution (vesting) dans le cadre du LTI pour atteindre le seuil de détention minimal. Ensuite, ils doivent maintenir ce niveau pendant toute la durée de leur fonction.

Nom	Nombre d'actions
Jean-Pierre Hanin	8.769
Jean Kotarakos	3.499
Françoise Roels	5.708
Sébastien Berden	3.291
Yeliz Bicici	3.306
Roel Dumont (depuis le 01.06.2024)	90
Sophie Grulois (depuis le 01.06.2024)	30

C. Changements pour 2025

Le conseil d'administration compare régulièrement la rémunération des administrateurs non exécutifs d'autres sociétés belges cotées d'importance similaire pour s'assurer que la rémunération demeure toujours adéquate et conforme aux pratiques de marché. Aucun changement n'est prévu en ce qui concerne la rémunération des administrateurs non exécutifs en 2025.

Le conseil d'administration passe en revue annuellement la rémunération fixe des membres du comité exécutif tenant compte de facteurs tels que la fonction et les responsabilités correspondantes, l'expérience, les compétences, les performances de la société et le benchmark avec ses pairs. Le conseil d'administration du 20.02.2025 a décidé que le salaire de base fixe de Jean Kotarakos sera augmenté de 2,80%, soit 10.900 EUR. Aucun autre changement n'est prévu pour les autres membres du comité exécutif.

D. Comparatif de l'évolution des rémunérations et des performances de l'entreprise au cours des cinq derniers exercices comptables

Rémunération totale					
Variation annuelle	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**	**2023 vs 2022**	**2024 vs 2023**
Chief Executive Officer	+12,6%	+11,7%	-5,9%	+7,3%	+5,9%
Autres membres du comité exécutif	+15,1%	+2,9%	-0,3%	+9,1%	+15,0%
Administrateurs non exécutifs	-28,8%	+13,7%	+29,5%	+8,7%	-0,6%

Performance de la société					
Variation annuelle	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**	**2023 vs 2022**	**2024 vs 2023**
Résultat net des activités clés - part du groupe*	+9%	+16,9%	+4,9%	+8,2%	+1,3%
Marge opérationnelle*	-0,1%	-0,5%	-1,3%	+1,1%	+1,5%
Croissance stratégique (mesurée par la juste valeur du portefeuille)	+14,6%	+17,3%	+8,6%	+0,5%	-3,7%
Taux d'occupation du portefeuille	+0,4%	+0,7%	+0,6%	-0,2%	0,0%
Dividende N versé en N+1	+18,2%	+11,4%	+7,0%	+11,8%	+3,6%

Rémunération moyenne des salariés sur une base d'équivalent temps plein

Variation annuelle	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**	**2023 vs 2022**	**2024 vs 2023**
Employés du groupe	+3,1%	+1,9%	+5,8%	+11,2%	+3,2%
Employés de la société	-0,2%	+2,7%	+5,4%	+11,1%	+2,7%

Chief Executive Officer

En 2023, et afin prendre en compte les conséquences financières de l'inflation, le conseil d'administration a décidé que le montant de la rémunération annuelle fixe des conventions de management serait augmenté de 5 %, soit d'un montant brut de 30.000 EUR pour le CEO. Cette augmentation salariale est inférieure de moitié à l'indexation 2023 des employés (les salaires des employés ont été indexés de 11,08 % au 01.01.2023, conformément à la convention collective applicable).

Autres membres du comité exécutif

En 2023, et afin prendre en compte les conséquences financières de l'inflation, le conseil d'administration a décidé que le montant de la rémunération annuelle fixe des membres du comité exécutif relevant de leur convention de management serait augmenté de 5 %, soit d'un montant brut 18.000 EUR pour le CFO, 16.500 EUR pour la CCA & SG, et 16.000 EUR pour chacun des COO. Cette augmentation salariale est inférieure de moitié à l'indexation 2023 des employés (les salaires des employés ont été indexés de 11,08 % au 01.01.2023, conformément à la convention collective applicable).

En 2024, la rémunération totale des autres membres du comité exécutif a connu une variation positive de 15% en conséquence de l'arrivée de deux nouveaux membres à compter du 01.06.2024.

Administrateurs non exécutifs

En général, les variations positives ou négatives de la rémunération des administrateurs non exécutifs des autres années s'expliquent par un nombre plus ou moins important de réunions et par le taux de présences au cours des années concernées.

En 2020, la rémunération totale des administrateurs non exécutifs a diminué de 28,8 % suite, entre autres, à la décision du conseil d'administration du 13.04.2020 de réduire à hauteur de 15 % les jetons de présence des administrateurs non exécutifs pour financer une action de solidarité dans le cadre de la pandémie du COVID-19.

La hausse de 29,5 % en 2022 par rapport à 2021 concernant les administrateurs non exécutifs tient compte d'une part, du nombre plus élevé d'administrateurs non exécutifs (neuf en 2021, dix en 2022), et d'autre part, de la modification à leur égard de la politique de rémunération par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

Rémunération moyenne des salariés sur base d'équivalent temps plein

Les employés du groupe comprennent les employés de la société Cofinimmo SA ainsi que les employés d'autres sociétés du groupe et à l'international. La moyenne des salaires est calculée sur base de la somme des salaires mensuels bruts et en équivalent temps plein.

Les variations négatives de la rémunération moyenne des salariés s'expliquent par le fait que les nouveaux employés ont

généralement des salaires plus bas que la moyenne par rapport aux années précédentes.

Les variations positives de la rémunération moyenne des salariés s'expliquent par le fait que les employés qui ont cessé leurs fonctions représentent une masse salariale plus faible que ceux qui sont entrés en fonction l'année suivante.

En 2023, l'augmentation substantielle des salaires des employés s'explique par une indexation de 11,08% qui a eu lieu au 01.01.2023 conformément à la convention collective applicable.

E. Rémunération liée aux actions

Pour rappel, depuis 2017, la société n'accorde plus de droits d'acquérir des actions (plan d'options sur actions) et depuis 2018 d'instruments liés aux actions (droits sur la valorisation des actions). Cependant, les anciens plans restent applicables en ce qui concerne les droits déjà accordés à Françoise Roels en tant que membre du comité de direction et à Yeliz Bicici avant sa nomination en tant que membre du comité exécutif.

a) Droits d'acquérir des actions

Stock option plan

Le Stock Option Plan ('plan SOP' ou 'plan d'options sur actions') a été mis en place en 2006.

La période d'exercice d'une option s'élève à dix ans à compter de la date de l'offre. Les options sur actions sont dévolues à la fin de la troisième année suivant l'octroi et ne peuvent donc être exercées qu'après l'échéance civile qui suit l'année d'octroi. Si les options n'ont pas été exercées à la fin de la période d'exercice, elles deviennent ipso facto nulles et non avenues. En cas de départ volontaire ou d'un départ involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées jusqu'au terme initial du plan. 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.

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive au rythme de la dévolution.

Rémunération en options sur actions exercées en 2024

Nom	Principales dispositions du plan d'options sur actions						Information relative à l'année financière faisant l'objet du rapport			
							Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année		Bilan de clôture
	1. Identification du plan	2. Date de la proposition	3. Date de l'acquisition	4. Fin de la période de rétention	5. Période d'exercice	6. Prix d'exercice	7. Nombre d'options au début de l'année	8. a) Nombre d'options proposées b) Valeur des actions sous-jacentes à la date de la proposition	9. a) Nombre d'options accordées b) Valeur des actions sous-jacentes à la date d'acquisition c) Valeur au prix d'exercice d) Plus-value à la date d'acquisition	10. Nombre d'options proposées mais non encore exercées
Françoise Roels	SOP 2016	30.06.2016	30.06.2019	0	01.07.2019 - 15.06.2026	108,44 EUR	1.600	0	0	1.600
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	0	01.07.2015 - 16.06.2025	95,03 EUR	1.600	0	0	1.600
Total							**3.200**	**0**	**0**	**3.200**
Yeliz Bicici	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	0	01.07.2015 - 16.06.2025	95,03 EUR	200	0	0	200
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	0	01.07.2014 - 16.06.2024	88,75 EUR	200	0	0	0
Total							**400**	**0**	**0**	**200**

b) Actions et instruments liés aux actions

Stock appreciation rights plan

Le Stock appreciation rights plan ('plan SAR' ou 'plan de droits sur la valorisation des actions') a été mis en place pour la première fois en 2017. Le plan SAR donne droit à la valeur en espèces de la différence entre le cours de bourse de l'action de Cofinimmo à la date de l'exercice et celui de la date d'attribution, augmentée du montant équivalent du dividende brut attribué à l'action depuis la date de l'attribution. La période d'exercice d'un SAR s'élève à dix ans à compter de la date de l'attribution. Les SAR ne seront dévolus qu'à la date de dévolution, en une fois, dans leur totalité, au terme de trois années, à savoir au premier jour calendrier du mois suivant le troisième anniversaire de la date d'attribution. Si les SAR n'ont pas été exercés à la fin de la période d'exercice, ils deviennent ipso facto nuls et non avenus. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exception pour motif grave), pour cause d'incapacité de travail définitive ou de pension (en ce compris la retraite anticipée, la prépension), les SAR attribués et dévolus doivent obligatoirement être exercés par le bénéficiaire à la première période d'exercice suivant la date de rupture. Les SAR non dévolus sont annulés.

En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les SAR attribués, dévolus ou non, mais non encore exercés, seront annulés. En cas de décès, les SAR attribués, dévolus ou non, sont définitivement acquis et seront considérés comme étant exercés à la première période d'exercice suivant le décès.

Rémunération en droits sur la valorisation des actions

Nom	Principales dispositions du plan de droits sur la valorisation des actions						Information relative à l'année financière faisant l'objet du rapport			
							Bilan d'ouverture		Dans le courant de l'année	Bilan de clôture
	1. Identification du plan	2. Date de la proposition	3. Date de l'acquisition	4. Fin de la période de rétention	5. Période d'exercice	6. Juste valeur à la date d'acquisition	7. Nombre de droits sur la valorisation des actions au début de l'année	8. a) Nombre de droits sur la valorisation des actions proposées b) Valeur des droits sur la valorisation des actions à la date de la proposition	9. a) Nombre de droits sur la valorisation des actions accordées b) Valeur des droits sur la valorisation des actions à la date d'acquisition c) Valeur au prix d'exercice d) Plus-value à la date d'acquisition	10. Nombre d'options proposées mais non encore exercées
Françoise Roels	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR	1.600	0	0	1.600
	SAR 2018	30.06.2018	01.07.2021	0	01.07.2021 - 16.06.2031	106,52 EUR	1.600	0	0	1.600
Total							**3.200**	**0**	**0**	**3.200**
Sébastien Berden	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR	250	0	0	250
Total							**250**	**0**	**0**	**250**
Yeliz Bicici	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR	250	0	0	250
Total							**250**	**0**	**0**	**250**



États financiers contrôlés

Sommaire

États financiers consolidés
- État du résultat global consolidé
- État de la situation financière consolidée
- Tableau consolidé des flux de trésorerie
- État consolidé des variations des capitaux propres
- Notes sur les états financiers consolidés
- Rapport du commissaire sur les états financiers consolidés

Comptes statutaires abrégés

▶ **Maison de repos et de soins Neo - Rocourt (BE)**

États financiers consolidés

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

(x 1.000 EUR)	Notes	2024	2023
A. RÉSULTAT NET			
I. Revenus locatifs	6	351.450	346.550
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	6	559	1.365
III. Charges relatives à la location	6	-526	-328
Résultat locatif net	5, 6	**351.484**	**347.587**
IV. Récupération de charges immobilières	7	200	605
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	43.247	47.973
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-447	-2.110
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-49.177	-55.096
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
Résultat immobilier		**345.307**	**338.958**
IX. Frais techniques	9	-6.633	-4.555
X. Frais commerciaux	10	-4.060	-6.531
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-3.054	-2.762
XII. Frais de gestion immobilière	11	-31.315	-33.185
XIII. Autres charges immobilières		0	0
Charges immobilières		**-45.063**	**-47.033**
Résultat d'exploitation des immeubles		**300.244**	**291.925**
XIV. Frais généraux de la société	11	-13.421	-14.222
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		**286.823**	**277.703**
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	5, 12	-15.582	-4.052
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	5, 12	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5, 13, 22	-123.290	-181.653
XIX. Autre résultat sur portefeuille	5, 14	-7.434	-25.500
Résultat d'exploitation		**140.517**	**66.498**
XX. Revenus financiers	15	12.661	13.327
XXI. Charges d'intérêts nettes	16	-39.532	-39.550
XXII. Autres charges financières	17	-1.214	-1.258
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	-28.345	-79.480
Résultat financier		**-56.430**	**-106.961**

(x 1.000 EUR)	Notes	2024	2023
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	40	-3.739	-7.525
Résultat avant impôt		**80.348**	**-47.988**
XXV. Impôts des sociétés	19	-7.122	-7.040
XXVI. Exit tax	19	-80	857
Impôt		**-7.201**	**-6.183**
Résultat net		**73.147**	**-54.172**
Attribuable aux			
Intérêts minoritaires	40	9.258	1.325
Actionnaires de la société mère		63.889	-55.497
(en EUR)			
Résultat net par action - part du groupe	20	**1,70**	**-1,63**
Résultat net dilué par action - part du groupe	20	**1,70**	**-1,62**
B. ETAT DU RESULTAT GLOBAL			
I. Résultat net		**73.147**	**-54.172**
II. Autres éléments du résultat global		**1.027**	**425**
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		1.027	425
E. Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies		0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "Autres éléments du résultat global"		0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/ co-entreprises		0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt		0	0
RESULTAT GLOBAL (I + II)		**74.174**	**-53.746**
Attribuable aux			
Intérêts minoritaires		9.258	1.325
Actionnaires de la société mère		64.916	-55.071

État de la situation financière consolidée (bilan)

(x 1.000 EUR)	Notes	2024	2023
ACTIF			
I. Actifs non courants		**6.303.882**	**6.512.921**
A. Goodwill	5, 21	0	0
B. Immobilisations incorporelles	24	1.814	2.128
C. Immeubles de placement	5, 22	5.993.928	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	24	2.936	2.111
E. Actifs financiers non courants	26	110.284	121.649
F. Créances de location-financement	26	156.944	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	25	3.732	6.719
H. Actifs d'impôts différés	32	9.664	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40	24.579	23.626
II. Actifs courants		**136.165**	**178.500**
A. Actifs détenus en vue de la vente	5, 27	6.400	43.111
B. Actifs financiers courants	25	2.066	642
C. Créances de location-financement	26	4.542	4.419
D. Créances commerciales	28	38.904	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	29	40.824	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	25.802	19.958
G. Comptes de régularisation	30	17.628	19.390
TOTAL DE L'ACTIF		6.440.048	6.691.421

(x 1.000 EUR)	Notes	2024	2023
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Capitaux propres		**3.614.437**	**3.698.985**
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		**3.534.991**	**3.623.262**
A. Capital	p. 174-175	2.041.523	1.970.211
B. Primes d'émission	p. 174-175	849.053	896.826
C. Réserves	p. 174-175	580.526	811.723
D. Résultat net de l'exercice	p. 174-175	63.889	-55.497
II. Intérêts minoritaires	40	**79.446**	**75.723**
Passif		**2.825.611**	**2.992.436**
I. Passifs non courants		**1.854.596**	**1.891.516**
A. Provisions	31	25.765	26.426
B. Dettes financières non courantes	25	1.753.269	1.791.325
a. Établissements de crédit	25	590.186	630.977
b. Location-financement	25	0	0
c. Autres	25	1.163.082	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	25	19.749	20.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	32	55.813	53.744
a. Exit tax	32	0	0
b. Autres	32	55.813	53.744
II. Passifs courants		**971.015**	**1.100.919**
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	25	834.068	953.187
a. Établissements de crédit	25	119.068	111.169
b. Location-financement	25	0	0
c. Autres	25	715.000	842.018
C. Autres passifs financiers courants	25	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	114.273	128.645
a. Exit tax	33	0	0
b. Autres	33	114.273	128.645
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	34	22.674	19.088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**6.440.048**	**6.691.421**

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	Notes	2024	2023
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		**19.958**	**19.611**
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net de la période		63.889	-55.497
Extourne des charges et produits d'intérêts		27.943	27.305
Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers		15.582	4.052
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	35	164.851	288.532
Variation du besoin en fonds de roulement	36	6.908	-36.515
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles		**279.174**	**227.878**
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-409	-1.290
Acquisitions en immeubles de placement	37	-18.932	-16.772
Extensions d'immeubles de placement	37	-66.080	-115.672
Investissements sur immeubles de placement	37	-59.138	-41.718
Investissements dans des filiales consolidées		-484	-96.635
Investissements dans entreprises associées et co-entreprises		-6.000	-3.985
Cessions d'immeubles de placement	37	153.889	200.694
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	37	65.029	89.654
Cessions d'autres actifs		155	0
Cession de filiales consolidées	37	16.720	0
Paiement de l'exit tax		0	-1.747
Créances de location-financement		3.987	4.278
Autres flux liés aux activités d'investissement		8.240	-3.214
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement		**96.977**	**13.592**
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0	164.648
Acquisitions / Cessions d'actions propres		198	426
Dividendes payés aux actionnaires		-153.415	-160.091
Transactions avec les orataires	40	0	-10.321
Transactions avec les minoritaires	40	-5.535	-1.263
Augmentation des dettes financières		1.090	958
Diminution des dettes financières		-159.208	-209.104
Produits financiers encaissés		12.537	16.262
Charges financières décaissées		-40.480	-40.447
Autres flux liés aux activités de financement		-25.493	-2.190
Flux de trésorerie résultant des activités de financement		**-370.306**	**-241.123**
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE		**25.802**	**19.958**

État consolidé des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2022	Affectation du résultat net 2022	Dividendes/ Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2023
Capital	**1.761.872**	**0**	**0**	**208.339**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.970.211**
Primes d'émissions	**936.321**	**0**	**0**	**36.300**	**0**	**0**	**-75.795**	**0**	**0**	**896.826**
Réserves	**456.282**	**482.938**	**-204.147**	**0**	**426**	**0**	**75.795**	**429**	**0**	**811.723**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	92.555	76.011	0	0	0	0	50.224	0	0	218.790
Réserve des droits de mutation 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	-10.667	218.227	0	0	0	0	-31.334	0	0	176.226
Réserve disponible	369.917	187.851	-204.147	0	0	0	56.905	167	0	410.692
Réserve indisponible	6.667	849	0	0	0	0	0	-160	0	7.357
Réserve pour actions propres	-1.483	0	0	0	426	0	0	0	0	-1.058
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-706	0	0	0	0	0	0	422	0	-284
Réserve de la 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 net de l'exercice	**482.938**	**-482.938**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-55.497**	**-55.497**
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**3.637.413**	**0**	**-204.147**	**244.638**	**426**	**0**	**0**	**429**	**-55.497**	**3.623.262**
Intérêts minoritaires	**29.578**	**0**	**-1.809**	**0**	**0**	**0**	**0**	**46.629**	**1.325**	**75.723**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**3.666.991**	**0**	**-205.956**	**244.638**	**426**	**0**	**0**	**47.058**	**-54.172**	**3.698.985**

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2023	Affectation du résultat net 2023	Dividendes/ Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2024
Capital	**1.970.211**	**0**	**0**	**71.313**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.041.523**
Primes d'émissions	**896.826**	**0**	**0**	**3.598**	**0**	**0**	**-51.371**	**0**	**0**	**849.053**
Réserves	**811.723**	**-55.497**	**-228.325**	**0**	**198**	**0**	**51.371**	**1.057**	**0**	**580.526**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	218.790	-181.570	0	0	0	0	37.188	0	0	74.408
Réserve des droits de mutation 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	176.226	-79.622	0	0	0	0	-1.329	0	0	95.275
Réserve disponible	410.692	205.200	-228.325	0	0	0	15.519	80	0	403.166
Réserve indisponible	7.357	495	0	0	0	0	-7	-70	0	7.774
Réserve pour actions propres	-1.058	0	0	0	198	0	0	0	0	-860
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-284	0	0	0	0	0	0	1.047	0	762
Réserve de la 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 net de l'exercice	**-55.497**	**55.497**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**63.889**	**63.889**
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**3.623.262**	**0**	**-228.325**	**74.910**	**198**	**0**	**0**	**1.057**	**63.889**	**3.534.991**
Intérêts minoritaires	**75.723**	**0**	**-1.521**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-4.014**	**9.258**	**79.446**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**3.698.985**	**0**	**-229.846**	**74.910**	**198**	**0**	**0**	**-2.958**	**73.147**	**3.614.437**

Notes sur les états financiers consolidés

Note 1. Informations générales

Cofinimmo SA (la 'société') est une SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge, ayant son siège social à 1150 Bruxelles (Avenue de Tervueren 270). Les comptes consolidés de la société pour l'exercice clôturé le 31.12.2024 comprennent la société et ses filiales (le 'groupe'). Le périmètre de consolidation au 31.12.2024 est présenté dans la Note 40.

Les états financiers consolidés et les comptes statutaires abrégés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 20.03.2025 et seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires du 14.05.2025.

Note 2. Méthodes comptables matérielles

A. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards (IFRS) émises par l'International Accounting Standards Board et adoptées par l'Union Européenne tel qu'exécuté par l'Arrêté royal belge du 13.07.2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice précédent, les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants obligatoirement applicables au groupe depuis le 01.01.2024 n'ayant pas eu d'impact significatif :

- Amendements à IAS 1 'Présentation des états financiers' :
  - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants (publié le 23.01.2020) ;
  - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (publié le 15.07.2020) ; et
  - Passifs non courants assorties de clauses restrictives (publié le 31.10.2022)
- Amendements à IFRS 16 'Contrats de location : Obligation locative découlant dans une cession-bail', publié le 22.09.2022
- Amendements à IAS 7 'Tableau des flux de trésorerie' et à IFRS 7 'Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement de fournisseurs', publiés le 25.05.2023

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements des normes entreront en vigueur pour le groupe pour les exercices ouverts à partir du 01.01.2025. Le groupe n'a adopté aucune de ces normes et amendements par anticipation pour établir les présents états financiers consolidés.

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

- Les amendements à IAS 21 'Effets des variations des cours des monnaies étrangères : manque d'échangeabilité', publiés le 15 août 2023, précisent quand une devise est convertible en une autre devise (ou non). Lorsqu'une devise n'est pas convertible, l'entité estime un cours de change au comptant. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2025 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union européenne.
- "Amendements du classement et de l'évaluation des instruments financiers" qui modifient IFRS 9 et IFRS 7, publiés le 30 mai 2024, permettront de tenir compte de la diversité dans la pratique en rendant les exigences plus faciles à comprendre et plus cohérentes. Les changements comprennent :
  - des clarifications sur la classification des actifs financiers en fonction des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise et caractéristiques similaires ('ESG')
  - des précisions sur la date à laquelle un actif financier ou un passif financier est comptabilisé. L'IASB a également décidé d'inclure une option qui permet à une entreprise de retirer un passif financier du bilan avant la date de règlement, si certains critères sont remplis.

  L' IASB a également inclus des obligations d'information supplémentaires afin d'offrir aux investisseurs une plus grande transparence concernant les placements dans des instruments de capitaux propres classés et comptabilisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global et des instruments financiers ayant des caractéristiques conditionnelles, telles que des caractéristiques liées aux objectifs ESG.

  Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.
- "Le volume 11 des améliorations annuelles", publié le 18 juillet 2024, comprend des clarifications, des simplifications, des corrections et des amendements visant à améliorer l'uniformité des diverses normes IFRS. Les normes modifiées sont les suivantes :
  - IFRS 1 "Première application des normes IFRS"
  - IFRS 7 "Instruments financiers : Notes et indications connexes pour la mise en œuvre d'IFRS 7";
  - IFRS 9 "Instruments financiers";
  - IFRS 10 "États financiers consolidés"; et
  - IAS 7 "Tableau des flux de trésorerie".

  Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.
- IFRS 18 "Présentation et informations à fournir dans les états financiers", publiée le 9 avril 2024, remplace IAS 1 "Présentation des états financiers". La nouvelle norme introduit les nouvelles exigences clés suivantes :
  - Les entités sont tenues de présenter l'ensemble des produits et charges dans le compte de résultats en cinq catégories (opérationnelles, investissements, financement, activités abandonnées et impôt sur le résultat). Les entités sont également tenues de présenter le sous-total nouvellement défini du résultat d'exploitation. Le résultat net des entités ne changera pas.
  - Les mesures de performance définies par la direction sont incluses dans une seule note afférente aux états financiers.
  - Des directives améliorées sont fournis pour le regroupement de l'information dans les états financiers.

En outre, toutes les entités sont tenues d'utiliser le sous-total du résultat d'exploitation comme point de départ pour le tableau des flux de trésorerie lorsqu'elles présentent les flux de trésorerie d'exploitation selon la méthode indirecte. La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2027 et une application anticipée est autorisée. La norme n'a pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

- IFRS 19 'Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir', publiée le 9 mai 2024, permettra aux filiales admissibles d'appliquer les normes IFRS avec des exigences d'information réduites. Une filiale peut appliquer la nouvelle norme dans ses états financiers consolidés et ses comptes individuels, à condition qu'à la date de clôture :
  - elle n'a aucune responsabilité publique ; et
  - la société mère établit des états financiers consolidés conformément aux normes IFRS.

  La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2027 et une application anticipée est autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union européenne.

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

B. Base de préparation

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

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

C. Base de consolidation

I Filiales

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers de la société et les états financiers des entités qu'elle contrôle. La société a le contrôle, lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La société doit réévaluer si elle contrôle l'entité lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments de contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Le pourcentage de détention n'est donc pas le critère déterminant pour constater le contrôle.

Les comptes des filiales sont inclus dans les comptes consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle commence et jusqu'à la date à laquelle le contrôle prend fin.

Si nécessaire, les principes comptables des filiales ont été adaptés pour assurer la cohérence avec les principes adoptés par le groupe. Les comptes des filiales inclus dans la consolidation couvrent le même exercice comptable que celui de la société.

II Co-entreprises

Une co-entreprise est une entité faisant l'objet d'un accord par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs nets de l'accord. Le compte de résultats consolidés inclut la quote-part du groupe dans le résultat des co-entreprises, en application de la méthode de mise en équivalence. Cette quote-part est calculée à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint commence et jusqu'à la date à laquelle le contrôle conjoint prend fin. Les comptes des entités sous contrôle conjoint couvrent la même période que ceux de la société.

III Entreprises associées

Une entreprise associée est une entité sur laquelle la société exerce une influence notable. Le compte de résultat consolidé inclut la quote-part du groupe dans le résultat des entreprises associées, en application de la méthode de mise en équivalence.

D. Regroupements d'entreprises

Lors de l'acquisition d'une entité, la société évalue si cette acquisition correspond à la définition d'une entreprise ('business') conformément à IFRS 3 Regroupements d'entreprises, pouvant générer la reconnaissance d'un goodwill, ou s'il agit d'une simple acquisition d'actifs ne générant pas la reconnaissance d'un goodwill (voir paragraphe 2(b) de l'IFRS 3). Dans tous les cas rencontrés depuis 2008, les acquisitions d'entités ont été considérées comme de simples acquisitions d'actifs (voir Note 4).

E. Conversion des devises

Le groupe est quasi exclusivement actif dans la zone euro. L'euro est la devise fonctionnelle du groupe et des états financiers consolidés.

Le groupe ne possède que deux filiales dont les comptes financiers sont établis en devises étrangères (Livre Sterling - GBP).

Les taux de change utilisés dans les comptes consolidés de la société pour l'exercice clôturé au 31.12.2024 sont les suivants :

- Taux de clôture au 31.12.2024 : 1 EUR = 0,82918 GBP (31.12.2023 : 0,86905)
- Taux moyen sur l'exercice 2024 : 1 EUR = 0,84685 GBP (2023 : 0,87019)

F. 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 ou des options floor appliqués à titre de couverture économique. Conformément à IFRS 9,les

dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus, et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé(e) en résultat.

B. Évaluation des instruments financiers dérivés

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

II Instruments financiers non dérivés

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

G. Immeubles de placement

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

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

Les experts évaluateurs indépendants effectuent leur évaluation sur la base d'une ou plusieurs méthodes conformes aux pratiques et normes de marché nationales et internationales les plus récentes, y compris les 'International Valuation Standards' émis par le 'International Valuation Standards Committee', qui sont incorporés dans la dernière version des RICS Valuation - Global Standards (aussi appelé 'Red Book') émis par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors', comme indiqué dans leur rapport (voir pages 123-126). Cette valeur, appelée 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des biens immobiliers composant le portefeuille immobilier (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'évaluation) majoré des droits de mutation à supporter par l'investisseur (le transfert d'un immeuble de placement est généralement soumis au paiement d'une quotité appropriée de droits de mutation et/ou de TVA aux autorités publiques).

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

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiant de coûts d'acquisition, sont capitalisés. Si la durée du projet est supérieure à un an, les charges d'intérêt sont capitalisées à un taux reflétant le coût moyen d'emprunt du groupe, repris dans le rapport de gestion. Ayant vendu son siège social en 2023, la société ne détient plus de 'bien immobilier occupé par son propriétaire' comme défini par IAS 40. Un déménagement du siège social a eu lieu en 2024 vers une fraction d'un autre immeuble du périmètre, qui reste comptabilisé comme un immeuble de placement.

H. Actifs détenus en vue de la vente

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

I. Contrats de location

I Le groupe comme bailleur

A. Locations simples et locations-financement

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

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

En 2008 et 2009, le groupe a cédé à plusieurs banques des créances futures de loyers portant sur des immeubles de bureaux (voir Note 22). Au 31.12.2024, seule une cession de créances est encore active, sur l'immeuble Colonel Bourg 124.

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

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

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

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

dans laquelle :

- VR : juste valeur de l'immeuble réduite (résultant de ce qui figure aux deux paragraphes précédents) ;
- VNR : juste valeur de l'immeuble non réduite (c'est-à-dire comme si les loyers futurs n'avaient pas été cédés et telle qu'établie à chaque clôture par les experts évaluateurs indépendants en fonction des conditions du marché immobilier) ;
- Variation cumulée : variation de la juste valeur non réduite cumulée depuis le début de la cession des loyers futurs.

II Le groupe comme preneur

À chaque nouveau contrat, le groupe évalue si celui-ci est un contrat de location au sens de l'IFRS 16. Si tel est le cas, le groupe 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 le groupe reconnaît une simple charge opérationnelle).

J. Autres immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

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

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

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

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

K. Partenariats public-privé ('PPP')

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

L. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

M. Capitaux propres

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

Le 29.10.2021, 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 2009/15 '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 capitaux propres ni sur le montant total des réserves de Cofinimmo Offices SA. De plus, ceci n'a pas eu d'effet sur les capitaux propres et réserves consolidés du groupe.

N. Autres passifs financiers non courants

Les 'Autres passifs financiers non courants' comprennent principalement la juste valeur des instruments financiers dérivés, souscrits par le groupe. Par ailleurs, le groupe 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 consolidé sur la ligne 'Autres passifs financiers non courants'.

O. Avantages du personnel

Les avantages du personnel sont comptabilisés selon IAS 19.

P. Provisions

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

Q. Dettes commerciales et autres dettes

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

R. Produits d'exploitation

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

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

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

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

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

S. Charges d'exploitation et résultat financier

I Coût des services

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

II Travaux réalisés dans les immeubles

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

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

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

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

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

Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisés. Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

IV Résultat financier

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

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

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

T. Impôt sur le résultat

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

U. Exit tax et impôts différés

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

Le même traitement est appliqué aux sociétés françaises éligibles au régime SIIC, mutatis mutandis.

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

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

V. Options sur actions

Les paiements fondés sur des actions, et réglés en instruments de capitaux propres qui ont été accordés aux employés et aux membres du comité exécutif, ont été évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution (voir Note 42). La dernière attribution date de 2016 (voir le rapport de rémunération dans la section Déclaration de gouvernance d'entreprise du présent document).

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

En application du paragraphe 122 de l'IAS 1, les jugements portés par la direction lors de l'application de méthodes comptables et ayant le plus d'incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers portent sur la classification des contrats de location (voir I. ci-dessus) et sur la classification des transactions immobilières (voir ci-après).

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

En application du paragraphe 125 de l'IAS 1, l'entité doit fournir des informations sur les hypothèses qu'elle formule pour l'avenir et sur les autres sources majeures d'incertitude relatives aux estimations à la fin de la période de reporting, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif des montants des actifs et des passifs au cours de la période suivante. Ceci est applicable à la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente, à la juste valeur des instruments financiers, au goodwill et aux provisions, tel que détaillé en Note 47.

X. Garanties locatives

Les garanties perçues en cash sont comptabilisées au passif du bilan (voir Note 25).
Les autres garanties non comptabilisées sont reprises dans les droits et engagements hors bilan (voir Note 38).

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.

Le groupe 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 ceux-ci 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 0,119 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2024. 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. Des 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 du groupe, avec pour objectif de les terminer dans les temps et budget impartis. Pour les projets les plus importants, le groupe 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 pour une valeur totale de reconstruction de 2.450 millions EUR[1], par rapport à une juste valeur des immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente) assurée de 2.384 millions EUR au 31.12.2024, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage (la gestion du risque financier du groupe est détaillée dans la Note 25).

Note 4. Acquisitions de filiales

En 2024, il n'y a pas eu d'acquisition de filiale.

Les acquisitions des années précédentes n'ont pas été considérées comme des regroupements d'entreprises, tels que définis dans la norme IFRS 3, car il ne s'agit pas d'acquisitions de 'business' en tant que tel, un 'business' étant défini comme un ensemble intégré d'activités et d'actifs.

Note 5. Information sectorielle

En juste valeur, l'immobilier de santé représente 77 % du patrimoine, les bureaux 15 %, l'immobilier de réseaux de distribution 8 % (les différents secteurs immobiliers sont décrits aux pages 24 à 40).

Un seul client représente plus de 10 % du loyer contractuel : le groupe Clariane, dans le secteur immobilier de santé, pour un montant de 55 millions EUR.

[1] Ce montant ne reprend que les actifs pour lesquels le groupe paie directement la prime. Cela n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles qui sont à charge des occupants.

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Portefeuille global

COMPTE DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
AU 31.12	2024	2024	2024	2024	2024
Résultat locatif net	**261.305**	**33.894**	**56.285**		**351.484**
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	**251.141**	**29.930**	**50.488**		**331.559**
Frais de gestion immobilière				-31.315	-31.315
Frais généraux de la société				-13.421	-13.421
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.407	1.447	-19.436		-15.582
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-77.190	8.636	-54.736		-123.290
Autre résultat sur portefeuille	-8.311	-18	895		-7.434
Résultat d'exploitation	**168.048**	**39.995**	**-22.790**	**-44.736**	**140.517**
Résultat financier				**-56.430**	**-56.430**
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				**-3.739**	**-3.739**
Impôt				**-7.201**	**-7.201**
RÉSULTAT NET					73.147
Résultat net – part du groupe					63.889

COMPTE DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
AU 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Résultat locatif net	**246.504**	**33.928**	**67.155**		**347.587**
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	**236.458**	**29.956**	**58.697**		**325.111**
Frais de gestion immobilière				-33.185	-33.185
Frais généraux de la société				-14.222	-14.222
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	5.611	-7	-9.656		-4.052
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-113.614	1.072	-69.110		-181.653
Autre résultat sur portefeuille	2.202	-26.626	-1.076		-25.500
Résultat d'exploitation	**130.657**	**4.394**	**-21.145**	**-47.407**	**66.498**
Résultat financier				**-106.961**	**-106.961**
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				**-7.525**	**-7.525**
Impôt				**-6.183**	**-6.183**
RÉSULTAT NET					-54.172
Résultat net – part du groupe					-55.497

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
AU 31.12	2024	2024	2024	2024	2024
Actif					
Goodwill					
Immeubles de placement, dont :	4.594.604	470.985	928.339		5.993.928
Projets de développement	150.391	6.496	104.095		260.983
Immobilisations à usage propre					
Actifs détenus en vue de la vente	6.400				6.400
Autres actifs				439.720	439.720
TOTAL DE L'ACTIF					6.440.048
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				3.614.437	3.614.437
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère				3.534.991	3.534.991
Intérêts minoritaires				79.446	79.446
Passif				2.825.611	2.825.611
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					6.440.048

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	Total
AU 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Actif					
Goodwill					
Immeubles de placement, dont :	4.657.786	463.052	1.067.092		6.187.930
Projets de développement	174.177	6.496	121.502		302.176
Immobilisations à usage propre					
Actifs détenus en vue de la vente	8.190		34.921		43.111
Autres actifs				460.381	460.381
TOTAL DE L'ACTIF					6.691.421
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				3.698.985	3.698.985
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère				3.623.262	3.623.262
Intérêts minoritaires				75.723	75.723
Passif				2.992.436	2.992.436
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					6.691.421

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Immobilier de santé

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres[1]	Total
AU 31.12	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Résultat locatif net	**94.238**	**42.510**	**31.861**	**48.391**	**44.305**	**261.305**
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	**93.818**	**41.498**	**29.531**	**44.719**	**41.574**	**251.141**
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	3.322	-30	-884			2.407
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-22.456	-21.265	-7.276	-12.833	-13.359	-77.190
Autre résultat sur portefeuille	-3.307	-40	-3.248	-532	-1.184	-8.311
Résultat d'exploitation	**71.376**	**20.163**	**18.123**	**31.354**	**27.031**	**168.048**
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
RÉSULTAT NET						
Résultat net – part du groupe						

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres[1]	Total
AU 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Résultat locatif net	**94.374**	**34.346**	**30.398**	**46.796**	**40.590**	**246.504**
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	**93.697**	**33.373**	**28.000**	**43.400**	**37.988**	**236.458**
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.736	2.825		50		5.611
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-41.849	13.900	-1.119	-62.135	-22.411	-113.614
Autre résultat sur portefeuille	-4.401	-1.813	-1.170	5.923	3.663	2.202
Résultat d'exploitation	**50.183**	**48.286**	**25.710**	**-12.762**	**19.239**	**130.657**
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
RÉSULTAT NET						
Résultat net – part du groupe						

[1] Il s'agit de l'Espagne, de la Finlande, de l'Irlande, de l'Italie et du Royaume-Uni.

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres[1]	Total
AU 31.12	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.593.487	675.960	486.680	888.930	949.547	4.594.604
Projets de développement	15.005		7.420	8.270	119.697	150.391
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente		6.400				6.400
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère						
Intérêts minoritaires						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres[1]	Total
AU 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.677.036	681.440	503.940	894.490	900.880	4.657.786
Projets de développement	13.801	12.700	25.865	10.610	111.201	174.177
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente		8.190				8.190
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère						
Intérêts minoritaires						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

[1] Il s'agit de l'Espagne, de la Finlande, de l'Irlande, de l'Italie et du Royaume-Uni.

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Réseaux de distribution

COMPTE DE RÉSULTATS	Total	
AU 31.12	2024	2023
Résultat locatif net	**33.894**	**33.928**
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	**29.930**	**29.956**
Frais de gestion immobilière		
Frais généraux de la société		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.447	-7
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.636	1.072
Autre résultat sur portefeuille	-18	-26.626
Résultat d'exploitation	**39.995**	**4.394**
Résultat financier		
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		
Impôt		
RÉSULTAT NET		
Résultat net – part du groupe		

BILAN	Total	
AU 31.12	2024	2023
Actif		
Goodwill		
Immeubles de placement, dont :	470.985	463.052
Projets de développement	6.496	6.496
Immobilisations à usage propre		
Actifs détenus en vue de la vente		
Autres actifs		
TOTAL DE L'ACTIF		
Capitaux propres et passifs		
Capitaux propres		
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		
Intérêts minoritaires		
Passif		
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		

Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Bureaux

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Autres[1]	Total
AU 31.12	2024	2024	2024
Résultat locatif net	**33.810**	**22.474**	**56.285**
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	**31.604**	**18.884**	**50.488**
Frais de gestion immobilière			
Frais généraux de la société			
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-8.003	-11.433	-19.436
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-31.575	-23.161	-54.736
Autre résultat sur portefeuille	153	742	895
Résultat d'exploitation	**-7.821**	**-14.968**	**-22.790**
Résultat financier			
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises			
Impôt			
RÉSULTAT NET			
Résultat net – part du groupe			

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Autres[1]	Total
AU 31.12	2023	2023	2023
Résultat locatif net	**35.154**	**32.001**	**67.155**
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	**32.422**	**26.275**	**58.697**
Frais de gestion immobilière			
Frais généraux de la société			
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-7.495	-2.162	-9.656
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-49.319	-19.791	-69.110
Autre résultat sur portefeuille	-1.035	-41	-1.076
Résultat d'exploitation	**-25.427**	**4.282**	**-21.145**
Résultat financier			
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises			
Impôt			
RÉSULTAT NET			
Résultat net – part du groupe			

[1] Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.

BILAN	Bruxelles CBD	Autres[1]	Total
AU 31.12	2024	2024	2024
Actif			
Goodwill			
Immeubles de placement, dont :	677.565	250.774	928.339
Projets de développement	37.492	66.603	104.095
Immobilisations à usage propre			
Actifs détenus en vue de la vente			
Autres actifs			
TOTAL DE L'ACTIF			
Capitaux propres et passifs			
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère			
Intérêts minoritaires			
Passif			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			

BILAN	Bruxelles CBD	Autres[1]	Total
AU 31.12	2023	2023	2023
Actif			
Goodwill			
Immeubles de placement, dont :	749.837	317.255	1.067.092
Projets de développement	69.721	51.781	121.502
Immobilisations à usage propre			
Actifs détenus en vue de la vente		34.921	34.921
Autres actifs			
TOTAL DE L'ACTIF			
Capitaux propres et passifs			
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère			
Intérêts minoritaires			
Passif			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			

[1] Les sous-secteurs 'Bruxelles hors CBD' et 'Autres régions' ont été fusionnés au 30.09.2024.

Note 6. Revenus locatifs et charges relatives à la location

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut[1]	370.157	367.121
Vacance locative[2]	-11.659	-13.735
Loyers	**358.498**	**353.386**
Gratuités locatives	-6.329	-6.318
Concessions accordées aux locataires	-801	-2.095
Indemnités de rupture anticipée de bail[3]	82	1.577
Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)	**351.450**	**346.550**
Charges relatives à la location	**-526**	**-328**
Loyers à payer sur locaux pris en location	-24	-13
Réductions de valeur sur créances commerciales	-513	-319
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	11	4
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* (schéma analytique)	**350.924**	**346.222**
Reprises de loyers cédés et escomptés	559	1.365
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, y compris reprises de loyers cédés et escomptés	**351.484**	**347.587**

Sauf rares exceptions, les baux conclus par le groupe prévoient une indexation.

Le groupe 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, I. Contrats de location, I. Le groupe comme bailleur, C. Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement').

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

Revenus locatifs totaux

Lorsqu'un contrat de location est qualifié de location-financement, l'immeuble est considéré comme cédé et le groupe 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 le groupe 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 au groupe en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Revenus locatifs des contrats de location simple	351.450	346.550
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	9.392	9.020
Composante 'capital' des contrats de location-financement	4.423	4.278
TOTAL	365.264	359.848

Montant total des loyers minimaux futurs en vertu de contrats de location simple non résiliables et de contrats de location-financement en vigueur au 31 décembre

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Location simple	**4.573.911**	**4.607.338**
à moins d'un an	349.783	352.817
à plus d'un an mais moins de deux ans	340.234	341.784
à plus de deux ans mais moins de trois ans	327.283	329.007
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	316.477	311.364
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	300.548	300.427
à plus de cinq ans	2.939.586	2.971.940
Location-financement	**161.486**	**163.356**
à moins d'un an	4.542	4.419
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.764	4.545
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.949	4.677
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	5.214	4.857
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.376	5.041
à plus de cinq ans	136.641	139.817
TOTAL	4.735.397	4.770.694

1 Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.
2 La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.
3 Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

Note 7. Frais nets de redécoration[1]

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Récupération de charges immobilières	-200	-605
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail[2]	447	2.110
TOTAL	247	1.505

Note 8. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués*

(x 1.000 EUR)	2024	2023
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**43.247**	**47.973**
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	20.480	25.063
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	22.767	22.909
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**-49.177**	**-55.096**
Charges locatives exposées par le propriétaire	-22.162	-27.440
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-26.080	-26.507
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-935	-1.150
TOTAL	-5.929	-7.124

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 du groupe prévoit que des taxes ou des charges restent à supporter par le propriétaire.

Note 9. Frais techniques

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Frais techniques récurrents	**3.686**	**3.595**
Réparations	3.506	3.416
Primes d'assurance	180	180
Frais techniques non récurrents	**2.947**	**959**
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études…)[3]	2.422	223
Sinistres	524	737
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	1.916	1.390
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-1.391	-654
TOTAL	6.633	4.555

Note 10. Frais commerciaux

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Commissions d'agence	-15	655
Publicité	8	81
Honoraires divers et autres experts	4.068	5.795
TOTAL	4.060	6.531

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, à l'exception de l'immobilier de santé en Allemagne.

1 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'.
2 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.
3 À l'exception des dépenses capitalisées.

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'investissement et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'étude relatifs au développement du groupe sont également repris dans cette catégorie.

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

	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		TOTAL	
(x 1.000 EUR)	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Charges du siège	**2.957**	**2.980**	**1.267**	**1.277**	**4.225**	**4.257**
Honoraires payés à des tiers	**7.398**	**8.611**	**3.171**	**3.690**	**10.569**	**12.302**
Récurrents	6.236	7.591	2.673	3.253	8.909	10.844
Non récurrents	1.162	1.020	498	437	1.660	1.458
Relations publiques, communication et publicité	**514**	**621**	**220**	**266**	**734**	**887**
Frais de personnel	**19.344**	**19.711**	**8.290**	**8.447**	**27.635**	**28.158**
Salaires	15.308	15.895	6.560	6.812	21.868	22.707
Sécurité sociale	2.630	2.329	1.127	998	3.757	3.327
Pensions et autres allocations	1.407	1.487	603	637	2.009	2.124
Taxes et redevances	**1.102**	**1.262**	**472**	**541**	**1.574**	**1.803**
TOTAL	31.315	33.185	13.421	14.222	44.736	47.407

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants pour le portefeuille consolidé ainsi que pour les entreprises associées se sont élevés à 1.293 KEUR (hors TVA) pour l'année 2024. 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 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. À 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.

Émoluments du commissaire

Les émoluments fixes du commissaire KPMG, Réviseurs d'Entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires abrégés et les états financiers consolidés de Cofinimmo, se sont élevés à 191 KEUR (hors TVA). Ses émoluments pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 335 KEUR (hors TVA), et sont calculés par société sur base de leurs prestations effectives. Ce montant inclut les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes des filiales étrangères du groupe. Les honoraires pour les services non-audit réalisés par KPMG, Réviseurs d'Entreprises, ont atteint 106 KEUR (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. 3:64 du CSA)' pour l'année 2024.

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Émoluments du commissaire	**632**	**615**
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	526	512
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	106	103
Autres missions d'attestation	65	55
Autres missions extérieures à la mission révisorale	41	48
Émoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié	**0**	**0**
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du groupe	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisorale	0	0
TOTAL	**632**	**615**

Les émoluments des autres commissaires mandatés pour d'autres sociétés du groupe se sont élevés à 61 KEUR (hors TVA) en 2024. Ils ne sont pas compris dans le tableau ci-dessus.

Note 12. Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	235.638	290.348
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	-251.220	-294.400
SOUS-TOTAL	**-15.582**	**-4.052**
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	**0**	**0**
TOTAL	**-15.582**	**-4.052**

Les ventes d'immeubles de placement concernent l'ensemble des secteurs (voir Note 37 pour plus de détails).

Note 13. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	72.165	69.240
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-195.455	-250.892
TOTAL	**-123.290**	**-181.653**

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

Note 14. Autre résultat sur portefeuille

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Variation des impôts différés[1]	-2.243	12.211
Extourne des loyers promérités non échus	-4.608	-7.812
Dépréciation du goodwill[2]	0	-27.337
Autres[3]	-583	-2.562
TOTAL	**-7.434**	**-25.500**

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

Note 15. Revenus financiers

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Intérêts et dividendes reçus[4]	3.145	4.122
Redevances de location-financement et similaires	9.392	9.020
Autres[5]	124	185
TOTAL	**12.661**	**13.327**

1 Voir Note 32.
2 Voir Note 21.
3 Comprend notamment la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net réévalué des sociétés acquises.
4 Le montant des dividendes reçus est inférieur à 0,1 million EUR en 2023 et nul en 2024.
5 Les autres revenus financiers de l'exercice comprennent principalement un produit non récurrent lié à un instrument financier arrivé à maturité. Ceux de 2023 comprennent principalement la rémunération de dépôts à terme transitoires dans le cadre du désinvestissement du portefeuille Cofinimur I.

Note 16. Charges d'intérêt nettes

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Intérêts nominaux sur emprunts	**72.782**	**70.616**
Emprunts bilatéraux - taux flottant	24.375	20.260
Billets de trésorerie - taux flottant	35.485	37.879
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	1.324	814
Obligations - taux fixe	11.598	11.663
Obligations convertibles	0	0
Reconstitution du nominal des dettes financières	**2.636**	**2.873**
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	**13.223**	**9.532**
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	13.223	9.532
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	**-54.534**	**-48.733**
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-54.534	-48.733
Autres charges d'intérêt[1]	**5.425**	**5.261**
TOTAL	**39.532**	**39.550**

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,45 % (2023 : 1,37 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 2,97 % (2023 : 2,72 %) et ne correspond qu'à des emprunts comptabilisés au coût amorti[2].

Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée.

Note 17. Autres charges financières

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Frais bancaires et autres commissions	948	897
Autres	266	361
TOTAL	**1.214**	**1.258**

Note 18. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**0**	**0**
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**-28.034**	**-79.622**
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée[3]	-28.034	-79.622
Obligations convertibles	0	0
Autres	**-311**	**141**
TOTAL	**-28.345**	**-79.480**

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers provient principalement des instruments de couverture (IRS, caps) dont la juste valeur a diminué à la suite de la diminution des taux d'intérêt attendus dans le futur. La diminution des taux attendus avait été plus prononcée lors de l'exercice 2023 et avait donc entrainé une réévaluation négative plus significative desdits instruments.

1 Il s'agit principalement de commissions sur crédits non utilisés.
2 Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2024 : 80.843 KEUR/2023 : 78.750 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 (2024 : -41.311 KEUR/2023 : -39.201 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés'.
3 Les montants bruts sont respectivement un produit de 23.683 KEUR (2023 : 15.610 KEUR) et une charge de 51.717 KEUR (2023 : 95.231 KEUR).

Note 19. Impôt des sociétés et exit tax

(x 1.000 EUR)	2024	2023
IMPÔT DES SOCIÉTÉS	-7.122	-7.040
Société mère	**-1.735**	**-1.541**
Résultat avant impôt	-68.530	-50.325
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	68.530	50.325
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	2.975	2.518
Impôt au taux de 25 %	-744	-630
Autres	-992	-911
Filiales	**-5.386**	**-5.499**
EXIT TAX - FILIALES	-80	857

Les filiales belges sont soumises au droit commun, à l'exception des SIR institutionnelles et des fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIIS). En France (régime SIIC), en Espagne (régime Socimi) et en Italie (It-Fund), les filiales, à l'exception d'une société espagnole prestataire de services Cofihealthcare Spain Services S.L., bénéficient d'un statut particulier. Les filiales néerlandaises, à l'exception de Pubstone Properties BV, bénéficiaient en 2024 du régime FBI. Les résultats provenant des investissements en Allemagne, en Finlande, en Irlande et au Royaume-Uni sont imposables au régime normal de l'impôt des sociétés.

Note 20. Résultat par action - part du groupe

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés*/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de 243.840 KEUR (2023 : 240.719 KEUR)/ 63.889 KEUR (2023 : -55.497 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2024 de 37.523.642 (2023 : 34.067.897).

Le résultat dilué 2024 par action comprend l'effet d'une conversion théorique des options sur actions.

Le résultat dilué 2023 par action comprenait l'effet prorata temporis (étant donné le dernier remboursement effectué au cours du 4e trimestre 2023) d'une conversion théorique des obligations remboursables en actions (ORA) émises par Cofinimur I, ainsi que des options sur actions.

(en EUR)	2024	2023
Résultat net - part du groupe	**63.889.109**	**-55.496.632**
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	37.523.642	34.067.897
Résultat net des activités clés par action - part du groupe*	**6,50**	**7,07**
Résultat net par action - part du groupe	**1,70**	**-1,63**
Résultat net dilué - part du groupe	**63.889.109**	**-55.945.263**
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations remboursables en actions (ORA) et des options sur actions[1]	37.532.392	34.539.243
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION - PART DU GROUPE	1,70	-1,62

Dividende par action[2]

(en EUR)	Exercice 2024 (à payer en 2025)	Exercice 2023 (payé en 2024)
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires	**236.083.097,80**	**227.817.927,40**
Dividende brut par action ordinaire	**6,20**	**6,20**
Dividende net par action ordinaire	**4,34**	**4,34**

Un dividende brut au titre de l'exercice 2024 pour les actions ordinaires de 6,20 EUR par action (dividende net par action de 4,34 EUR, représentant un dividende total de 236.083.097,80 EUR) sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2024 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 38.077.919. Le conseil d'administration propose d'annuler le droit au dividende des 18.298 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 des 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.

[1] Conformément à l'IAS 33, les 8.750 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 31.12.2024 car elles ont un impact dilutif. Au 31.12.2023, les ORA émises en 2011 et dont les derniers remboursements ont eu lieu au quatrième trimestre 2023, ainsi que 11.300 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action car elles avaient un impact dilutif.

[2] Sur base du résultat de la société mère.

Actions (en nombre)	2024	2023
Nombre d'actions (A)		
AU 01.01	36.765.475	32.877.729
Augmentation de capital	1.330.742	3.887.746
AU 31.12	38.096.217	36.765.475
Actions propres détenues par le groupe (B)		
AU 01.01	22.511	31.575
Actions propres (vendues/acquises) - net	-4.213	-9.064
AU 31.12	18.298	22.511
Nombre d'actions en circulation (A-B)		
AU 01.01	36.742.964	32.846.154
Augmentation de capital	1.330.742	3.887.746
Actions propres (vendues/acquises) - net	4.213	9.064
AU 31.12	38.077.919	36.742.964

Catégories d'actions

Le groupe a émis une seule catégorie d'actions : les 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 31.12.2024. Les actions ordinaires sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels.

Actions détenues par le groupe : au 31.12.2024, le groupe détenait 18.298 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2023 : 22.511). 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

Pour plus d'informations, voir Chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise'.

Note 21. Goodwill

Depuis le 31.12.2023 et les dernières pertes de valeur enregistrées, le groupe n'a plus de goodwill.

Pubstone

Pour rappel, l'acquisition en deux étapes (31.10.2007 et 27.11.2008) de 89,90 % des actions de Pubstone Group SA (anciennement Express Properties SA) (voir page 31 du rapport financier annuel 2008) a généré pour Cofinimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de Cofinimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Plus précisément, ce goodwill résultait de :

- la différence positive lors de l'acquisition entre la valeur conventionnelle, offerte pour les actifs immobiliers (contrepartie du prix payé pour les actions), et la juste valeur de ces mêmes actifs immobiliers (celle-ci étant exprimée après déduction de droits de mutation de 10,0 % ou 12,5 % en Belgique et de 6,0 % aux Pays-Bas) ;
- l'impôt différé correspondant à l'hypothèse théorique imposée par les normes IAS/IFRS d'une vente immédiate de l'ensemble des immeubles à la date de clôture. Un taux d'imposition de respectivement 34 % et 25 % pour les actifs situés en Belgique et aux Pays-Bas a été appliqué à l'écart entre la valeur fiscale des actifs et leur valeur de marché à l'acquisition.

Variation du goodwill (x 1.000 EUR)	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Total
COÛT			
AU 01.01.2023	100.157	39.250	139.407
AU 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
AU 31.12.2024	100.157	39.250	139.407
PERTES DE VALEUR			
AU 01.01.2023	85.850	26.220	112.070
Pertes de valeur enregistrées du 01.01.2023 au 31.12.2023	14.307	13.030	27.337
AU 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
AU 31.12.2024	100.157	39.250	139.407
VALEUR COMPTABLE			
AU 01.01.2023	14.307	13.030	27.337
AU 31.12.2023	0	0	0
AU 31.12.2024	0	0	0

Note 22. Immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
AU 01.01.2023	**5.744.719**	**330.128**	**7.694**	**6.082.541**
Investissements	50.629	121.951	6	172.585
Acquisitions	320.782	11.209	0	331.991
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-15.200	0	0	-15.200
Transfert de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	144.474	-144.474	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-197.336	-23	-7.699	-205.059
Reprises de loyers cédés et escomptés	1.365	0	0	1.365
Variations de la juste valeur	-165.019	-16.615	0	-181.635
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.341	0	0	1.341
AU 31.12.2023	**5.885.754**	**302.176**	**0**	**6.187.930**
Investissements	57.925	63.017	0	120.942
Acquisitions	10.661	8.270	0	18.932
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-30.707	0	0	-30.707
Transfert de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	97.829	-97.829	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-183.599	0	0	-183.599
Reprises de loyers cédés et escomptés	559	0	0	559
Variations de la juste valeur	-108.717	-14.651	0	-123.369
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	3.239	0	0	3.239
AU 31.12.2024	**5.732.945**	**260.983**	**0**	**5.993.928**

Les principaux investissements et désinvestissements d'immeubles de placement sont commentés en pages 29 et 37 du présent document.

Des commentaires sur les marchés immobiliers sur lesquels le groupe est actif sont fournis en pages 120-122 du présent document.

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 6.000.328 KEUR au 31.12.2024. Elle inclut les immeubles de placement pour 5.993.928 KEUR et les immeubles disponibles à la vente pour 6.400 KEUR.

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 en page 124).

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

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

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

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

- les contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 12,0 % pour des biens situés en Région Flamande ;
- la vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 % à 8,0 % selon les régions ;
- les contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 99 ans pour le droit de superficie et pour le droit d'emphytéose) : 5,0 %[1] ;
- 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[2], qui effectuaient 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'élevait à 2,5 %.

Au cours de l'année 2016, les experts évaluateurs indépendants des SIR belges 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 31.12.2024, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 314,1 millions EUR ou 8,25 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 5,7 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 754 cessions d'actifs pour un montant total de 2.916,9 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 5,3 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

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 ;
- les droits de mutation appliqués à l'immobilier de santé sis aux Pays-Bas dépendent de la dernière date d'acquisition, du type de bâtiment (résidentiel, commercial,...) et du mode de détention. Ces droits sont généralement de 10,4 % ;
- pour l'immobilier de santé sis en Allemagne, les droits de mutation dépendent du Land dans lequel le bien est situé ; ils varient généralement entre 3,5 % et 6,5 % ;
- pour l'immobilier de santé dans les autres pays (Espagne, Finlande, Italie, Irlande, Royaume-Uni), les droits de mutation applicables, et propres à chaque pays, ainsi que les honoraires professionnels ont été considérés. Ils varient généralement entre 1 % et 9 %.

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 immobilier consolidé.

1 Au 01.01.2024, les droits liés à la conclusion de droits d'emphytéose ou de droits de superficie sont passés à 5,0%.
2 Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Associés (depuis lors fusionné à Cushman & Wakefield), Stadim et Troostwijk-Roux.

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Catégorie d'actifs[1]	**Niveau 3**	**Niveau 3**
Immobilier de santé	**4.601.004**	**4.665.976**
Belgique	1.578.482	1.663.234
France	682.360	676.930
Pays-Bas	479.260	478.075
Allemagne	880.660	883.880
Autres	829.851	789.680
Immobilier de santé en développement	150.391	174.177
Bureaux	**928.339**	**1.102.012**
Bruxelles CBD	640.073	680.116
Autres	184.171	300.394
Bureaux en développement	104.095	121.502
Immobilier de réseaux de distribution	**470.985**	**463.052**
TOTAL[2]	6.000.328	6.231.040

Techniques de valorisation utilisées

Les experts évaluateurs indépendants effectuent leur évaluation sur la base d'une ou plusieurs méthodes conformes aux pratiques et normes de marché nationales et internationales les plus récentes, y compris les 'International Valuation Standards' émis par le 'International Valuation Standards Committee', qui sont incorporés dans la dernière version des RICS Valuation - Global Standards (aussi appelé 'Red Book') émis par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors', comme indiqué dans leur rapport (voir pages 123-126).

Cette valeur, appelée 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des biens immobiliers composant le portefeuille immobilier (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'évaluation) majorée des droits de mutation à supporter par l'investisseur (le transfert d'un immeuble de placement est généralement soumis au paiement d'une quotité appropriée de droits de mutation et/ou de TVA aux autorités publiques).

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2024 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 2024, 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, des changements de méthode de valorisation sont à noter pour les immeubles de placement situés aux Pays-Bas et en Espagne et qui s'expliquent d'une part par un changement d'expert et d'autre part par la livraison de certains actifs espagnols.

Évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé, fondée sur des données non observables

(x 1.000 EUR)	
Juste valeur au 01.01.2024	**6.231.040**
Plus-values/moins-values reconnues en compte de résultats	-123.290
Acquisitions	18.932
Extensions/Redéveloppements	63.017
Investissements	58.049
Reprises de loyers cédés	559
Ventes/cessions	-251.220
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	3.239
Juste valeur au 31.12.2024	**6.000.328**

Informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondée 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.

[1] 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.

[2] Y compris les immeubles en vue de la vente pour 6.400 KEUR en 2024 (43.111 KEUR en 2023).

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2024	Technique de valorisation	Données non observables[1]	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2024	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023
IMMOBILIER DE SANTÉ	4.594.604				
Belgique	**1.578.482**	**DCF**	VLE/m² (en EUR/m²)	56 - 250 (154)[2]	46 - 241 (147)
			Taux d'actualisation (en %)	4,70 - 10,09 (5,89)[3]	4,73 - 11,00 (5,91)
			Taux de capitalisation (en %)	5,25 - 12,78 (6,47)[4]	4,90 - 13,10 (6,48)
			Inflation (en %)	2,00 - 2,00 (2,00)	2,35 - 2,50 (2,39)
			Frais opérationnels (en %)	0,00 - 2,50 (1,94)	0,00 - 2,50 (1,81)
			Taux d'occupation en (%)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	7,8 - 28,0 (16,6)	2,0 - 27,3 (16,9)
			Nombre de m²	809 - 20.274 (8.075)	809 - 20.274 (8.043)
			Durée de projection (en années)	8 - 28 (17,1)	9 - 27 (17,8)
		Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	56 - 270 (154)	46 - 261 (149)
			Taux de capitalisation (en %)	4,47 - 9,60 (5,50)[5]	4,30 - 11,00 (5,47)
			Taux d'occupation en (%)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	7,8 - 28,0 (17,7)	2,0 - 28,1 (17,5)
			Nombre de m²	809 - 20.274 (8.227)	809 - 20.274 (8.001)
France	**675.960**	**DCF**	VLE/m² (en EUR/m²)	55 - 240 (154)[6]	61 - 265 (153)
			Taux d'actualisation (en %)	5,00 - 6,50 (5,37)	4,50 - 6,50 (5,07)
			Taux de capitalisation (en %)	5,20 - 9,00 (5,91) [4]	5,20 - 9,00 (6,44)
			Inflation (en %)	1,70 - 2,69 (2,05)	2,30 - 3,15 (2,99)
			Frais opérationnels (en %)	0,00 - 0,91 (0,24)	0,00 - 1,01 (0,26)
			Taux d'occupation en (%)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	0,0 - 11,9 (7,4)	0,3 - 12,0 (7,7)
			Nombre de m²	2.112 - 35.039 (8.616)	2.112 - 43.137 (9.562)
			Durée de projection (en années)	1 - 12 (8,2)	1 - 12 (8,1)

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
2 Pour la Belgique, les valeurs locatives estimées des actifs dépendent de la localisation, de l'âge, mais également de qualité et la durabilité des actifs . Les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles pour des maisons de repos récentes situées dans des régions dites 'prime' tandis que les plus basses sont celles pour des maisons de repos situées dans des parties du pays présentant moins d'attractivité.
3 Les taux d'actualisation des actifs prennent en sus des taux sans risque et de la prime de risque plusieurs paramètres en compte (notamment la qualité des constructions, la localisation, la durée ferme du bail, le type de bail, la qualité de l'opérateur, la convertibilité de l'actif, le taux d'occupation, la liquidité du bâtiment et la mode de détention de l'actif, ...). Les taux d'actualisation les plus élevés sont ceux pour des maisons de repos qui n'ont plus de vision long terme tandis que les plus bas sont ceux pour des résidences-services ou des maisons de repos dites 'prime
4 Les taux de capitalisation de la valeur terminale dépendent de l'hypothèse de renouvellement du bail par le locataire, de la qualité de l'immeuble et de la durée de projection restante.
5 Les taux de capitalisation des actifs dépendent de leur localisation mais également de l'âge des actifs. Les taux de capitalisation les plus élevés sont ceux pour des maisons de repos qui n'ont plus de vision long terme tandis que les plus bas sont ceux pour des résidences-services ou des maisons de repos dites 'prime'.
6 Les valeurs locatives estimées des actifs en France dépendent de la localisation mais également de l'âge des actifs. Les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles pour des maisons de repos récentes situées à Paris ou alentours tandis que les plus basses sont celles pour des maisons de repos en région ou actuellement vides.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	**Juste valeur au 31.12.2024**	**Technique de valorisation**	**Données non observables[1]**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2024**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023**
		Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	55 - 240 (154)[5]	61 - 265 (152)
			Taux de capitalisation (en %)	4,50 - 64,00 (6,10)[2]	3,99 - 46,77 (6,11)
			Taux d'occupation (en %)	0 - 100 (99,4)	0 - 100 (99,6)
			Durée résiduelle (en années)	0,0 - 11,9 (7,4)	0,0 - 12,0 (7,6)
			Nombre de m²	2.112 - 35.039 (8.616)	2.112 - 43.137 (9.536)
Pays-Bas	**479.260**	**DCF**	VLE/m² (en EUR/m²)	91 - 271 (185)[3]	s/o
			Taux d'actualisation (en %)	5,00 - 7,00 (5,83)	s/o
			Taux de capitalisation (en %)	4,82 - 14,52 (6,88)[4]	s/o
			Inflation (en %)	2,32 - 2,32 (2,32)	s/o
			Frais opérationnels (en %)	1,20 - 16,60 (11,34)	s/o
			Taux d'occupation en (%)	93 - 100 (99,4)	s/o
			Durée résiduelle (en années)	0,4 - 19,1 (11,0)	s/o
			Nombre de m²	430 - 15.066 (5.477)	s/o
			Durée de projection (en années)	6 - 10 (9,9)	s/o
		Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	91 - 414 (188) [3]	62 - 299 (165)
			Taux de capitalisation (en %)	4,29 - 10,68 (5,64) [4]	3,75 - 8,25 (5,10)
			Taux d'occupation (en %)	89 - 100 (99,4)	85 - 100 (99,1)
			Durée résiduelle (en années)	0,4 - 21,7 (10,1)	1,0 - 22,7 (9,8)
			Nombre de m²	430 - 15.066 (6.026)	430 - 16.652 (6.172)

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
2 Les taux de capitalisation des actifs dépendent de la localisation mais également de l'âge des actifs. Les taux de capitalisation les plus élevés sont ceux pour des maisons de repos qui n'ont plus de vision long terme ou vides tandis que les plus bas sont ceux pour des maisons de repos dites 'prime' (à Paris ou pour des dernières livraisons qui sont conformes aux dernières recommandations en termes d'ESG).
3 Les valeurs locatives estimées des actifs aux Pays-Bas dépendent de leur localisation mais également de leur activité. Typiquement, la valeur locative estimée la plus élevée est celle pour une maison de repos située à Amsterdam tandis que la plus basse est celle pour un centre médical situé en région
4 Les taux de capitalisation aux Pays-Bas dépendent de la localisation mais également du type d'activité. Les taux de capitalisation les plus élevés sont pour des maisons médicalisées ou des cliniques de soins aigus situés en région et les plus bas sont ceux pour des maisons de repos localisées à Amsterdam ou dans les alentours.
5. Les valeurs locatives estimées des actifs en France dépendent de la localisation mais également de l'âge des actifs. Les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles pour des maisons de repos récentes situées à Paris ou alentours tandis que les plus basses sont celles pour des maisons de repos en région ou actuellement vides.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	**Juste valeur au 31.12.2024**	**Technique de valorisation**	**Données non observables[1]**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2024**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023**
Allemagne	**880.660**	**DCF**	VLE/m² (en EUR/m²)	42 - 335 (142)[2]	22 - 335 (136)
			Taux d'actualisation (en %)	4,13 - 8,80 (5,35)[3]	3,88 - 9,85 (5,89)
			Taux de capitalisation (en %)	4,00 - 8,30 (4,94)	3,50 - 9,30 (5,20)
			Inflation (en %)	1,85 - 2,40 (2,16)	2,00 - 2,27 (2,10)
			Frais opérationnels (en %)	3 - 57 (9)	3 - 34 (10)
			Taux d'occupation en (%)	0 - 100 (97,7)	0 - 100 (97,6)
			Durée résiduelle (en années)	0,0 - 24,5 (19,1)	0,0 - 25,3 (19,7)
			Nombre de m²	2.140 - 17.450 (8.436)	2.140 - 17.450 (8.447)
			Durée de projection (en années)	10 - 15 (10,1)	10 - 14 (10,2)
Autres	**829.851**	**DCF**	VLE/m² (en EUR/m²)	90 - 235 (173)[4]	105 - 231 (176)
			Taux d'actualisation (en %)	5,96 - 7,60 (6,77)	6,19 - 7,94 (6,99)
			Taux de capitalisation (en %)	4,50 - 5,60 (5,23)	4,40 - 5,60 (5,13)
			Inflation (en %)	2,00 - 2,00 (2,00)	2,00 - 2,20 (2,08)
			Frais opérationnels (en %)	1 - 14 (6)	1 - 13 (6)
			Taux d'occupation en (%)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	3,5 - 24,8 (11,0)	4,5 - 19,2 (10,1)
			Nombre de m²	590 - 15.444 (7.717)	590 - 15.444 (7.984)
			Durée de projection (en années)	10 - 15 (11,7)	10 - 15 (11,9)
		Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	39 - 405 (182) [4]	39 - 373 (165)
			Taux de capitalisation (en %)	5,05 - 7,45 (5,53)	4,90 - 7,35 (5,40)
			Taux d'occupation (en %)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	11,0 - 31,6 (20,7)	10,8 - 32,6 (20,5)
			Nombre de m²	1.501 - 9.763 (5.423)	1.742 - 10.367 (5.698)

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
2 Les valeurs locatives estimées des actifs dépendent de leur localisation, de leur activité mais aussi du niveau de subsides accordés par l'État à l'exploitant. Typiquement, en Allemagne, les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles des centres de sport et de bien-être situés dans des grandes villes (Hanovre et Hambourg). À l'inverse, la valeur locative la plus basse concerne une maison pour laquelle l'État octroie peu de subsides annuels étant donné les subsides déjà accordés lors de sa construction
3 Les taux d'actualisation les plus bas sont ceux pour des résidences services neuves ou qui viennent d'être livrées et les plus élevés sont ceux pour les centres de sport et de bien-être.
4 Les valeurs locatives estimées des actifs dépendent de leur localisation mais également du pays dans lequel ils se trouvent. Typiquement, les valeurs locatives estimées les plus élevées sont celles pour les maisons de repos situées au Royaume-Uni et en Irlande tandis que les plus basses sont celles pour les maisons de repos situées en région en Espagne.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	**Juste valeur au 31.12.2024**	**Technique de valorisation**	**Données non observables[1]**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2024**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023**
Immobilier de santé en développement[2]	**150.391**	**Valeur résiduelle**	VLE/m² (en EUR/m²)	89 - 231 (91)	85 - 230 (108)
			Taux de capitalisation (en %)	4,45 - 5,60 (4,32)	4,10 - 6,70 (4,98)
			Taux d'actualisation (en %)	s/o[3]	4,50 - 7,44 (5,93)
			Inflation (en %)	s/o [3]	2,00 - 4,10 (2,66)
			Nombre de m²	2.100 - 9.100 (6.259)	2.114 - 9.450 (6.581)
			Coûts de construction restants (en EUR/m²)	0 - 1.009 (314)	0 - 2.678 (473)
			Délai de construction estimé (en années	0,1 - 1,6 (0,8)	0,1 - 1,9 (0,8)
BUREAUX	**928.339**				
Bruxelles CBD	**640.073**	**DCF**	VLE/m² (en EUR/m²)	207 - 238 (231)	207 - 231 (226)
			Taux d'actualisation (en %)	5,25 - 6,30 (5,48)	5,25 - 6,30 (5,47)
			Taux de capitalisation (en %)	5,00 - 7,00 (5,43)	5,00 - 7,00 (5,58)
			Inflation (en %)	2,00	3,50
			Frais opérationnels (en %)	1,00	1,00
			Taux d'occupation en (%)	100	100
			Durée résiduelle (en années)	2,0 - 7,4 (5,7)	2,9 - 8,4 (6)
			Nombre de m²	9.484 - 16.725 (15.165)	7.522 - 16.725 (13.655)
			Durée de projection (en années)	2 - 10 (8,3)	3 - 10 (7,4)
		Capitalisation	VLE/m² (en EUR/m²)	199 - 375 (283)	174 - 305 (259)
			Taux de capitalisation (en %)	4,75 - 6,40 (5,63)	4,00 - 6,25 (4,9)
			Taux d'occupation (en %)	46 - 100 (93,3)	75 - 100 (96,1)
			Durée résiduelle (en années)	1,8 - 11,0 (5,3)	1,7 - 12,0 (5,0)
			Nombre de m²	3.693 - 20.323 (10.769)	3.693 - 20.323 (11.037)
			Inoccupation à long terme (en mois)	3 - 48 (15)	3 - 48 (14)

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
2 Comprend uniquement des projets en cours réalisation.
3 Ces paramètres ne sont plus applicable au 31.12.2024 car les actifs concernés ont été livrés en 2024.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	**Juste valeur au 31.12.2024**	**Technique de valorisation**	**Données non observables[1]**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2024**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2023**
Autres[2]	**184.171**	**Capitalisation**	VLE/m² (en EUR/m²)	122 - 205 (155)	90 - 201 (149)
			Taux de capitalisation (en %)	6,50 - 8,35 (7,59)	4,10 - 9,50 (7,77)
			Taux d'occupation (en %)	69 - 100 (92,3)	52 - 100 (89,4)
			Durée résiduelle (en années)	1,3 - 7,0 (3,9)	1,4 - 7,9 (3,9)
			Nombre de m²	4.137 - 25.746 (18.508)	61 - 25.746 (15.218)
			Inoccupation à long terme (en mois)	0 - 24 (16)	3 - 36 (13)
Bureaux en développement	**104.095**	**Valeur résiduelle**	VLE/m² (en EUR/m²)	177 - 310 (207)	177 - 315 (247)
			Taux de capitalisation (en %)	4,75 - 5,50 (4,88)	4,56 - 6,60 (4,77)
			Coûts de construction restants (EUR/m²)	s/o[3]	s/o
			Inflation (en %)	s/o	s/o
			Nombre de m²	3.188 - 14.713 (12.164)	3.188 - 14.713 (9.809)
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION	**470.985**				
Immobilier de réseaux de distribution	**470.985**	**Capitalisation**	VLE/m² (en EUR/m²)	18 - 501 (119)[4]	18 - 662 (156)
			Taux de capitalisation (en %)	4,25 - 9,50 (5,80)[5]	3,80 - 10,00 (5,90)
			Taux d'occupation (en %)	0 - 100 (99,6)	0 - 100 (99,8)
			Durée résiduelle (en années)	6,2 - 10,8 (10,5)	6,2 - 11,8 (11,5)
			Nombre de m²	87 - 9.043 (1.106)	42 - 9.043 (858)
			Inoccupation à long terme (en mois)	0 - 24 (1,75)	0 - 24 (1,75)
TOTAL	**5.993.928**				

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
2 Les valeurs extrêmes au 31.12.2023 des sous-secteurs "Bruxelles hors CBD" et "Autres régions" ont été fusionnées.
3 Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont directement liés à chaque projet (montants et degré d'avancement).
4 Les valeurs locatives estimées dépendent fortement de la localisation du pub concerné. Notamment, on retrouve les valeurs locatives les plus hautes pour des pubs situés au centre-ville ou dans de grandes rues commerçantes et animées (par exemple en plein centre d'Amsterdam). À l'inverse, les valeurs locatives estimées les plus basses sont celles d'actifs situés dans de petits villages ou dans des situations plus excentrées.
5 Les taux de capitalisation dépendent de la localisation du pub concerné. Notamment, on retrouve les taux de capitalisation les plus bas pour des pubs situés au centre-ville ou dans de grandes rues commerçantes et animées (par exemple en plein centre d'Amsterdam). À l'inverse, les taux de capitalisation les plus hauts sont ceux d'actifs situés dans de petits villages ou dans des situations plus excentrées.

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 356.316 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la valeur locative estimée entraînerait une diminution de 349.800 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 381.630 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 460.089 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de ±0,5 % du taux de capitalisation et un changement de ±10 % dans les valeurs locatives estimées sont raisonnablement envisageables et semble toujours cohérent par rapport à l'évolution des taux en 2024.

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, à juste valeur constante, une augmentation (diminution) dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m² et par an) est accompagnée d'une augmentation (diminution) des hypothèses des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité[1].

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, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports de valorisation établis par des experts évaluateurs 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 l'ensemble des secteurs mais plus particulièrement pour des mono-locataires et faisant l'objet d'une occupation à long terme.

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. D'autres références externes sont aussi examinées.

Chaque expert utilise son propre taux sans risque ou sa propre moyenne (mobile ou non) de taux sans risque pour la détermination du taux d'actualisation en fonction des standards du marché en question.

L'utilisation d'une moyenne mobile permet d'atténuer les fluctuations importantes de ce paramètre de marché qui ne refléterait pas forcément l'état du marché lui-même à un temps T (les marchés immobiliers étant caractérisés par une 'inertie' beaucoup plus grande que les marchés financiers souvent plus volatils). L'utilisation d'une moyenne (mobile ou non) permet de réconcilier le paramètre de marché et la vue la plus récente et appropriée sur l'état marché.

La prime de risque représente la différence entre le rendement que l'on peut s'attendre d'un actif immobilier et le taux jugé sans risque disponible sur les marchés financiers.

Par ailleurs, le taux d'actualisation prend également en considération d'autres facteurs immobiliers en sus du taux sans risque et de la prime de risque, notamment : la qualité des constructions, la localisation, la durée ferme du bail, le type de bail, la qualité de l'opérateur/locataire, la convertibilité de l'actif, le taux d'occupation, la liquidité du bâtiment et la mode de détention de l'actif (pleine propriété, concession, superficie, etc.).

[1] Ceci découle de la formule suivante : juste valeur = valeur locative estimée / taux de capitalisation. Si l'on suppose que la juste valeur initiale est de 1.000, elle peut provenir d'une valeur locative estimée de 50 et d'un taux de capitalisation de 5% (1.000 = 50 / 0,05). Pour montrer les interrelations entre deux concepts, il convient de maintenir le 3e constant : par exemple, la juste valeur de 1.000 peut aussi provenir d'une valeur locative estimée de 40 (c.-à-d. 20% plus basse que les 50 initiaux) et d'un taux de capitalisation de 4% (c.-à-d. 20% plus bas que les 0,05 initiaux), ou encore d'une valeur locative estimée de 60 (c.-à-d. 20% plus haute que les 50 initiaux) et d'un taux de capitalisation de 6% (c.-à-d. 20% plus haut que les 0,05 initiaux).

Utilisation des immeubles

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

Cessions de créances de loyer

Le 22.12.2008, le groupe 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 et Luxembourg 40 situés à Bruxelles. Les usufruits sur ces deux immeubles ont pris fin entre février 2022 et avril 2022. Cofinimmo a donc repris la pleine propriété de l'immeuble Loi 56 et a vendu l'immeuble Luxembourg 40 au cours du 4e trimestre 2024.

Le 20.03.2009, le groupe 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 a pris fin en mai 2023, avant que Cofinimmo ne cède l'immeuble au cours du troisième trimestre 2023.

Le 23.03.2009, le groupe Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 90 % des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la caserne de pompiers. À l'issue de ce contrat de location-financement, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers. Le groupe 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. L'immeuble Maire 19 a été cédé en décembre 2022 sachant que la cession de créance de cet immeuble se terminait également en décembre 2022. Cofinimmo conserve la propriété du Colonel Bourg 124 à Bruxelles. Le bail sur cet immeuble ne peut être qualifié de contrat de location-financement.

Le 28.08.2009, le groupe 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.

Au 31.12.2024, seul l'immeuble colonel Bourg 124 fait encore l'objet d'une cession de créances de loyer.

Au moment de la vente, le montant perçu par le groupe, suite à la cession des 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 de loyers futurs cédés (voir Note 2 : Méthodes comptables significatives, I. Contrats de location, I. Le groupe comme bailleur, B. 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 l'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 consolidé au moment de la cession des loyers. Cette valeur brute des immeubles correspond à l'estimation des immeubles par l'expert évaluateur 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 EUR)	2024	2023
Immeubles disponibles à la location	-108.717	-165.019
Projets de développement	-14.651	-16.615
Immobilisations à usage propre	0	0
Immeubles détenus en vue de la vente	79	-18
TOTAL	**-123.290**	**-181.653**

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 EUR)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2024	2023	2024	2023
AU 01.01	**2.128**	**2.374**	**2.111**	**2.357**
Acquisitions	**270**	**406**	**1.761**	**900**
Logiciels informatiques	270	406		
Mobilier et matériel de bureau			129	102
Droit d'usage selon IFRS 16			1.632	799
Amortissements	**-584**	**-652**	**-770**	**-1.146**
Logiciels informatiques	-584	-652		
Mobilier et matériel de bureau			-378	-442
Droit d'usage selon IFRS 16			-391	-704
Désaffectations	**0**	**0**	**-167**	**0**
Logiciels informatiques	0	0		
Mobilier et matériel de bureau			-167	0
AU 31.12	**1.814**	**2.128**	**2.936**	**2.111**

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 catégories principales 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. L'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 consolidés de Cofinimmo, compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé.

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

(x 1.000 EUR)	2024					
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		68.083	160.676	257.980	0	
Instruments de couverture		**68.083**		**68.083**	**0**	
Instruments dérivés		68.083		68.083	0	Niveau 2
Crédits et créances			**160.676**	**189.897**	**0**	
Créances non courantes de location-financement			156.944	186.164	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			3.732	3.732	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		2.066	71.917	74.829	0	
Instruments de couverture		**2.066**		**2.066**	**0**	
Instruments dérivés		2.066		2.066	0	Niveau 2
Crédits et créances			**46.116**	**46.961**	**0**	
Créances courantes de location-financement			4.542	5.387	0	Niveau 2
Créances commerciales			38.904	38.904	0	Niveau 2
Autres			2.670	2.670	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			**25.802**	**25.802**	**0**	**Niveau 2**
TOTAL	0	70.149	232.594	332.809	0	

(x 1.000 EUR)	2024					
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	**0**	**6.195**	**1.755.875**	**1.653.799**	**7.036**	
Dettes financières non courantes	**0**		**1.742.320**	**1.634.050**	**7.036**	
Obligations			1.064.401	967.136	5.264	Niveau 2
Obligations convertibles				0		Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	0			0	0	Niveau 2
Passif locatif			1.629	1.629	0	Niveau 2
Etablissements de crédit			589.305	579.814	881	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	74.485	891	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres			10.985	10.985	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		**6.195**	**13.554**	**19.749**	**0**	
Instruments dérivés		6.195		6.195	0	Niveau 2
Autres			13.554	13.554	0	Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	**0**	**0**	**880.811**	**880.811**	**0**	
Dettes financières courantes	**0**	**0**	**834.068**	**834.068**	**0**	
Billets de trésorerie			715.000	715.000	0	Niveau 2
Obligations			0	0	0	Niveau 2
Obligations convertibles						Niveau 1
Etablissements de crédit			119.068	119.068	0	Niveau 2
Autres			0	0	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		**0**		**0**	**0**	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales *			**46.743**	**46.743**	**0**	**Niveau 2**
TOTAL	**0**	**6.195**	**2.636.686**	**2.534.610**	**7.036**	

(x 1.000 EUR)	2023					
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**0**	**96.698**	**165.655**	**293.155**	**0**	
Instruments de couverture	**0**	**96.698**	**0**	**96.698**	**0**	
Instruments dérivés	0	96.698	0	96.698	0	Niveau 2
Crédits et créances	**0**	**0**	**165.655**	**196.457**	**0**	
Créances non courantes de location-financement	0	0	158.936	189.738	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	6.719	6.719	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	**0**	**642**	**72.472**	**73.971**	**0**	
Instruments de couverture	**0**	**642**	**0**	**642**	**0**	
Instruments dérivés	0	642	0	642	0	Niveau 2
Crédits et créances	**0**	**0**	**52.515**	**53.371**	**0**	
Créances courantes de location-financement	0	0	4.419	5.276	0	Niveau 2
Créances commerciales	0	0	44.810	44.810	0	Niveau 2
Autres	0	0	3.286	3.286	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**0**	**0**	**19.958**	**19.958**	**0**	**Niveau 2**
TOTAL	**0**	**97.340**	**238.128**	**367.126**	**0**	

(x 1.000 EUR)	2023					
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	**0**	**5.440**	**1.794.675**	**1.642.218**	**7.256**	
Dettes financières non courantes	**0**	**0**	**1.780.095**	**1.622.197**	**7.256**	
Obligations	0	0	1.063.210	927.439	5.331	Niveau 2
Obligations convertibles	0	0	0	0	0	Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	0	0	0	0	0	Niveau 2
Passif locatif	0	0	1.076	1.076	0	Niveau 2
Etablissements de crédit	0	0	629.913	609.596	1.064	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme	0	0	76.000	74.191	862	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres	0	0	9.895	9.895	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	**0**	**5.440**	**14.581**	**20.021**	**0**	
Instruments dérivés	0	5.440	0	5.440	0	Niveau 2
Autres	0	0	14.581	14.581	0	Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	**0**	**0**	**1.008.941**	**1.008.225**	**0**	
Dettes financières courantes	**0**	**0**	**953.187**	**952.471**	**0**	
Billets de trésorerie	0	0	787.000	787.000	0	Niveau 2
Obligations	0	0	55.000	54.284	0	Niveau 2
Obligations convertibles	0	0	0	0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit	0	0	111.169	111.169	0	Niveau 2
Autres	0	0	18	18	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Instruments dérivés	0	0	0	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales *	**0**	**0**	**55.754**	**55.754**	**0**	**Niveau 2**
TOTAL	**0**	**5.440**	**2.803.616**	**2.650.443**	**7.256**	

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

		Variations monétaires	Variations non monétaires		
(x 1.000 EUR)	31.12.2023		Acquisition/Intérêts courus non échus/ IFRS16	Variation de juste valeur	31.12.2024
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.649.474	-38.818	10.230	39.948	1.660.835
Dettes financières non courantes	**1.629.453**	**-38.367**	**10.805**	**39.194**	**1.641.085**
Obligations	932.769	0	-66	39.697	972.400
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	0	0		0	0
Passif locatif	1.076	-18	571		1.629
Établissements de crédit	610.660	-39.439	10.271	-796	580.696
Billets de trésorerie long terme	75.053		30	293	75.376
Garanties locatives reçues et autres	9.895	1.090	0		10.985
Autres passifs financiers non courants	**20.021**	**-451**	**-575**	**755**	**19.749**
Instruments dérivés	5.440			755	6.195
Autres	14.581	-451	-575		13.554
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1.008.225	-119.301	-10.153	2.040	880.811
Dettes financières courantes	**952.471**	**-119.301**	**-1.142**	**2.040**	**834.068**
Billets de trésorerie	787.000	-72.000			715.000
Obligations	54.284	-53.875	-1.125	716	0
Établissements de crédit	111.169	6.575		1.324	119.068
Autres	18		-18		0
Autres passifs financiers courants	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Instruments dérivés	0			0	0
Dettes commerciales	**55.754**	**0**	**-9.010**		**46.743**
TOTAL	2.657.699	-158.119	77	41.988	2.541.646

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 des 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 du niveau 3, à l'exception d'options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir la Note 41 pour plus d'informations). Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est valorisé à leur juste valeur. Celle-ci est notamment déterminée sur base de la juste valeur de la part de l'actif net détenue par ces actionnaires.

Passifs locatifs

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Engagements de location au 01.01	**1.076**	**913**
Variation du principal	553	163
Passif locatif au 31.12	**1.629**	**1.076**

B. Gestion du risque financier

Risque de taux d'intérêt

Puisque le groupe 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 du groupe sépare l'activité de levée d'emprunts (liquidité et marges sur taux flottant) de la gestion des risques et charges de taux d'intérêt (fixation et couverture des taux d'intérêt flottants futurs). Une partie des fonds empruntés le sont en effet à taux flottant.

La stratégie en la matière est expliquée dans le chapitre 'Gestion des ressources financières' du présent document.

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

(x 1.000 EUR)	2024	2023
À taux flottant	1.301.276	1.297.607
en EUR	1.254.000	1.252.500
en GBP (équivalent in EUR)	47.276	45.107
À taux fixe	1.262.584	1.420.807
en EUR	1.262.584	1.420.807
en GBP (équivalent in EUR)	0	0
TOTAL	**2.563.860**	**2.718.414**

En conformité avec sa stratégie de couverture contre les risques financiers ('hedging policy'), le groupe 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.

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.

En avril 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 125 millions EUR portant sur l'année 2028. En août 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2028-2030. Début décembre 2024, Cofinimmo a de nouveau augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2029-2031. En Janvier 2025, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2029.

Les banques, contreparties dans ces contrats IRS ou cap, 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, le groupe 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 directement 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'intérêt, 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, variation qui sera comptabilisée en compte de résultats.

Résumé des effets potentiels sur les capitaux propres et le compte de résultats, d'une variation de 1 % du taux d'intérêt sur base de la situation de fin d'année

(x 1.000.000 EUR)	2024		2023	
Variation	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1,0%	-0,02	0,00	-0,18	0,00
-1,0%	0,02	0,00	0,18	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1 % engendrerait une perte non significative de 0,02 million EUR alors qu'il aurait également engendré une perte de 0,18 million EUR en 2023. De plus, un gain non significatif de 0,02 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1 %, alors qu'il aurait engendré un gain de 0,18 million EUR en 2023. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêt sont durablement positifs, la différence des effets potentiels sur le compte de résultat futur à fin d'année 2024 et celles de fin d'année 2023 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par le degré de couverture encore plus élevé prévu en 2025 que celui prévu fin 2023 pour l'année 2024.

Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques soit des clients. Le groupe maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Les contreparties financières, envers lesquelles Cofinimmo a des dettes, possèdent un rating externe d''investment grade' (un rating minimum BBB- selon l'agence de notation Standard & Poor's). Les contreparties financières, envers lesquelles Cofinimmo a des créances, ont également un rating externe d''investment grade'. Cofinimmo a pour politique de ne pas maintenir de 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 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 millions GBP auprès de ses créanciers ayant mis à disposition des crédits bilatéraux multidevises. Ces emprunts externes, qui sont effectués à taux flottant et couverts en partie via la souscription d'un IRS en GPB (voir section C. de cette note), sont utilisés pour l'octroi d'un prêt interne de l'ordre de 40 millions GBP envers la filiale au Royaume-Uni. Actuellement, Cofinimmo est donc peu sensible au risque de change.

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 donc 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 2024, 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.

Risque de liquidité

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

Obligation de liquidité aux échéances

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Dans les deux ans	155.446	178.697
Entre deux et cinq ans	1.109.904	560.608
Au-delà de cinq ans	682.309	1.291.430
TOTAL	**1.947.659**	**2.030.736**

Facilités de crédit à long terme non utilisées

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Venant à expiration dans l'année	12.000	62.000
Venant à expiration dans plus d'un an	1.709.349	1.723.725

Collatéralisation

Au 31.12.2024, la valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève à 57,9 millions EUR (2023 : 57,4 millions EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 38. Au cours de l'année 2024, 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 31.12.2024, le groupe utilise des IRS, des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum prédéfini) et des floors (options sur taux d'intérêt avec un niveau minimum prédéfini) 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 des deux pages suivantes.

Caps

Un cap est une option sur taux d'intérêt par laquelle 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 des deux pages suivantes.

Floors

Un floor est une option sur taux d'intérêt par laquelle 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 sont détaillés dans le tableau des deux pages suivantes.

Emprunts à taux flottant au 31.12.2024 couverts par des instruments dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant (1.307 millions EUR) est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe et les éléments ne nécessitant pas de couverture de la dette totale (2.587 millions EUR).

(x 1.000 EUR)	2024	2023
DETTES FINANCIÈRES	**2.587.450**	**2.744.397**
Obligations convertibles		
Obligations à taux fixe	-1.070.000	-1.125.000
Financial Lease, Leasing auto, Trefond et autres	-5.542	-5.050
Emprunts à taux fixe	-160.584	-263.807
Billets de trésorerie à taux fixe	-32.000	-32.000
Autres (comptes débiteurs, garanties locatives reçues, intérêts courus non échus)	-12.709	-10.780
EMPRUNTS À TAUX FLOTTANT COUVERTS PAR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	**1.306.615**	**1.307.761**

Comme expliqué dans le chapitre 'Gestion des ressources financières', 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 31.12.2024, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.307 millions EUR. Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 1.198 millions EUR, et par des caps pour un montant notionnel de 300 millions EUR.

Cofinimmo projette de conserver au minimum durant les années 2025 à 2031 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-dessous.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt 2024 (strike et notionnel fixe)

(x 1.000 EUR)

Start	Période	Actif/futur	Instrument	Strike	EURIBOR	Notionnel
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,18 %	1M	25.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,10 %	1M	25.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,15 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,18 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,12 %	1M	50.000
2022	2024	Actif	IRS	1,70 %	1M	100.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	0,95 %	1M	75.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,91 %	1M	100.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,72 %	1M	100.000
2024	2024	Actif	IRS	0,96 %	1M	40.000
2025	2025	Futur	IRS	1,17 %	1M	40.000
2024	2024	Actif	IRS	1,05 %	1M	60.000
2025	2025	Futur	IRS	1,26 %	1M	60.000
2024	2024	Actif	IRS	0,93 %	1M	50.000
2025	2025	Futur	IRS	1,14 %	1M	50.000
2024	2024	Actif	IRS	0,92 %	1M	30.000
2025	2025	Futur	IRS	1,13 %	1M	30.000
2024	2024	Actif	IRS	1,03 %	1M	20.000
2025	2025	Futur	IRS	1,24 %	1M	20.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	(0,05 %)	1M	100.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	1,00 %	1M	110.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17 %	1M	50.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	0,80 %	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	(0,08 %)	1M	50.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16 %	1M	100.000

(x 1.000 EUR)

Start	Période	Actif/futur	Instrument	Strike	EURIBOR	Notionnel
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	(0,10 %)	1M	50.000
2023	2024 2025 2026 2027	Actif	IRS	0,14 %	1M	50.000
2024	2024 2025	Actif	IRS	0,89 %	1M	150.000
2021	2024 2025	Actif	IRS	0,61 %	Sonia 3M	24.120
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02 %	1M	150.000
2022	2024 2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	1,48 %	1M	-17.000
2021	2024	Actif	CAP	0,00 %	1M	100.000
2028	2028	Futur	IRS	0,21 %	1M	100.000
2026	2026 2027	Futur	IRS	0,77 %	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	2,53 %	1M	75.000
2026	2026	Futur	IRS	2,49 %	1M	100.000
2026	2026	Futur	IRS	2,90 %	1M	50.000
2026	2026	Futur	IRS	2,72 %	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Futur	IRS	2,71 %	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Futur	IRS	2,94 %	1M	75.000
2029	2029 2030	Futur	IRS	2,66 %	1M	100.000
2024	2024	Actif	IRS	1,45 %	1M	150.000
2029	2029 2030	Futur	IRS	2,42 %	1M	100.000
2028	2028	Futur	IRS	2,33 %	1M	50.000
2028	2028	Futur	IRS	2,38 %	1M	75.000
2028	2028 2029 2030	Futur	IRS	2,25 %	1M	100.000
2029	2029 2030 2031	Futur	IRS	2,07 %	1M	100.000
2022	2024	Actif	IRS	0,38 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actif	IRS	0,96 %	1M	90.000
2021	2024 2025	Actif	CAP	0,50 %	1M	200.000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

(x 1,000 EUR)	2024	2023
Entre un et deux ans	28.271	41.786
Entre deux et cinq ans	41.314	51.522
Au-delà de cinq ans	593	5.101
TOTAL	**70.178**	**98.409**

Le tableau ci-dessus reflète principalement la baisse du gain des couvertures suite à la baisse des taux flottants attendus sur les différentes maturités affichées.

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

Compensation des actifs et des passifs financiers

(x 1.000 EUR)	31.12.2024					
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montant brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	5.465		5.465	0		5.465
IRS	64.684		64.684	0		64.684
TOTAL	**70.149**	**0**	**70.149**	**0**	**0**	**70.149**

(x 1.000 EUR)	31.12.2024					
	Montant bruts des passifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	6.195		6.195			6.195
TOTAL	**6.195**	**0**	**6.195**	**0**	**0**	**6.195**

(x 1.000 EUR)	31.12.2023					
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montant brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	14.310		14.310	0		14.310
IRS	83.030		83.030	0		83.030
TOTAL	**97.340**	**0**	**97.340**	**0**	**0**	**97.340**

(x 1.000 EUR)	31.12.2023					
	Montant bruts des passifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	5.440		5.440			5.440
TOTAL	**5.440**	**0**	**5.440**	**0**	**0**	**5.440**

Résumé des instruments financiers dérivés ouverts au 31.12.2024

Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Devise	Notionnel 2024 (x 1.000)
Détenus à fin de transaction					
IRS	2024 2025	1,18 %	1M	EUR	25.000
IRS	2024 2025	1,10 %	1M	EUR	25.000
IRS	2024 2025	1,15 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	1,18 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	1,12 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024	1,70 %	1M	EUR	100.000
IRS	2024 2025	0,95 %	1M	EUR	75.000
IRS	2024	0,96 %	1M	EUR	40.000
IRS	2024	1,05 %	1M	EUR	60.000
IRS	2024	0,93 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024	0,92 %	1M	EUR	30.000
IRS	2024	1,03 %	1M	EUR	20.000
IRS	2024 2025	1,00 %	1M	EUR	110.000
IRS	2024 2025 2026 2027	0,14 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	0,89 %	1M	EUR	150.000
IRS	2024 2025	0,61 %	Sonia 3M	GBP	24.120
IRS	2024 2025 2026 2027 2028	1,48 %	1M	EUR	-17.000
CAP	2024	0,00 %	1M	EUR	100.000
IRS	2024	1,45 %	1M	EUR	150.000
IRS	2024	0,38 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	0,96 %	1M	EUR	90.000
CAP	2024 2025	0,50 %	1M	EUR	200.000

D. Gestion du capital

En conséquence de l'article 13 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 consolidés, 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 consolidés. 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 la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

Évolution du taux d'endettement

Au 31.03.2024, 30.06.2024 et au 30.09.2024, le taux d'endettement a atteint 43,1 %, 45,2 % et 44,7 % respectivement, restant en-dessous des 50 %. Au 31.12.2024, le taux d'endettement consolidé s'établissait à 42,6 %.

Politique de taux d'endettement

La politique de Cofinimmo est de maintenir un taux d'endettement proche de 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 cette façon, Cofinimmo dispose à tout moment d'une vue prospective sur ce paramètre clé de la structure de son bilan consolidé afin de maintenir son taux d'endettement proche de 45 %.

Prévision de l'évolution du taux d'endettement

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé fait apparaître que le taux d'endettement consolidé 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. À cet égard, il est spécifiquement renvoyé au chapitre 'Facteurs de risque' du présent document.

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 secteurs où le groupe est présent, 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.

Note 26. Actifs financiers non courants et créances de location-financement

Actifs financiers non courants

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Instruments dérivés	68.083	96.698
Autres actifs financiers non courants	42.201	24.951
Créances envers des entreprises associées	34.929	9.438
Autres[1]	7.273	15.513
TOTAL	110.284	121.649

Créances de location-financement

Le groupe 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 crédit attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour le groupe.

Le groupe a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 4,5 % pour 2024 (2023 : 4,5 %).

[1] La ligne 'Autres' représente des acomptes payés pour l'acquisition d'immeubles de placement en cours de construction.

(x 1.000 EUR)	2024	2023
à moins d'un an	8.799	8.735
à plus d'un an mais moins de deux ans	8.795	8.682
à plus de deux ans mais moins de trois ans	8.916	8.678
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	8.749	8.758
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	8.745	8.749
à plus de cinq ans	243.206	251.951
Paiements minimaux au titre de la location	**287.210**	**295.554**
Produits financiers non acquis	-125.724	-132.198
Valeur actuelle de paiements minimaux au titre de la location	**161.486**	**163.356**
Créances non courantes de location-financement	156.944	158.936
à plus d'un an mais moins de deux ans	4.764	4.545
à plus de deux ans mais moins de trois ans	4.949	4.677
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	5.214	4.857
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.376	5.041
à plus de cinq ans	136.641	139.817
Créances courantes de location-financement	4.542	4.419

Note 27. Actifs détenus en vue de la vente

(x 1.000 EUR)	2024	2023
AU 01.01	**43.111**	**117.270**
Investissements	124	0
Ventes	-67.620	-89.341
Variation de la juste valeur	79	-18
Transfert depuis les immeubles de placement	30.707	15.200
AU 31.12	**6.400**	**43.111**

Tous les actifs détenus en vue de la vente sont des immeubles de placement.

Note 28. Créances commerciales courantes

Créances commerciales brutes

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	16.321	17.386
Créances commerciales brutes non échues	22.424	27.283
Créances douteuses	1.019	855
Provisions pour créances douteuses (-)	-860	-714
TOTAL	**38.904**	**44.810**

Au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2024, le groupe a reconnu des réductions de valeur sur créances commerciales de 513 KEUR (319 KEUR en 2023). Le conseil d'administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Échues à moins de 60 jours	8.228	9.209
Échues entre 60 et 90 jours	546	725
Échues à plus de 90 jours	7.546	7.452
TOTAL	**16.321**	**17.386**

Provision pour créances douteuses

(x 1.000 EUR)	2024	2023
AU 01.01	**714**	**1.559**
Utilisation	-356	-1.161
Provisions constituées à charge du compte de résultats	513	319
Reprises portées en compte de résultats	-11	-4
AU 31.12	**860**	**714**

Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Impôts	**32.528**	**36.098**
Impôts	17.596	15.875
Taxes régionales	5.664	5.478
Précompte immobilier	9.269	14.744
Autres	**8.296**	**10.073**
TOTAL	**40.824**	**46.170**

Il s'agit principalement de taxes et précomptes payés par le groupe mais devant être refacturés aux locataires, de refacturations, de taxes et précomptes non encore payés par les locataires ou des impôts payés par le groupe mais devant être récupérés.

Note 30. Comptes de régularisation – actifs

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Revenu immobilier non échu	3.530	3.995
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	2.366	2.410
Charges immobilières payées d'avance	5.191	4.613
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	6.540	8.371
TOTAL	**17.628**	**19.390**

Note 31. Provisions

(x 1.000 EUR)	2024	2023
AU 01.01	**26.426**	**24.302**
Provisions constituées à charge du compte de résultats	1.230	4.559
Désactualisation des provisions à charge du compte de résultat	1.386	-478
Utilisations	-2.975	-401
Reprises de provisions portées au compte de résultats	-301	-302
Transfert	0	-1.253
AU 31.12	**25.765**	**26.426**

Les provisions du groupe (25.765 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories :

- les provisions contractuelles définies selon l'IAS 37 comme des contrats déficitaires. Cofinimmo s'est engagée à assurer sur plusieurs immeubles la maintenance ainsi que des travaux vis-à-vis de locataires dont le coût s'élève à 21.917 KEUR (2023 : 21.203 KEUR) ;
- les provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers pour 3.848 KEUR (2023 : 5.223 KEUR). Ces provisions sont constituées par une actualisation des paiements futurs considérés comme probables par le conseil d'administration.

Note 32. Impôts différés

(x 1.000 EUR)	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
	2024	2023	2024	2023
Exit tax	**0**	**0**	**0**	**0**
Impôts différés	**9.664**	**9.822**	**55.813**	**53.744**
Immobilier de réseaux de distribution aux Pays-Bas	**0**	**0**	**30.029**	**29.352**
Pubstone Properties	0	0	30.029	29.352
Immobilier de santé en France	**0**	**0**	**7.199**	**7.324**
Cofinimmo succursale	0	0	7.199	7.324
Immobilier de santé en Allemagne	**6.955**	**5.871**	**15.254**	**14.400**
Immobilier de santé - Autres	**2.710**	**3.951**	**3.330**	**2.668**
TOTAL	**9.664**	**9.822**	**55.813**	**53.744**

Les impôts différés de la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV, ainsi que des filiales ayant au moins un actif en Allemagne, correspondent à la taxation à un taux respectivement de 25 % et 15,825 %, de la différence entre la valeur d'investissement des actifs, diminuée des droits d'enregistrement, et leur valeur fiscale.

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

Note 33. Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Dettes commerciales	46.743	55.754
Autres dettes courantes	67.530	72.891
Exit tax	**0**	**0**
Taxes, charges sociales et dettes salariales	**30.103**	**32.275**
Taxes	26.460	27.308
Charges sociales	242	1.522
Dettes salariales	3.400	3.445
Autres	**37.427**	**40.616**
Coupons de dividende	1.746	4.173
Provision pour précomptes et taxes	13.997	15.895
Divers	21.684	20.549
TOTAL	114.273	128.645

Note 34. Comptes de régularisation – passifs

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Revenus immobiliers perçus d'avance	18.930	15.581
Intérêts et autres charges courus non échus	2.934	2.800
Autres	810	706
TOTAL	22.674	19.088

Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	**135.196**	**203.349**
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	123.290	181.653
Reprises de loyers cédés et escomptés	-559	-1.365
Mouvement des provisions et des options sur actions	-662	3.377
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	1.856	2.548
Exit tax	80	-857
Impôts différés	2.243	-12.211
Dépréciation du goodwill	0	27.337
Gratuités	-44	1.244
Intérêts minoritaires	9.258	1.325
Autres[1]	-265	297
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	**29.655**	**85.183**
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	31.772	87.147
Autres	-2.117	-1.964
TOTAL	164.851	288.532

Note 36. Variation du besoin en fonds de roulement

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Mouvements des éléments de l'actif	**7.837**	**-6.863**
Créances commerciales	5.417	-6.129
Créances d'impôt	-1.980	6.014
Autres actifs à court terme	3.084	-7.890
Charges à reporter et produits acquis	1.315	1.142
Mouvements des éléments du passif	**-929**	**-29.652**
Dettes commerciales	-4.716	-24.229
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-2.024	-3.584
Autres dettes courantes	1.681	2.354
Charges à imputer et produits à reporter	4.130	-4.193
TOTAL	6.908	-36.515

[1] Les montants correspondent à la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net réévalué des sociétés acquises.

Note 37. Évolution du portefeuille par secteur durant l'exercice

Les tableaux ci-dessous reprennent les mouvements du portefeuille par secteur durant l'exercice 2024 afin de détailler les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie. Ces montants sont par définition non comparables d'un exercice à l'autre (les montants de l'exercice 2023 figurent en Note 37 des états financiers 2023, en pages 301-302 du document d'enregistrement universel 2023).

Les montants relatifs aux immeubles repris dans le tableau de flux de trésorerie et dans les tableaux ci-dessous sont mentionnés en valeur d'investissement.

Acquisitions en immeubles de placement

Les acquisitions effectuées au cours d'un exercice peuvent se faire de quatre manières :

- acquisition de l'immeuble en direct contre espèces, reprise sous la rubrique 'Acquisition d'immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie ;
- acquisition de l'immeuble contre émission d'actions ; ces transactions ne sont pas reprises dans le tableau de flux de financement car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie ;
- acquisition de la société détenant l'immeuble contre espèces, reprise sous la rubrique 'Acquisition de filiales' du tableau de flux de trésorerie pour le montant du prix des actions achetées ;
- acquisition de la société détenant l'immeuble contre actions, ces transactions ne sont pas reprises dans le tableau de flux de financement car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie.

(x 1.000 EUR)		Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
		BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles disponibles à la location	Immeubles en direct	0	0	0	0	10.661	0	0	10.661
	Immeubles contre actions	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sociétés contre espèces	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sociétés contre actions	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sous-total	**0**	**0**	**0**	**0**	**10.661**	**0**	**0**	**10.661**
Projets de développement	Immeubles en direct	0	0	0	0	8.270	0	0	8.270
	Immeubles contre actions	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sociétés contre espèces	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sociétés contre actions	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sous-total	**0**	**0**	**0**	**0**	**8.270**	**0**	**0**	**8.270**
TOTAL		**0**	**0**	**0**	**0**	**18.932**	**0**	**0**	**18.932**

Le montant de 18.932 KEUR, repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Acquisitions d'immeubles de placement', reprend la somme des acquisitions d'immeubles en direct.

Extensions d'immeubles de placement

Les extensions d'immeubles de placement se financent en espèces et sont repris dans la rubrique 'Extensions d'immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Projets de développement	574	1.986	5.071	22	37.453	17.910	1	63.017
TOTAL	**574**	**1.986**	**5.071**	**22**	**37.453**	**17.910**	**1**	**63.017**
Montant payé en espèces	326	1.995	5.639	47	37.712	20.361	1	66.080
Variation des montants provisionnés	248	-9	-568	-24	-260	-2.450	0	-3.063
TOTAL	**574**	**1.986**	**5.071**	**22**	**37.453**	**17.910**	**1**	**63.017**

Investissements sur immeubles de placement

Les investissements sur immeubles de placement se financent en espèces et sont repris dans la rubrique 'Investissements en immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles disponibles à la location	9.779	14.448	4.505	7.251	2.403	13.241	6.299	57.925
Immobilisations à usage propre	0	0	0	0	0	0	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	124	0	124
TOTAL	**9.779**	**14.448**	**4.505**	**7.251**	**2.403**	**13.365**	**6.299**	**58.049**
Montant payé en espèces	14.111	12.949	3.682	9.414	3.336	9.061	6.586	59.138
Variation des montants provisionnés	-4.332	1.500	824	-2.163	-933	4.304	-287	-1.088
TOTAL	**9.779**	**14.448**	**4.505**	**7.251**	**2.403**	**13.365**	**6.299**	**58.049**

Cessions d'immeubles de placement

Les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Cession d'immeubles de placement' représentent le prix net reçu en espèces de l'acheteur.

Ce prix net se compose de la valeur nette comptable de l'immeuble au 31.12.2024 ainsi que de la plus-value ou de la moins-value nette réalisée sur la vente, après déduction des frais de transaction.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles de placement								
Valeur nette comptable	71.445	0	19.560	0	0	85.592	7.003	183.599
Résultat sur cession d'actif	3.322	0	-884	0	0	-16.875	1.447	-12.991
Prix de vente net reçu	74.766	0	18.676	0	0	68.717	8.450	170.609
Immeubles détenus en vue de la vente								
Valeur nette comptable	0	2.440	0	0	0	65.180	0	67.620
Résultat sur cession d'actif	0	-30	0	0	0	-2.561	0	-2.591
Prix de vente net reçu	0	2.410	0	0	0	62.619	0	65.029
Projets de développement								
Valeur nette comptable	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat sur cession d'actif	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix de vente net reçu	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations à usage propre								
Valeur nette comptable	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat sur cession d'actif	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix de vente net reçu	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**74.766**	**2.410**	**18.676**	**0**	**0**	**131.336**	**8.450**	**235.638**

Note 38. Droits et engagements hors bilan

Dans le cadre de cession de créances

- Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatives au bail en cours avec la Régie des Bâtiments sur le palais de justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'article 41 de la loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen SA à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL, administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du palais de justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers ou de redevances emphytéotiques relatives aux conventions en cours avec la Régie des Bâtiments sur l'immeuble Colonel Bourg 124, ainsi qu'au bail en cours avec la Ville d'Anvers portant sur la caserne de pompiers, les actions de la société Bestone SA ont été mises en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties, et notamment en ce qui concerne la cession de créance intervenue sur les redevances relatives à la prison de Leuze après exécution des travaux.

Options d'achat/droits de préférence

- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatifs, 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.
- Le groupe Cofinimmo s'est engagé et bénéficie, au nom de ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, d'un droit de préférence sur les développements futurs (horeca) à réaliser en partenariat avec AB InBev, et AB InBev bénéficie d'un droit de préférence sur les développements futurs (horeca).
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group ; et InBev Belgium bénéficie d'un droit d'achat sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group.
- Leopold Square et InBev Belgium bénéficient réciproquement d'un droit de préférence sur les actions Pubstone Properties.
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Dans le cadre d'un contrat d'emphytéose concernant un parking à Breda, Superstone a convenu avec Amphia, le nu-propriétaire, un droit de première offre dans le cadre de la cession du droit d'emphytéose et un droit d'achat sous certaines conditions.
- Superstone a concédé une option d'achat au vendeur concernant un immeuble à Almere et concernant un immeuble à Voorschoten au terme du contrat de bail avec le locataire.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo a consenti des droits de préférence aux emphytéotes, à valeur de marché, sur les droits résiduaires de propriété d'immeubles de bureaux à Bruxelles.
- Cofinimmo dispose d'options d'achats sur des tréfonds dont les droits d'emphytéose dont ils sont grevés – portant sur des immeubles à destination de maisons de repos sont détenus par des filiales de Cofinimmo.
- 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 et 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 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 de trois à six mois de loyer.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.
- Cofinimmo SA ainsi que plusieurs filiales font partie d'une unité TVA pour le groupe Cofinimmo. Les membres de l'unité TVA sont solidairement redevables envers l'État du paiement de la TVA, des intérêts, des amendes et frais dus à la suite des actions des membres de l'unité TVA. Aucun membre de l'unité TVA n'est impliqué dans un litige avec l'État.

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.

Au 4e trimestre 2024, Cofinimmo a signé un accord avec l'opérateur Orelia relatif à l'extension et la rénovation de la maison de repos et de soins Ten Berge à Belsele. Le budget estimé pour les travaux s'élève à environ 8 millions EUR.

Aux Pays-Bas

Le 29.09.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la province néerlandaise du Brabant-Septentrional qui verra la construction d'une maison de repos et de soins écoresponsable. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 9 millions EUR. Le site est déjà loué à l'opérateur Martha Flora (groupe DomusVi), une institution de soins de santé de premier plan aux Pays-Bas, spécialisée dans les soins aux personnes âgées.

En Allemagne

Cofinimmo a acquis une participation dans le capital de sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Au 31.12.2024, le montant total de l'investissement dans les deux campus qui seront livrés en 2025 et 2026 est de 84 millions EUR.

En Espagne

Depuis l'annonce de son implantation en Espagne en septembre 2019, Cofinimmo s'est engagée sur plusieurs projets de construction dont les premières livraisons ont eu lieu au cours de l'année 2021, suivi d'autres livraisons en 2022, 2023 et 2024. Au 31.12.2024, 12 projets de construction sont encore en cours pour un investissement total de 161 millions EUR. Il s'agit majoritairement de constructions de maisons de repos et de soins.

Note 39. Projets de développement en cours

Le groupe a des projets de développement en cours pour environ 120 millions EUR (31.12.2023 : 290 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

Critères de consolidation

Les comptes consolidés regroupent les comptes de la société mère, des filiales et des co-entreprises arrêtés à la date de clôture.

La consolidation est effectuée en appliquant les méthodes de consolidation suivantes.

Consolidation globale pour les filiales

La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges. Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et du compte de résultats.

La méthode de la consolidation globale est appliquée quand la société mère détient le contrôle exclusif.

Les comptes consolidés ont été préparés à la même date que celle à laquelle les filiales ont préparé leurs propres comptes.

Consolidation par la méthode de mise en équivalence pour les entreprises associées et co-entreprises

La mise en équivalence consiste à remplacer la valeur comptable des titres par la part des capitaux propres de l'entité (plus de détails sont fournis dans la Note 2, point C).

Au cours de l'exercice 2024, le groupe a procédé à la vente des sociétés Prime Bel Rue de la Loi SA, DZI 2. Vorrat GmbH et DZI 3. Vorrat GmbH, aux fusions de plusieurs filiales espagnoles (Cofihealthcare Spain 2, Cofihealthcare Spain 3, Cofihealthcare Spain 4, Cofihealthcare Spain 5, Cofihealthcare Spain 6, Cofihealthcare Spain 10, Gloria Health Care Properties et Gloria Health Care Propeties 2) au sein de la filiale Cofihealthcare Spain 1, ainsi qu'à la liquidation de la filiale finlandaise Polaristone CO 5 Oy.

Participations ne donnant pas le contrôle[1]

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent les intérêts de tiers dans des filiales qui ne sont détenues, ni directement, ni indirectement, par le groupe.

SCI Foncière CRF

Cofinimmo possède depuis le 14.09.2023 50%[2] plus une part dans le capital de la SCI Foncière CRF. Les autres parts sont notamment détenues par la Croix-Rouge française.

Pubstone

Cofinimmo a acquis fin 2007 la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'AB InBev Belgium et renommée Pubstone SA. Au 31.12.2024, AB InBev Belgium possède un intérêt indirect de 10% dans la structure Pubstone.

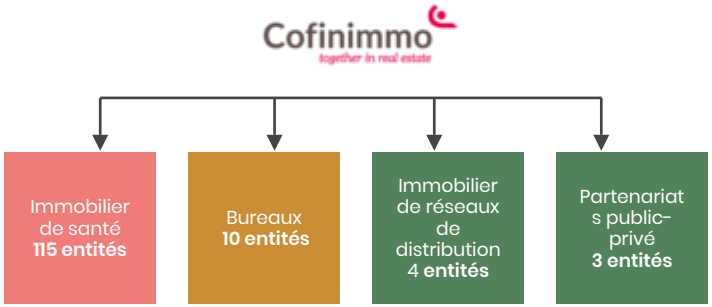
De plus, suite à la restructuration du groupe Pubstone en décembre 2013, AB InBev Belgium possède des intérêts minoritaires directs de 10 % dans Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) est le premier producteur mondial de bière. Pour de plus amples informations : www.ab-inbev.com

Vestastone

En mai 2021, Cofinimmo a investi via sa filiale Vestastone, dont Monceau Vesta SA détenait 6,5 % des parts, dans un portefeuille de maisons de repos et de soins en Italie. En 2022, la part de Monceau Vesta SA est passée à 9,1 %.

Il est à noter que la détention de ces intérêts minoritaires par des sociétés tierces hors du groupe, et dès lors non contrôlées par Cofinimmo, est considérée comme non matérielle en regard de la totalité des capitaux propres du groupe : au 31.12.2024, les intérêts minoritaires s'élèvent à 79 millions EUR, par rapport à un montant de capitaux propres de Cofinimmo de 3.614 millions EUR, soit 2%.



[1] Le terme 'Participations ne donnant pas le contrôle' tel que défini par l'IFRS 12 correspond aux intérêts minoritaires.
[2] Précédemment Cofinimmo était entré fin 2020 dans le capital de la SCI avec une participation de 39%.

Filiales détenues par le groupe Cofinimmo à 100 %

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
ALLEMAGNE		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 114372 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
DZI 7. Vorrat GmbH & Co. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53682 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 53012 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE DEUTSCHLAND GmbH Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 115151 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53427 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
STERN BETEILIGUNGS GmbH Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 112550 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 122350 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
BELGIQUE		
BEIRESTONE 1 SA 0759 959 564 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
BENOSTONE CO 1 SA 0755 869 827 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
BESTONE SA 0670 681 160 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
BUILDING GREEN ONE SA 0501 599 965 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
COFINIMMO OFFICES SA 0755 538 641 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
COFINIMMO SERVICES SA 0437 018 652 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
COPADE SA 0631 930 353 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA 0822 171 901 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
DUTCHSTONE SA 0803 978 560 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
FPR LEUZE SA 0839 750 279 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GECARE 1 SA 0720 629 826 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 10 SA 0751 676 853 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 11 SA 0751 677 150 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 12 SA 0751 677 348 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 13 SA 0722 900 319 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 7 SA 0748 688 857 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 8 SA 0751 676 556 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE CO 9 SA 0751 676 754 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 1 SA 0655 814 822 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 2 SA 0670 681 259 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
GESTONE 3 SA 0696 911 940 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 4 SA 0683 716 475 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 5 SA 0722 901 804 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 6 SA 0722 902 495 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 14 SA 0781 898 489 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 15 SA 0781 898 687 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
GESTONE 16 SA 0784 853 328 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
LEOPOLD SQUARE SA 0465 387 588 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
LEX 85 SA 0811 625 031 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
LIGNE INVEST SA 0873 682 661 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
LS OFFICES SA 0755 537 849 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
MANUJACQ BE SA 0794 938 655 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 1 SA 0893 787 296 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 6 SA 0707 645 286 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 7 SA 0756 866 254 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 8 SA 0678 526 183 Martelarenplein 20 E - 3000 Leuven	100	100
RHEASTONE 9 SA 0443 888 133 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
RHEASTONE 10 SA 0803 978 560 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
RHONE ARTS SA 413 742 414 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 1 SA 0691 982 756 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 2 SA 0696 912 831 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 3 SA 0696 912 930 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
STERN-FIIS 4 SA 0696 913 029 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
XL TRONE SA 0715 937 303 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	100	100
ESPAGNE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
FINLANDE		
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIO 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUISTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
FRANCE		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100
LUXEMBOURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
KAISERSTONE SA B202584 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
UHLENHORST PROPERTIES SARL B240610 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
WELLNESSTONE SA B197443 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
WELLNESSTONE GP SARL B238555 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	100	100
PAYS-BAS		
SUPERSTONE NV 530704488 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 6 NV 68297556 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
ROYAUME-UNI		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100

Filiales détenues par le groupe Cofinimmo et ayant des intérêts minoritaires (participations ne donnant pas le contrôle)

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
ALLEMAGNE		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53266 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53077 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53097 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53100 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53143 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53096 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53144 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53098 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53127 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53095 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53094 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53099 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53126 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53168 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
SALZA VERWALTUNGS GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 52930 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRA 53426 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
WA JÜL II GmbH & CO. KG Siège social : Frankfurt-am-Main HRB 53411 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
BELGIQUE		
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA 0475 162 121 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	99,9	99,9
PUBSTONE SA 0405 819 096 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP SA 0878 010 643 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	90	90
VESTASTONE 1 CO SA 0766 519 932 Boulevard du Roi Albert II 7 – 1210 Saint-Josse-ten-Noode	90,9	90,9
FRANCE		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 24-26, rue de la Pépinière – 75008 Paris	50,0001	50,0001

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
LUXEMBOURG		
BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B129973 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	89,9	89,9
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxembourg	94,9	94,9
PAYS-BAS		
PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
ITALIE		
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	90,9
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	90,9

Entreprises associées et co-entreprises

Nom et adresse du siège social Liste des filiales mises en équivalence	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)	
	31.12.2024	31.12.2023
BELGIQUE		
BPG CONGRES SA 0713.600.789 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	51	51
BPG HOTEL SA 0713.600.888 Avenue de Tervueren 270 - 1150 Bruxelles	51	51
ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	26,34	27,1
ALLEMAGNE		
DZI 1. VORRAT GmbH Siège social : Düsseldorf HRB 88521 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. VORRAT GmbH Siège social : Düsseldorf HRB 90795 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. VORRAT GmbH Siège social : Düsseldorf HRB 91480 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Siège social : Düsseldorf HRB 88503 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	25,004	99,99

Variation des participations ne donnant pas le contrôle

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	SCI CRF	Total
	Orataires	InBev	Monceau Vesta	CRF	
AU 31.12.2022	**10.770**	**11.006**	**7.803**	**0**	**29.578**
Intérêts dans les comptes de résultats	-449	-673	509	1.937	1.325
Coupons ORA	-545	0	0	0	-545
Dividendes	0	-744	-519	0	-1.263
Autres	-9.776	0	-7	56.410	46.629
AU 31.12.2023	**0**	**9.589**	**7.786**	**58.347**	**75.723**
Intérêts dans les comptes de résultats	0	2.877	372	6.009	9.258
Coupons ORA	0	0	0	0	0
Dividendes	0	-161	-419	-941	-1.521
Autres	0	0	0	-4.014	-4.014
AU 31.12.2024	**0**	**12.305**	**7.740**	**59.400**	**79.446**

Entreprises associées et co-entreprises

Au 31.12.2024 le groupe Cofinimmo possède des entreprises associées (Aldea Group et quatre sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne) et des co-entreprises (BPG Congres et BPG Hotel) intégrées selon la méthode de la mise en équivalence car le groupe exerce une influence notable ou un contrôle conjoint sur ces sociétés en vertu d'accords contractuels de partenariat avec les actionnaires associés.

Étant donné leur quote-part dans le résultat du groupe Cofinimmo en 2024, ces entreprises associées et co-entreprises sont considérées comme immatérielles.

Entreprises associées et co-entreprises – Informations générales

Société	BPG Congres	BPG Hotel	4 sociétés développant des campus de soins en Allemagne	Aldea Group
Segment	Autres	Autres	Immobilier de santé	Immobilier de santé
Pays	Belgique	Belgique	Allemagne	Belgique
% de détention par le groupe Cofinimmo	51 %	51 %	25 % - 99,99 %	26,3 %
Actionnaires associés	CFE (49%)	CFE (49%)	DZI BV	Divers
Date de la création de la société	2018	2018	2018-2019	2015
Période comptable	Clôture au 31.12.2024	Clôture au 31.12.2024	Clôture au 31.12.2024	Clôture au 31.12.2024
	31.12.2024	**31.12.2024**	**31.12.2024**	**31.12.2024**
Montant de la quote-part de Cofinimmo dans le résultat (x 1.000 EUR)				
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	-4	-4	-1.391	-2.341
Montant de la participation chez Cofinimmo (x 1.000 EUR)				
Participations dans des entreprises associées ou co-entreprises	786	641	2.542	20.611

Risques et engagements liés aux actionnaires associés

Le partenariat dans le cadre de BPG Congres et BPG Hotel a été conclu avec le groupe CFE dans le cadre du projet de partenariat public-privé NEO II. Concernant ce projet, le 16.10.2020, les pouvoirs publics impliqués, à savoir la Ville de Bruxelles, la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que la scrl NEO ont mis un terme au développement du projet de centre de conventions et d'hôtel au Heysel, eu égard aux incertitudes liées à la crise sanitaire de l'époque.

Cofinimmo détient 51 % des parts de ces structures. Toutefois, l'accord de partenariat prévoit que toutes les décisions, notamment en matière d'investissement et de désinvestissement, sont prises en accord avec les deux parties, ce qui implique un contrôle conjoint de la société.

Le 15.12.2020, Cofinimmo a acquis une participation de 26,6 %[1] dans le capital d'Aldea Group. Cofinimmo est partenaire d'Aldea, afin de soutenir la croissance future de ce groupe et y exerce ainsi une influence notable.

Cofinimmo possède une participation dans le capital des sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne. Le paiement des actions est étalé dans le temps (de 2020 à 2026), période au cours de laquelle Cofinimmo exerce une influence notable sur ces sociétés.

[1] En 2024, la participation du groupe est de 26,3 %.

Note 41. Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle

Le groupe s'est engagé vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle de certaines filiales à acquérir leurs parts dans les sociétés 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 au passif du bilan consolidé sur la ligne 'Autres passifs financiers non courants' (voir Note 25).

Ceci concerne les sociétés ci-après Great German Nursing Homes SARL, Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH, Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH, Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH, Pflege Plus + Objekt Erftstadt/Liblar GmbH, Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH, Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH, Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH, Pflege Plus + Objekt Haan GmbH, Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH, Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH, Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH, Presidential Nordic 1 GmbH & Co. KG, Presidential Nordic 2 GmbH & Co. KG, ARCON-TRUST dritte Immobilienanlagen GmbH, Bad Schonborn Properties S.C.S., Salza Verwaltungs et WA Jül II GmbH.

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 du groupe. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes jusqu'en 2016 compris. Depuis 2017, le plan d'options sur actions n'a plus été proposé.

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

Évolution du nombre d'options sur actions

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Accordées	**6.825**	**7.525**	**3.000**	**3.320**	**4.095**	**8.035**	**5.740**	**7.215**	**6.730**	**7.300**	**8.000**
Annulées	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-875	-1.525	-3.000	-2.820	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-4.330	-5.250	-5.550
Expirées	0	0	0	0	0	0	-120	-217	-275	0	-100
AU 31.12.2024	**4.350**	**4.400**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Exerçable au 31.12	4.350	4.400									
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022	13.06.2021
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

Note 43. Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise

	2024	2023
Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	157	160
Employés	150	155[1]
Personnel de direction	7	5
Équivalents temps plein	**147**	**150**

Note 44. Transactions avec des parties liées

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo et de ses filiales, relatifs aux membres du conseil d'administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 5.621.997 EUR, dont 495.983 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

Le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' du présent document reprend la composition des différents organes de décision, ainsi que les tableaux relatifs aux rémunérations des administrateurs non exécutifs et exécutifs. La différence entre le montant du compte de résultats et celui mentionné dans les tableaux s'explique par les mouvements de provisions.

Les administrateurs ne bénéficient pas du plan de participation aux résultats, qui concerne uniquement les employés du groupe.

Note 45. Événements survenus après la date de clôture

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2024 n'est survenu après la date de clôture.

Désinvestissement d'un site de santé (FR)

En janvier 2025, Cofinimmo a cédé un actif de santé à Louviers (vide, anciennement exploité par Emeis), dans le département de l'Eure, en région Normandie. Ce désinvestissement représente un montant total de 1 million EUR. Cet immeuble figurait au bilan du 31.12.2024 parmi les actifs non courants détenus en vue de la vente.

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (NL)

Le projet de développement annoncé à Vlijmen en septembre 2023 a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 30 lits répartis sur une superficie totale d'environ 2.100 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 9 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 15 ans avec l'opérateur Martha Flora (groupe DomusVi). Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A+++.

Réception provisoire d'une maison de repos et de soins (ES)

Le projet de développement à Vicálvaro, annoncé le 20.09.2021, a été réceptionné et le bail a pris effet le 28.01.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 132 lits répartis sur une superficie totale d'environ 5.300 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 11 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Amavir.

Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A.

Réception provisoire de la rénovation de l'immeuble de bureaux Stationsstraat 110 – Malines (BE)

La rénovation complète de cet immeuble de bureaux de près de 15.000 m² loué à 'Het Facilitair Bedrijf' (Communauté flamande) a été réceptionné fin janvier 2025. Après travaux, sa performance énergétique est bien au-delà des exigences légales actuelles, grâce à d'importantes améliorations énergétiques, à l'accent mis sur la circularité des matériaux et à la rénovation complète des espaces intérieurs. Le site, pour lequel Cofinimmo envisage de recevoir les labels de durabilité belges 'GRO Excellent' et Accessibilité A+, offre également d'excellentes options de mobilité en transports publics, à vélo, à pied et en voiture. Un renouvellement de bail de 18 ans a été signé avec le locataire et le loyer sera indexé sur l'indice belge des prix à la consommation.

Note 46. Aspects relatifs au contexte macro-économique et au climat

Les activités de Cofinimmo se déploient dans le cadre d'un contexte global qui a subi de multiples bouleversements ces dernières années : après l'apparition de la pandémie de coronavirus COVID-19 dès le début de l'année 2020, l'inflation a commencé à augmenter en Europe au second semestre 2021, pour atteindre des niveaux élevés en 2022 (puis ralentir en 2023 et 2024), entraînant une augmentation généralisée des taux d'intérêts nominaux (en reflux depuis le 4e trimestre 2023, les taux à court terme s'étant clairement inscrits en baisse en 2024, et les taux à long terme étant restés relativement stables sur cette dernière période), et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen depuis 2022, suivie par le conflit en et autour d'Israël à partir du 4e trimestre 2023.

À ce propos, la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie, ainsi que la situation en et autour d'Israël n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers, le groupe n'étant pas actif dans ces zones géographiques (il est à noter que la Finlande, pays ayant une frontière commune avec la Russie, représente 2,6 % des immeubles de placement du groupe). Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend un commentaire général sur la volatilité actuelle des marchés et les tensions géopolitiques, ou souligne l'importance de la date d'évaluation. Les effets indirects de la situation dans ces zones géographiques peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants (voir chapitre 'Facteurs de risque' du présent document) :

- 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'.

[1] Le 01.01.2024, le nombre d'employés était de 154.

Par ailleurs, bien que le COVID-19 ne soit plus une urgence mondiale, une nouvelle crise sanitaire reste de l'ordre du possible. Pour rappel, pendant toute la période "COVID", les équipes opérationnelles sont restées en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile suivie d'une période d'inflation élevée. Depuis lors, Cofinimmo continue à revoir la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée. Dans ce cadre, Cofinimmo a comptabilisé des réductions de valeur sur créances commerciales de 2,0 millions EUR en 2020, sans équivalent en 2021, celles-ci s'étant élevées à 1,4 million EUR en 2022, 0,3 million EUR en 2023, et 0,5 million EUR en 2024.

Les aspects relatifs au climat sont traités dans le rapport de durabilité et ses annexes, inclus dans le document d'enregistrement universel 2024. De plus, la Note 22 (immeubles de placement) des présents comptes consolidés fait mention de ces aspects.

Note 47. Sources d'incertitude relatives aux estimations

Les actifs et passifs mentionnés ci-dessous sont ceux qui présentent un risque important d'ajustement significatif de leur valeur au cours de la période suivante.

I Juste valeur du portefeuille immobilier

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

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

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers du groupe est calculée sur base des valeurs de marché dans le système Bloomberg[1]. 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).

Note 48. Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measure – APM)

Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 05.10.2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans le document d'enregistrement universel (y compris les présents états financiers) sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la présente Note. Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) utilisés par Cofinimmo au 31.12.2024

Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*

Définition : Loyers, diminués des gratuités locatives, des concessions accordées aux locataires et des charges relatives à la location, et augmentés des indemnités de rupture anticipée de bail.

Utilité : Mesurer les revenus locatifs, nets des gratuités, concessions, indemnités de rupture et autres charges relatives à la location.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Loyers (revenus locatifs bruts)	358.498	353.386
Gratuités locatives	-6.329	-6.318
Concessions accordées aux locataires	-801	-2.095
Indemnités de rupture anticipée de bail	82	1.577
I. Revenus locatifs (schéma arrêté royal du 13.07.2014)	**351.450**	**346.550**
III. Charges relatives à la location	-526	-328
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* (schéma analytique)	**350.924**	**346.222**

[1] Les données fournies par Bloomberg résultent d'observations de prix relatives à des transactions effectives et de l'application à ces observations de modèles de valorisation développés dans la littérature scientifique (www.bloomberg.com).

Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*

Définition : Différence entre les charges locatives et taxes exposées par le propriétaire et la récupération des charges locatives et taxes assumées par le locataire sur les immeubles loués.

Utilité : Mesurer les charges locatives et taxes sur les immeubles loués non refacturées aux locataires.

Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*

Définition : Taxes exposées par le propriétaire sur les immeubles en rénovation, et dès lors non refacturables à des locataires.

Utilité : Mesurer les taxes se rapportant aux immeubles en rénovation.

Schéma analytique (x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-4.994	-6.179
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-935	-945
Total	**-5.929**	**-7.124**

Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
V. Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	43.247	47.973
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-49.177	-55.096
Total	**-5.929**	**-7.124**

Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*

Définition : Frais de remise en état assumés par le propriétaire au terme du bail, nets des indemnités pour dégâts locatifs perçues.

Utilité : Mesurer les frais de remise en état des surfaces locatives suite au départ de locataires, net des indemnités pour dégâts locatifs perçues de ces locataires.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
IV. Récupération de charges immobilières	200	605
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-447	-2.110
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs* (schéma analytique)	**-247**	**-1.505**

Résultat net des activités clés – part du groupe*

Définition : Résultat net – part du groupe à l'exclusion du résultat sur instruments financiers – part du groupe* et du résultat sur portefeuille – part du groupe*.

Utilité : Mesurer le résultat des activités opérationnelles stratégiques, en excluant (i) la variation de juste valeur des instruments financiers, (ii) le coût de la restructuration d'instruments financiers, et (iii) les gains ou pertes réalisés ou non sur le portefeuille, soit mesurer le résultat impacté directement par la gestion immobilière et financière de la société, en excluant les impacts relatifs à la volatilité des marchés immobiliers et financiers.

Détail de calcul au 31.12.2024 : voir compte de résultats - schéma analytique en page 62.

Frais de restructuration des instruments financiers*

Définition : Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture de taux d'intérêt pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin, ainsi que du résultat lié à la vente d'instruments de couverture.

Utilité : Mesurer l'impact sur le résultat de la période de la restructuration des instruments financiers.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Autres	0	0
Frais de restructuration des instruments financiers*	**0**	**0**

Résultat sur instruments financiers – part du groupe*

Définition : Variation de juste valeur des instruments financiers, augmentée des frais de restructuration des instruments financiers* et de la quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises, et diminuée des intérêts minoritaires se rapportant aux éléments énumérés ci-dessus.

Utilité : Mesurer les gains et pertes non réalisés liés aux instruments financiers, ainsi que les frais liés à leur restructuration.

Détail de calcul au 31.12.2024 : voir compte de résultats - schéma analytique en page 62.

Résultat sur portefeuille – part du groupe*

Définition : Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers, augmenté/diminué de la variation de juste valeur des immeubles de placement, augmenté de la quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises et d'autres éléments relatifs au portefeuille, et diminué des intérêts minoritaires se rapportant aux éléments énumérés ci-dessus.

Utilité : Mesurer les gains et pertes réalisés et non réalisés liés au portefeuille, sur base de la dernière valorisation des experts évaluateurs indépendants.

Détail de calcul au 31.12.2024 : voir compte de résultats - schéma analytique en page 62.

Résultats par action*

Définition : Résultats (résultat net des activités clés – part du groupe*, résultat sur instruments financiers – part du groupe*, résultat sur portefeuille – part du groupe*) divisés par le nombre moyen d'actions en circulation.

Utilité : Mesurer les résultats par l'action et permettre la comparaison avec le dividende versé par action.

	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net des activités clés – part du groupe* (x 1.000 EUR)	243.840	240.719
Nombre moyen d'actions en circulation	37.523.642	34.067.897
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*	**6,50**	**7,07**

	31.12.2024	31.12.2023
Résultat sur instruments financiers – part du groupe* (x 1.000 EUR)	-28.345	-79.480
Nombre moyen d'actions en circulation	37.523.642	34.067.897
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	**-0,76**	**-2,33**

	31.12.2024	31.12.2023
Résultat sur portefeuille – part du groupe* (x 1.000 EUR)	-151.606	-216.735
Nombre moyen d'actions en circulation	37.523.642	34.067.897
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	**-4,04**	**-6,36**

Actif net par action*

Définition : Valeur comptable de l'action sur base des comptes IFRS, qui tiennent compte de la juste valeur des immeubles de placement. Montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, divisé par le nombre d'actions en circulation.

Utilité : Mesurer la valeur de l'action sur base de la juste valeur des immeubles de placement et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.

	31.12.2024	31.12.2023
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (x 1.000 EUR)	3.534.991	3.623.262
Nombre d'actions en circulation	38.077.919	36.742.964
Actif net par action* (en EUR/action)	**92,84**	**98,61**

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)*

Définition : Variation d'une année à l'autre, exprimée en pourcentage, des revenus locatifs bruts, en excluant les variations liées aux changements de périmètre (rénovations majeures, acquisitions et ventes) intervenus au cours de la période.

Utilité : Identifier les variations de revenus locatifs bruts qui ne résultent pas de rénovations majeures, d'acquisitions ou de ventes.

(x 1.000 EUR)	
Revenus locatifs bruts au 31.12.2023 à périmètre comparable	320.915
À inclure :	
Variations non liées aux changements de périmètre	5.585
Revenus locatifs bruts au 31.12.2024 à périmètre comparable	326.500
Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)*	**1,7 %**

Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion*

Définition : Charges d'exploitation directes et indirectes (frais directs des immeubles, frais de gestion immobilière et frais généraux de la société, corrigés aux 1er, 2e et 3e trimestres de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, qui stipule que les taxes dont le fait générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1er janvier, et ce, pour l'année entière), divisées par la valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période, compte tenu des entrées et des sorties de périmètre.

Utilité : Mesurer le niveau des charges d'exploitation par rapport à la valeur moyenne du patrimoine immobilier sous gestion.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Frais directs des immeubles	13.747	13.847
Dont :		
- Frais directs des immeubles selon le compte de résultats	*13.747*	*13.847*
- Effet IFRIC 21	*0*	*0*
Frais généraux de la société	44.736	47.407
Dont :		
- Frais généraux de la société selon le compte de résultats	*44.736*	*47.407*
- Effet IFRIC 21	*0*	*0*
Charges d'exploitation directes et indirectes	**58.484**	**61.255**
Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées	**58.484**	**61.255**
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	6.296.212	6.264.575
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion*	**0,93 %**	**0,98 %**

Marge d'exploitation*

Définition : Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par le résultat immobilier, corrigé aux 1er, 2e et 3e trimestres de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, qui stipule que les taxes dont le fait générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1er janvier, et ce, pour l'année entière.

Utilité : Évaluer la capacité de l'entreprise à générer des profits à partir de sa seule activité opérationnelle, sans tenir compte du résultat financier, des impôts et du résultat sur portefeuille.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Résultat immobilier	**345.307**	**338.958**
Dont :		
- Résultat immobilier selon le compte de résultats	*345.307*	*338.958*
- Effet IFRIC 21	*0*	*0*
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**286.823**	**277.703**
Dont :		
- Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) selon le compte de résultats	*286.823*	*277.703*
- Effet IFRIC 21	*0*	*0*
Marge d'exploitation*	**83,1 %**	**81,9 %**

Coût moyen de la dette*

Définition : Taux d'intérêt moyen de la dette, obtenu en divisant les charges d'intérêts comptabilisées par le groupe sur les différents emprunts (sur base annuelle) par la dette moyenne pondérée de la période en cours. Le numérateur correspond aux charges d'intérêts nettes telles que reprises dans les comptes de résultat, annualisées. Le dénominateur correspond à la dette moyenne calculée sur la période en cours en fonction des tirages journaliers sur les différents emprunts (bancaires, obligataires, billets de trésorerie, ...).

Utilité : Mesurer le taux d'intérêt moyen de la dette et permettre une analyse de son évolution dans le temps.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Charges d'intérêts comptabilisées par le groupe, annualisées	39.532	39.550
Dette moyenne pondérée au cours de la période	2.726.401	2.896.147
Coût moyen de la dette*	**1,4 %**	**1,4 %**

Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*

Définition : Résultat immobilier diminué des charges immobilières directes (frais techniques, frais commerciaux et charges et taxes sur immeubles non loués).

Utilité : Mesurer le résultat d'exploitation des immeubles après les charges immobilières directes, mais avant les frais de gestion immobilière et les frais généraux de la société.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Résultat immobilier	345.307	338.958
IX. Frais techniques	-6.633	-4.555
X. Frais commerciaux	-4.060	-6.531
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.054	-2.762
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	**331.559**	**325.111**

Pay-out ratio*

Définition : Pourcentage du résultat net des activités clés – part du groupe – par action distribué sous forme de dividendes.

Utilité : Mesurer la quote-part du résultat net des activités clés – part du groupe – par action distribué sous forme de dividendes.

(EUR/action)	31.12.2024	31.12.2023
Dividende par action	6,20	6,20
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action	6,50	7,07
Pay-out ratio*	**95 %**	**88 %**

Détail des indicateurs de performance EPRA utilisés par Cofinimmo au 31.12.2024

Cofinimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA (voir également le chapitre 'Indicateurs de performance EPRA BPR' du présent document d'enregistrement universel en pages 264-275). Les indicateurs suivants sont considérés comme APM : EPRA Earnings, Diluted EPRA Earnings, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA Net Initial Yield (NIY), EPRA 'topped-up' NIY, EPRA Vacancy Rate, EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs), EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) et EPRA LTV.

Note 49: Taux d'endettement

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Passifs	2.825.611	2.992.436
À l'exception des postes :	-110.447	-104.699
I. Passifs non courants	-87.773	-85.611
Provisions	-25.765	-26.426
Instruments de couverture autorisés	-6.195	-5.440
Passifs d'impôts différés	-55.813	-53.744
II. Passifs courants	-22.674	-19.088
Provisions	0	0
Instruments de couverture autorisés	0	0
Comptes de régularisation du passif	-22.674	-19.088
Total Endettement	**2.715.164**	**2.887.737**
Actifs	6.440.048	6.691.421
À l'exception des postes :	-70.149	-97.340
Instruments de couverture autorisés	-70.149	-97.340
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	**6.369.898**	**6.594.081**
TAUX D'ENDETTEMENT	**42,62 %**	**43,79 %**

Rapport du commissaire sur les états financiers consolidés

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 mai 2023, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe durant 2 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, établis conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidée au 31 décembre 2024, ainsi que l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des méthodes comptables matérielles et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 6.440.047.528 EUR et l'état consolidé du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice (part du groupe) de 63.889.109 EUR.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Point clé de l'audit

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

Valorisation des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente

Nous nous référons aux rubriques « Immeubles de placement » et « Actifs détenus en vue de la vente » de l'état de la situation financière consolidé ainsi qu'aux notes 2. Méthodes comptables matérielles, 22. Immeubles de placement et 27. Actifs détenus en vue de la vente des comptes consolidés.

Description

Le portefeuille d'immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente se compose d'immeubles donnés en location, détenus en vue de la vente, en cours de rénovation ou de développement. Au 31 décembre 2024, les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente valorisés à la juste valeur s'élèvent à 6.000.327.639 EUR, ce qui représente 93% du total des actifs. Les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date du bilan (les projets en développement sont valorisés à la juste valeur, déduction faite des coûts nécessaires à la finalisation du projet et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet). Conformément à la loi applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente sont évalués par des experts immobiliers externes sur une base trimestrielle. L'évaluation des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente est complexe et nécessite un degré élevé de jugement. En effet, la juste valeur est déterminée en définissant la technique de valorisation appropriée et dépend des hypothèses retenues dans l'application de ce modèle de valorisation par les experts indépendants. Des facteurs tels que les loyers actuels du marché, la situation locative, les budgets d'investissements et les frais de transaction liés ainsi que la nature, l'état et l'emplacement de l'immeuble de placement ou de l'actif destiné à la vente ont une incidence significative sur la juste valeur estimée.

Nous avons identifié la valorisation des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente comme un point-clé de l'audit car elle représente une part significative du bilan consolidé et nécessite un degré important de jugement.

Nos procédures d'audit

Assistés de nos spécialistes en valorisation immobilière, nous avons effectué les procédures d'audit suivantes :

- Evaluation de la conception et de la mise en œuvre des mesures de contrôle interne relatives au processus de valorisation des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente ;
- Evaluation de la compétence, de l'indépendance et de l'intégrité des experts immobiliers externes ;

- Evaluation des rapports de valorisation préparés par les experts immobiliers externes pour l'ensemble des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente et réconciliation des justes valeurs avec la comptabilité et les états financiers ;
- Evaluation du processus de valorisation mis en place par les experts immobiliers externes, de la performance du portefeuille immobilier et des hypothèses et jugements d'experts utilisés ;
- Comparaison des hypothèses clés appliquées avec les données externes du secteur disponibles ;
- Vérification de l'exactitude arithmétique du modèle d'évaluation retenu par les experts immobiliers externes ;
- Evaluation de l'intégrité, de la précision et de l'exhaustivité des données utilisées par les experts immobiliers externes, notamment les revenus locatifs et autres caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation sous-jacents ;
- Evaluation, le cas échéant, des contrats liés aux acquisitions et cessions d'immeubles ainsi que du traitement comptable de ces opérations ;
- Evaluation de la classification et présentation adéquate des immeubles dans les comptes consolidés ; et
- Evaluation du caractère approprié et exhaustif des informations fournies dans les comptes consolidés concernant la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente.

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

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future du Groupe ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

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

- Les facteurs de risques
- Rapport de gestion – Opérations & réalisations en 2024
- Rapport de gestion – Gestion des ressources financières
- Rapport de gestion – Commentaires sur les états financiers consolidés
- Rapport de gestion – Evènements intervenus après le 31.12.2024
- Rapport de gestion – Prévisions 2025
- Déclaration de gouvernance d'entreprise – Contrôle interne et systèmes de gestion des risques
- Déclaration de gouvernance d'entreprise – Rapport de rémunération

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de la norme relative au contrôle de la conformité du rapport annuel avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement délégué ») et de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après «l'AR du 14 novembre 2007»).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, d'un rapport annuel, reprenant des comptes consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « comptes consolidés numériques »).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format du rapport annuel et le balisage XBRL des comptes consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué et de l'AR du 14 novembre 2007.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format du rapport annuel et le balisage d'informations dans la version officielle française des comptes consolidés numériques repris dans le rapport annuel de Cofinimmo SA au 31 décembre 2024 et qui seront disponibles au mécanisme officiel belge pour le stockage des informations réglementées (STORI) de la FSMA sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué et de l'AR du 14 novembre 2007.

Autre mention

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 8 avril 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper

Réviseur d'Entreprises

Comptes statutaires abrégés

Les états financiers statutaires de Cofinimmo SA sont résumés ci-après conformément à l'article 3:17 du Codes des Sociétés et Associations. Il s'agit d'une version abrégée. La version intégrale des états financiers statutaires de Cofinimmo SA, le rapport de gestion et le rapport du Commissaire (reprenant une attestation sans réserve) afférents seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux, et pourront être obtenus gratuitement sur le site Internet de la société (www.cofinimmo.com/accueil) ou sur simple demande adressée au siège.

État du résultat global (compte de résultats) (format abrégé)

(x 1.000 EUR)	2024	2023
COMPTE DE RÉSULTATS		
I. Revenus locatifs (+)	97.203	96.242
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	11	-47
Résultat locatf net	**97.214**	**96.195**
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	23
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	2.145	2.358
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	0	-996
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2.371	-2.605
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0
Résultat immobilier	**96.988**	**94.976**
IX. Frais techniques (-)	-2.620	-10
X. Frais commerciaux (-)	-260	-353
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-1	-108
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-15.308	-15.819
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0
Charges immobilières	**-18.188**	**-16.291**
Résultat d'exploitation des immeubles	**78.799**	**78.685**
XIV. Frais généraux de la société (-)	-6.560	-6.780
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	0	0

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**72.239**	**71.906**
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement (+/-)	-667	5.562
XVII. Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-28.259	-15.931
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)	-3.378	-3.471
Résultat sur portefeuille	**-32.304**	**-13.840**
Résultat d'exploitation	**39.935**	**58.065**
XX. Revenus financiers (+)	195.860	169.146
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-39.393	-37.915
XXII. Autres charges financières (-)	-6.232	-6.154
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-121.640	-233.468
Résultat financier	**28.595**	**-108.391**
Résultat avant impôt	**68.530**	**-50.325**
XXIV. Impôt des sociétés (-)	-1.735	-1.541
XXV. Exit tax (-)	0	0
Impôt	**-1.735**	**-1.541**
RÉSULTAT NET	**66.795**	**-51.866**
RÉSULTAT NET PAR ACTION	**1,78**	**-1,52**

(x 1.000 EUR)	2024	2023
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
I. Résultat net	**66.795**	**-51.866**
II. Autres éléments du résultat global	**0**	**0**
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placements	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0
C. Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0
D. Différence de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
E. Écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux 'Autres éléments du résultat global'	0	0
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
RÉSULTAT GLOBAL (I + II)	**66.795**	**-51.866**

Affectations et prélèvements

(x 1.000 EUR)	2024	2023
A. RÉSULTAT NET	66.795	-51.866
B. TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES (-/+)	169.654	280.096
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	**130.278**	**181.803**
Exercice comptable	130.278	181.803
Exercices antérieurs	0	0
Réalisation de biens immobiliers	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	**0**	**0**
3. Transfert de la 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**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
4. Transfert de la 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**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
5. Transfert de la 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 (-)	**0**	**0**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
6. Transfert de la 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 (+)	**19.621**	**67.596**
Exercice comptable	19.621	67.596
Exercices antérieurs	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	**0**	**0**
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	**0**	**0**
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	**0**	**0**
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	**-154**	**-85**
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	**19.909**	**30.782**
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	-135.607	-97.527
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1er, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-135.607	-97.527
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.	-100.842	-130.703
Dividendes	-100.476	-130.291
Plan de participation	-366	-412
E. RÉSULTAT À REPORTER	178.311	188.041

L'affectation du résultat (qui sera proposée à la prochaine assemblée générale) commence avec le résultat statutaire net de la SIRP (66,8 millions EUR pour 2024). Les éléments non monétaires, tels que les variations de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture sont affectés aux réserves respectives. Le point C reprend ensuite le montant qui ressort de l'obligation de distribution tel que prévu par l'Arrêté royal du 13.07.2014 (voir page 252) alors que le point D reprend le montant complémentaire qui sera proposée pour la rémunération du capital. Le dividende brut qui sera proposé à l'assemblée générale du 14.05.2025 est de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2024, soit 236 millions EUR et est supérieur au montant qui ressort de l'obligation de distribution.

État de la situation financière (bilan) (format abrégé)

(x 1.000 EUR)	2024	2023
I. Actifs non courants	**6.048.900**	**6.067.029**
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.814	2.128
C. Immeubles de placement	1.626.069	1.682.323
D. Autres Immobilisations corporelles	1.955	1.889
E. Actifs financiers non courants	4.324.400	4.285.938
F. Créances de location-financement	94.285	94.451
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	378	299
H. Actifs d'impôts différés	0	0
II. Actifs courants	**74.361**	**63.471**
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0
B. Actifs financiers courants	2.014	573
C. Créances de location-financement	2.283	2.187
D. Créances commerciales	17.466	15.700
E. Créances fiscales et autres actifs courants	16.775	17.270
F. Trésorerie et équivalente de trésorerie	2.833	1.944
G. Comptes de régularisation	32.991	25.798
TOTAL DE L'ACTIF	**6.123.261**	**6.130.500**

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Capitaux propres	**3.540.181**	**3.626.464**
A. Capital	2.041.523	1.970.211
B. Primes d'émission	927.938	975.711
C. Réserves	503.925	732.409
D. Résultat net de l'exercice	66.795	-51.866
Passif	**2.583.080**	**2.504.036**
I. Passifs non courants	**1.800.570**	**1.614.280**
A. Provisions	26.918	27.353
B. Dettes financières non courantes	1.759.591	1.573.571
a. Établissement de crédit	431.776	392.647
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.327.814	1.180.924
C. Autres passifs financiers non courants	6.863	6.032
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	7.199	7.324
a. Exit tax	0	0
b. Autres	7.199	7.324
II. Passifs courants	**782.510**	**889.756**
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	718.662	846.194
a. Établissement de crédit	718.662	846.176
b. Location-financement	0	18
c. Autres	0	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	57.782	39.410
a. Exit tax	0	0
b. Autres	57.782	39.410
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	6.066	4.153
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**6.123.261**	**6.130.500**

Calcul du ratio d'endettement

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Passifs	**2.583.080**	**2.504.036**
À l'exception des postes :	-46.378	-44.270
I. Passifs non courants	-40.312	-40.117
Provisions	-26.918	-27.353
Instruments de couverture autorisés	-6.195	-5.440
Passifs d'impôts différés	-7.199	-7.324
II. Passifs courants	-6.066	-4.153
Provisions	0	0
Instruments de couverture autorisés	0	0
Comptes de régularisation du passif	-6.066	-4.153
Montants non appelés des valeurs mobilières acquises	1.260	1.260
Dette totale	**2.537.962**	**2.459.766**
Actifs	**6.123.261**	**6.130.500**
À l'exception des postes :	-65.421	-84.199
Instruments de couverture autorisés	-65.421	-84.199
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	**6.057.841**	**6.046.301**
TAUX D'ENDETTEMENT	**41,90 %**	**40,68 %**

Obligation de distribution selon l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux SIR

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Résultat net	**66.795**	**-51.866**
Amortissements (+)	1.273	1.860
Réductions de valeur (+)	0	47
Reprises de réduction de valeur (-)	-11	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	21.877	71.423
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	667	-5.562
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	130.278	181.803
Résultat corrigé (A)	**220.879**	**197.704**
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-39.296	-39.455
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 (-)[1]	-12.074	-36.340
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	**-51.371**	**-75.795**
TOTAL (A+B) x 80%	**135.607**	**97.527**
Diminution de l'endettement (-)	0	0
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	**135.607**	**97.527**

1. Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

L'obligation de distribution tel que prévu par l'Arrêté royal du 13.07.2014 s'obtient en retirant du résultat statutaire net de la SIRP (66,8 millions EUR pour 2024) les principaux éléments non-monétaires tels que les amortissements, les variations de la juste valeur des biens immobiliers ou les variations de la juste valeur des instruments de couverture (repris au point 'Autres éléments non monétaires'). En plus de ces éléments, le résultat sur vente de biens immobiliers de l'exercice (par rapport à la juste valeur de la clôture de l'exercice précédent) est, dans un premier temps, retiré de l'obligation de distribution (au niveau du résultat corrigé), afin d'intégrer, dans un deuxième temps, les plus ou moins-values historiques (par rapport à la valeur d'acquisition) des actifs vendus au cours de l'exercice. Étant donné les moins-values historiques sur les actifs vendus en 2024, l'obligation de distribution est réduite de ces montants. L'obligation de distribution est ensuite égale à 80% de la somme du résultat corrigé et des plus ou moins-values historiques (135,6 millions EUR pour 2024), sous réserve d'une diminution de 'endettement qui, le cas échéant, viendrait réduire cette obligation (ce qui n'était pas le cas au cours de l'exercice 2024).

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

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2024	Affectation proposée à l'assemblée générale du 14.05.2025	Proforma A 31.12.2024	Rémunération du capital proposé à l'assemblée générale du 14.05.2025	Proforma B 31.12.2024
Total du bilan	**6.123.261**	**0**	**6.123.261**	**0**	**6.123.261**
Provision	-26.918	0	-26.918	0	-26.918
Dettes	-2.556.162	0	-2.556.162	0	-2.556.162
Actif net	**3.540.181**	**0**	**3.540.181**	**0**	**3.540.181**
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	-236.449	-236.449
Actif net après distribution	**3.540.181**	**0**	**3.540.181**	**-236.449**	**3.303.733**
Capital	2.041.523	0	2.041.523	0	2.041.523
Primes d'émission indisponibles	356.214	0	356.214	0	356.214
Primes d'émission disponibles	571.724	0	571.724	0	571.724
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	228.808	-130.278	98.531	0	98.531
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	78.363	-19.621	58.741	0	58.741
Réserve pour actions propres	-2.003	0	-2.003	0	-2.003
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	538	154	692	0	692
Réserve légale	0	0	0	0	0
Résultat reporté	198.220	216.539	414.760	-236.449	178.311
Résultat de l'année	66.795	-66.795	0	0	0
Total Fonds propres	**3.540.181**	**0**	**3.540.181**	**-236.449**	**3.303.733**

Le tableau ci-dessus présente une variation des capitaux propres proforma de l'affectation et de la rémunération du capital qui seront proposés à l'assemblée générale du 14.05.2025.

La colonne 'Affectation' reprend les éléments de la proposition d'affectation de l'exercice 2024 qui sera proposée à la prochaine assemblée générale (voir tableau d'affectation page 250). Les principaux éléments qui ne sont pas affectés au 'Résultat reporté' sont les variations de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture (éléments non monétaires).

La rémunération du capital proposée (236 millions EUR, sur base d'un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2024) est supérieure au montant qui ressort de l'obligation de distribution de la SIRP (135,6 millions EUR). Cela signifie que Cofinimmo proposera le paiement d'un dividende supérieur au minimum requis par l'Arrêté royal du 13.07.2014.

Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Total du bilan	**6.123.261**	**6.130.500**
Provision	-26.918	-27.353
Dettes	-2.556.162	-2.476.683
Actif net	**3.540.181**	**3.626.464**
Distribution de dividendes et plan de participation	-236.449	-228.230
Actif net après distribution	**3.303.733**	**3.398.234**
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	2.041.523	1.970.211
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	356.214	356.214
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobilier	98.531	188.114
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	58.741	77.861
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	692	695
Réserve légale	0	0
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations	**2.555.701**	**2.593.095**
Marge restante après distribution	**748.031**	**805.138**

L'assemblée générale du 28.07.2020 a décidé de réduire le compte 'Primes d'émission' indisponible à concurrence de 450.000.000 EUR par transfert sur un compte 'Primes d'émission' disponible.

Proforma de l'affectation et de la rémunération du capital qui seront proposés à l'assemblée générale du 14.05.2025 (voir tableau précédent), l'actif net après distribution est supérieur de 748 millions EUR aux capitaux propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations. Ces capitaux propres non distribuables se composent principalement du capital libéré, des primes d'émission indisponibles (Cofinimmo possède également des primes d'émission disponibles considérées comme distribuables) ainsi que des réserves de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture.

État des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2022	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Émission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2023
Capital	**1.761.872**	**0**	**0**	**208.339**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.970.211**
Primes d'émission	**1.015.206**	**0**	**0**	**36.300**	**0**	**0**	**-75.795**	**0**	**0**	**975.711**
Réserves	**378.462**	**481.657**	**-204.069**	**0**	**528**	**0**	**75.795**	**35**	**0**	**732.409**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	225.895	99.004	0	0	0	0	45.017	0	0	369.917
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-13.944	190.735	0	0	0	0	-31.334	0	0	145.457
Réserve disponible	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-2.337	20	0	0	528	0	0	0	0	-1.789
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit "propre"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	168.024	191.898	-204.069	0	0	0	62.111	35	0	218.000
Résultat net de l'exercice	**481.657**	**-481.657**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-51.866**	**-51.866**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**3.637.197**	**0**	**-204.069**	**244.638**	**528**	**0**	**0**	**35**	**-51.866**	**3.626.464**

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2023	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Émission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2024
Capital	**1.970.211**	**0**	**0**	**71.313**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.041.523**
Primes d'émission	**975.711**	**0**	**0**	**3.598**	**0**	**0**	**-51.371**	**0**	**0**	**927.938**
Réserves	**732.409**	**-51.866**	**-228.230**	**0**	**239**	**0**	**51.371**	**4**	**0**	**503.925**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	369.917	-181.803	0	0	0	0	40.695	0	0	228.808
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	145.457	-67.596	0	0	0	0	501	0	0	78.363
Réserve disponible	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-1.789	85	0	0	239	0	0	0	0	-1.466
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	218.000	197.448	-228.230	0	0	0	10.175	4	0	197.396
Résultat net de l'exercice	**-51.866**	**51.866**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**66.795**	**66.795**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**3.626.464**	**0**	**-228.230**	**74.910**	**239**	**0**	**0**	**4**	**66.795**	**3.540.181**

Informations complémentaires

Sommaire

Facteurs de risque
Indicateurs de performance EPRA BPR
Annexes au rapport de durabilité
Renseignements généraux
Remarques additionnelles
Lexique



▸ Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)

Facteurs de risque

À la suite de l'entrée en vigueur, le 21.07.2019, du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du conseil du 14.06.2017, dit Règlement 'Prospectus' et en particulier des dispositions dudit Règlement en ce qui concerne la présentation des facteurs de risque, cette section reprend uniquement les facteurs de risque spécifiques et les plus importants auxquels le groupe Cofinimmo est confronté, en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur le groupe. Ils sont classés en catégories (numérotées de F.1 à F.5) et sous-catégories (numérotées de F.1.1.1 à F.5.2) en fonction de leur nature, les risques les plus importants étant mentionnés en premier lieu au sein de chaque catégorie. La numérotation des facteurs de risque permet de faciliter les renvois d'un facteur à un autre, et de mettre en évidence leur éventuelle interdépendance. Afin de guider le lecteur dans l'interprétation des impacts chiffrés des différents facteurs de risque, il est rappelé que le groupe a réalisé en 2024 un résultat net – part du groupe de 64 millions EUR et un résultat net des activités clés – part du groupe* de 244 millions EUR, que l'actif net représentait 3.535 millions EUR (soit 92,84 EUR par action) au 31.12.2024, que le taux d'endettement s'élevait à 42,6 % et que les loyers contractuels atteignaient 351 millions EUR à cette même date.

F.1 Risques liés aux activités de Cofinimmo et à ses secteurs d'activité

F.1.1 Conjoncture

F.1.1.1 Contexte global

Les activités de Cofinimmo se déploient dans le cadre d'un contexte global qui a subi de multiples bouleversements ces dernières années : après l'apparition de la pandémie de coronavirus COVID-19 dès le début de l'année 2020, l'inflation a commencé à augmenter en Europe au second semestre 2021, pour atteindre des niveaux élevés en 2022 (puis ralentir en 2023 et 2024), entraînant une augmentation généralisée des taux d'intérêts nominaux (en reflux depuis le 4e trimestre 2023, les taux à court terme s'étant clairement inscrits en baisse en 2024, et les taux à long terme étant restés relativement stables sur cette dernière période), et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen depuis 2022, suivie par le conflit en et autour d'Israël à partir du 4e trimestre 2023.

À ce propos, la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie, ainsi que la situation en et autour d'Israël n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers, le groupe n'étant pas actif dans ces zones géographiques (il est à noter que la Finlande, pays ayant une frontière commune avec la Russie, représente 2,6 % des immeubles de placement du groupe). Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend un commentaire général sur la volatilité actuelle des marchés et les tensions géopolitiques, ou soulignent l'importance de la date d'évaluation. Les effets indirects de la situation dans ces zones géographiques peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants :

- inflation élevée et augmentation du prix de l'énergie : facteurs de risque 'F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif', 'F.1.3.2 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, bien que le COVID-19 ne soit plus une urgence mondiale, une nouvelle crise sanitaire reste de l'ordre du possible. Pour rappel, pendant toute la période "COVID", les équipes opérationnelles sont restées en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile suivie d'une période d'inflation élevée. Depuis lors, Cofinimmo continue à revoir la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée.

Dans ce cadre, Cofinimmo a comptabilisé des réductions de valeur sur créances commerciales de 2,0 millions EUR en 2020, sans équivalent en 2021, celles-ci s'étant élevées à 1,4 million EUR en 2022, 0,3 million EUR en 2023, et 0,5 million EUR en 2024.

F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif

Le marché de la location dans les deux principaux secteurs dans lesquels le groupe est actif (immobilier de santé en Europe, immobilier de bureaux en Belgique et principalement à Bruxelles) pourrait connaître une baisse de la demande, une suroffre ou un affaiblissement de la situation financière de ses locataires. Les effets d'un niveau élevé d'inflation en Europe pourraient notamment (voir aussi F.1.3.2) s'apprécier sous l'angle de l'affaiblissement de la situation financière des locataires, dans l'hypothèse où l'inflation serait telle qu'elle rendrait les loyers indexés (ou les charges, notamment d'énergie) non supportables par certains locataires.

Effets potentiels :

1. Diminution des revenus nets à la suite d'une augmentation de la vacance locative et des frais y afférents. Au 31.12.2024, une augmentation de la vacance locative de 1 % dans le secteur de l'immobilier de santé aurait eu un impact de l'ordre de -2,7 millions EUR sur le résultat net – part du groupe. Pour les bureaux, l'impact aurait été de -0,6 million EUR.
2. Affaiblissement de la solvabilité des locataires et augmentation des clients douteux réduisant l'encaissement des loyers et/ou des charges refacturées aux locataires par le propriétaire. Au 31.12.2024, les créances commerciales s'élèvent à 39 millions EUR (voir Note 28 des états financiers consolidés). Au cours de l'exercice 2024, des réductions de valeur de 0,5 million EUR ont été comptabilisées, en augmentation par rapport à l'exercice 2023, où elles s'étaient élevées à 0,3 million EUR. Une augmentation des réductions de valeur de 1 million EUR aurait représenté une diminution du résultat net – part du groupe de 1 million EUR.
3. Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (voir F.1.2.1 ci-dessous).

F.1.1.3 Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif

Le marché de l'investissement dans les deux principaux secteurs dans lesquels le groupe est actif (immobilier de santé en Europe, immobilier de bureaux en Belgique et principalement à Bruxelles) connaissent actuellement une baisse d'activité (réduction du nombre de transactions, due notamment à un écart entre les attentes des investisseurs immobiliers positionnés à l'achat ou à la vente). Ceci peut avoir pour effet de réduire le prix de marché observé par les experts évaluateurs indépendants pour des biens immobiliers comparables à ceux détenus par le groupe, ce qui se répercuterait sur la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe.

Effet potentiel :

1. Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (voir F.1.2.1 ci-dessous).

F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt de référence à court et/ou à long terme peuvent être soumis à de fortes variations sur les marchés financiers internationaux, notamment dans un contexte d'évolution de l'inflation. Au 31.12.2024, la dette financière de 2,6 milliards EUR est pour moitié conclue à taux fixe, et pour moitié à taux variable. La dette à taux variable fait l'objet de couvertures. Compte tenu desdites couvertures et des dettes à taux fixe, le risque de taux était totalement couvert en fin d'exercice (situation au 31.12.2024). Néanmoins, vu que la dette financière fluctue quotidiennement tandis que la dette à taux fixe ainsi que les couvertures sont déterminées par les contrats de financements et de couverture en place au 31.12.2024, le groupe reste sensible aux variations de taux d'intérêt de marché sur la partie de la dette financière à taux variable non couverte. De plus, les investissements immobiliers sont généralement des investissements à (très) long terme et le groupe doit dès lors régulièrement refinancer ses dettes financières (ceci en tenant compte du taux d'endettement cible du groupe) qui sont souscrites sur un horizon plus court que celui des investissements, et/ou souscrire de nouvelles couvertures (aussi sur un horizon plus court). Ainsi, au 31.12.2024, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 88 % (ou plus) d'ici à fin 2028 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100 % à fin 2024, 99 % fin 2025, 95 % à fin 2026, 92 % à fin 2027 et 88 % à fin 2028). La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique dès lors que Cofinimmo reste sujette aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché.

Effets potentiels :

1. Augmentation des charges financières en cas d'augmentation des taux d'intérêt, sur la partie de la dette qui a été conclue à taux variable et qui ne ferait pas l'objet d'une couverture, et partant d'une diminution de l'actif net par action*. En 2025, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux du 31.12.2024, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une augmentation de 27 points de base du coût de financement, une diminution du résultat net – part du groupe de 7,1 millions EUR et une diminution de l'actif net par action* de 0,19 EUR. En tenant compte des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base n'aurait pas d'impact perceptible.
2. Variation de la juste valeur des instruments financiers en cas de variation des taux d'intérêt, et partant d'une variation du résultat net – part du groupe et de l'actif net par action*. En 2025, une variation négative de la juste valeur des instruments financiers de 1 million EUR représenterait une diminution du résultat net – part du groupe de 1 million EUR et une diminution de l'actif net par action* de 0,03 EUR. Une variation positive aurait un effet inverse et de même ampleur.

F.1.1.5 Situation de certains opérateurs de santé

Les effets de la situation de certains opérateurs de santé, principalement en France et en Allemagne (voir pages 40-41 du document d'enregistrement universel 2023), peuvent s'apprécier sous différents angles s'intégrant dans l'analyse des facteurs de risque :

- au niveau du risque de marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif (voir F.1.1.2), dans l'hypothèse où le taux d'occupation desdits opérateurs serait durablement affecté, et/ou sous l'effet d'un accroissement de leurs charges opérationnelles ou financières ;
- au niveau du risque de concentration (voir F.1.3.1), dans l'hypothèse où certains des locataires actuels du groupe seraient amenés à réaliser un regroupement d'entreprises ;
- au niveau du risque de vacance locative (voir F.1.3.2), dans l'hypothèse où des baux seraient rompus de manière anticipée ;
- au niveau du risque de modification des régimes de sécurité sociale (voir F.3.2), dans l'hypothèse où le cadre légal dans lequel ces opérateurs agissent évoluerait de manière défavorable à leur développement ou au respect de leurs engagements existants vis-à-vis des propriétaires de biens qu'ils exploitent ;
- au niveau du risque de manque de transparence en matière de durabilité (voir F.5.2), dans l'hypothèse où l'on assisterait à un effet de contagion au niveau de la réputation de Cofinimmo et/ou des autres propriétaires de biens exploités par ces locataires.

En sa qualité de société immobilière réglementée, Cofinimmo n'est aucunement impliquée dans l'exploitation des sites loués à des opérateurs de santé. Le taux d'occupation est géré par l'opérateur des sites et les loyers sont indépendants du taux d'occupation local ou des performances financières dans le cadre de contrats à long terme (voir pages 44 à 47 du chapitre 'Composition du portefeuille consolidé' pour plus de détails concernant la diversification en termes de locataire et de géographie).

F.1.2 Portefeuille immobilier

F.1.2.1 Variation négative de la juste valeur des immeubles

La valeur de marché des immeubles de placement du groupe, telle que reflétée par la juste valeur comptabilisée au bilan, est soumise à des variations et dépend de différents facteurs, dont certains sont en dehors du champ d'action du groupe (comme par exemple une baisse de la demande et du taux d'occupation dans les secteurs de l'immobilier dans lesquels le groupe est actif, une variation des taux d'intérêt sur les marchés financiers, ou encore une augmentation des droits de mutation pris en compte dans les zones géographiques dans lesquelles le groupe est présent). D'autres facteurs jouent aussi un rôle dans la valorisation des immeubles de placement, tels que leur état technique, leur positionnement commercial, les budgets d'investissement nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur bonne commercialisation. Une variation négative importante de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à une autre représenterait une perte importante dans le compte de résultats du groupe, ayant un effet défavorable sur son actif net et sur son taux d'endettement. Un niveau d'inflation élevé en Europe, entraînant une augmentation des taux d'intérêts nominaux, serait de nature à générer des variations de la juste valeur des immeubles qui pourraient être positives (sous l'effet de l'inflation) ou négatives (sous l'effet des taux d'intérêts nominaux).

Effets potentiels :

1. Au 31.12.2024, une variation de valeur de 1 % aurait eu un impact de l'ordre de 60,0 millions EUR sur le résultat net (contre 62,3 millions EUR au 31.12.2023), de 1,58 EUR sur la valeur de l'actif net par action* (contre 1,70 EUR au 31.12.2023) et de 0,41 % sur le ratio d'endettement (contre 0,42 % au 31.12.2023).
2. Si les variations cumulées de la juste valeur des biens immobiliers (représentant une plus-value cumulée non réalisée de 99 millions EUR au 31.12.2024) devaient être réduites de manière à représenter une moins-value cumulée non réalisée de -748 millions EUR (ce qui signifierait une réduction de valeur de 847 millions EUR), le groupe serait alors dans l'incapacité partielle ou totale de verser un dividende. Le montant de 748 millions EUR découle de l'application de l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations (voir page 254 du présent document). Il comprend notamment les primes d'émission distribuables (à hauteur de 572 millions EUR) et s'entend après effet de la distribution en 2025 du dividende proposé au titre de l'exercice 2024.

F.1.2.2 Investissements soumis à conditions

Certains investissements annoncés par le groupe Cofinimmo sont soumis à conditions, notamment lorsqu'il s'agit de projets de (re)construction, de rénovation, d'extension ou d'acquisitions qui n'ont pas encore été formellement réalisés. Le programme d'investissements engagés représente 120 millions EUR encore à réaliser en 2025 (79 millions EUR) et après (41 millions EUR), principalement en immobilier de santé (détaillés en page 29 pour l'immobilier de santé et en page 37 pour les bureaux). La principale condition pour que chacun de ces projets contribue au résultat conformément aux annonces faites au moment de sa conclusion est que le projet soit achevé. Un projet dont la construction n'a pas encore démarré est généralement aussi sous condition d'obtention des permis nécessaires.

Effet potentiel :

1. Dans la mesure où le rendement généré par ces investissements est déjà reflété dans les prévisions (voir aussi F.4 ci-après) et dans le cours de bourse de l'action Cofinimmo, les prévisions et le cours sont exposés à un risque en cas de retard important ou de non-réalisation desdits investissements.

F.1.3 Clients

F.1.3.1 Risque de concentration

Le risque de concentration s'apprécie au niveau des immeubles, des localisations et des (groupes de) locataires ou exploitants. Au 31.12.2024, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 240 locataires ou exploitants), dont près de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé. En 2024, les cinq principaux (groupes de) locataires ou exploitants du groupe ont généré 43,7 % des revenus locatifs bruts. Les deux principaux (groupes de) locataires ou exploitants ont quant à eux représenté respectivement 15,7 % (groupe Clariane) et 9,5 % (AB InBev) de ces revenus. Par ailleurs, le secteur public a généré 5,4 % des revenus locatifs bruts.

Effets potentiels :

1. Diminution sensible des revenus locatifs, et partant du résultat net – part du groupe et de l'actif net par action*, en cas de départ de locataires ou exploitants importants.
2. Effet collatéral sur la juste valeur des immeubles de placement (voir F.1.2.1 ci-dessus).
3. Non-respect des obligations de diversification prévues par la réglementation SIR, qui prévoit que 'aucune opération effectuée par une SIR publique ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers (...) qui forment un seul ensemble d'actifs, ou d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage'. Un ensemble d'actifs se définit comme 'un ou plusieurs immeubles ou actifs (...) dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la SIR publique' (article 30 de la loi SIR). La juste valeur des immeubles de placement exploités par des entités des groupes Clariane et AB InBev représente respectivement 13,7 % et 6,9 % de l'actif consolidé.

F.1.3.2 Vacance locative

De la vacance locative peut apparaître en cas de non-renouvellement des contrats de location arrivant à échéance, de résiliations anticipées, ou d'événements imprévus tels que des faillites de locataires/exploitants (cf. chapitre 'Composition du portefeuille consolidé'). Étant donné le haut taux d'occupation observé au 31.12.2024 dans les secteurs d'activité du groupe (immobilier de santé : 99,4 % ; bureaux : 93,8 % ; immobilier de réseaux de distribution : 99,6 % ; groupe : 98,5 %), le risque de vacance locative futur est naturellement plus prégnant que l'opportunité d'augmentation du taux d'occupation, et ce, dans chacun de ces secteurs. Les effets d'un niveau élevé d'inflation en Europe pourraient aussi (voir F.1.1.2) s'apprécier sous l'angle de la vacance locative, dans l'hypothèse où l'inflation serait telle qu'elle rendrait les loyers indexés non supportables par certains locataires et aurait pour effet d'augmenter la vacance locative.

Effet potentiel :

1. Au 31.12.2024, une hausse de la vacance locative de 1 % au niveau du groupe aurait eu un impact de l'ordre de 3,6 millions EUR sur le résultat net – part du groupe, hors prise en charge par le groupe des montants normalement pris en charge par les locataires/exploitants, et frais de commercialisation.

F.2 Risques liés à la situation financière de Cofinimmo

F.2.1 Risque de liquidité

La stratégie de Cofinimmo en matière d'investissement repose en grande partie sur sa capacité à lever des fonds, qu'il s'agisse de capitaux empruntés ou de capitaux propres. Cette capacité dépend notamment de circonstances que Cofinimmo ne contrôle pas (comme l'état des marchés internationaux des capitaux, la capacité des banques à accorder du crédit, la perception des intervenants de marché quant à la solvabilité du groupe, la perception des intervenants de marché quant à l'immobilier en général, et aux secteurs de l'immobilier dans lesquels le groupe est actif en particulier). Il pourrait donc advenir que le groupe rencontre des difficultés à obtenir les financements nécessaires à sa croissance ou à l'exercice de son activité. Cofinimmo surveille constamment le risque de liquidité par le suivi permanent du taux d'endettement, des disponibilités sur les lignes de crédits confirmées, de sa capacité à céder des actifs, des couvertures de taux d'intérêt, du coût de la dette et du résultat net des activités clés – part du groupe* (absolu et par action), tout en maintenant un dialogue permanent avec les investisseurs présents sur les marchés des capitaux ainsi qu'avec son réseau d'institutions bancaires. Au 31.12.2024, la dette financière de Cofinimmo était principalement répartie entre des obligations, des billets de trésorerie et des crédits bancaires. Cette dette était totalement couverte, permettant d'obtenir un coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, de 1,4 %. En outre, les échéances des financements pour les années 2025 et 2026 étaient limitées à environ 22 % de l'ensemble des financements. Le chapitre 'Gestion des ressources financières' du présent document détaille la stratégie de financement du groupe et la manière dont celle-ci est exécutée, et présente notamment la composition de la dette financière ainsi qu'un échéancier des engagements financiers.

Effets potentiels :

1. Incapacité à financer des acquisitions ou des projets de développement.
2. Financement à coût plus élevé que prévu, ayant un effet sur le résultat net – part du groupe, et partant sur l'actif net par action*.
3. Incapacité à honorer les engagements financiers du groupe (activité opérationnelle, intérêts ou dividendes, remboursement de dettes arrivant à échéance, ...).

F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux

Le groupe Cofinimmo est contractuellement ou réglementairement tenu de respecter certaines obligations et certains paramètres ou ratios, notamment dans le cadre des conventions de crédit qu'il a conclues. Le non-respect de ces engagements ou de ces paramètres ou ratios comporte des risques pour le groupe. Les principales obligations légales et les principaux paramètres ou ratios sont précisés dans la réglementation sur les sociétés immobilières réglementées (loi du 12.05.2014 et Arrêté royal du 12.07.2014).

Les éléments les plus pertinents pour les facteurs de risque sont constitués du taux d'endettement (limité à 65 % par la réglementation et à 60 % par les conventions de crédit) et de l'appréciation de la concentration (voir F.1.3.1 ci-dessus).

Effets potentiels :

1. Sanctions de la part du régulateur en cas de non-respect des obligations légales ou des paramètres ou ratios qui en découlent.
2. Perte de confiance de la part des fournisseurs de crédit du groupe, voire survenance de cas d'obligation de remboursement anticipé d'une partie ou de la totalité des crédits. La quasi-totalité des instruments de dette (représentant 3,6 milliards EUR au 31.12.2024) sont en effet soumis à des clauses d'accélération ou de défaut croisé.

F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe

Le groupe Cofinimmo bénéficie d'une notation financière publique déterminée par une agence de notation indépendante. Cette notation est susceptible d'être adaptée à tout moment. Standard & Poor's ('S&P') a accordé à Cofinimmo une note BBB entre mai 2012 et mai 2013. La note a ensuite été réduite à BBB- entre mai 2013 et mai 2015. Depuis 2015, Cofinimmo bénéficie d'une note BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme (confirmée le 18.03.2024 et ayant fait l'objet d'un rapport publié par S&P le 29.04.2024).

Effets potentiels :

1. Une dégradation de la notation aurait un effet direct sur le coût de financement du groupe, et donc sur le résultat net – part du groupe, et partant de l'actif net par action*.
2. Une dégradation de la notation pourrait aussi avoir un effet indirect sur l'appétit des fournisseurs de crédit pour la signature Cofinimmo, et avoir un effet indirect sur son coût de financement ou sur sa capacité à financer sa croissance et ses activités.

F.2.4 Risques liés à un éventuel changement de contrôle

La plupart des conventions de crédit (crédit syndiqué, crédits bilatéraux, obligations, ...) conclues par le groupe Cofinimmo comprennent une clause dite 'de changement de contrôle'. Celle-ci prévoit qu'en cas de changement de contrôle de Cofinimmo SA (ou plus exactement en cas de prise de contrôle de Cofinimmo SA, dont seul un actionnaire dépasse à l'heure actuelle le seuil de déclaration de transparence de 5 %), les prêteurs ont la faculté de dénoncer les crédits accordés et d'en exiger le remboursement anticipé. L'actionnariat de Cofinimmo étant très dispersé, un changement de contrôle est de l'ordre du possible. La Belgique, et les SIR en particulier, ont connu deux exemples récents : acquisition du contrôle de 100 % des actions et sortie de bourse de Befimmo le 06.01.2023, puis d'Intervest le 25.04.2024.

Effet potentiel :

1. Remboursement anticipé des crédits, devant être financé par d'importantes cessions d'actifs, des apports de capitaux propres en numéraire ou de nouveaux financements.

F.3 Risques juridiques et réglementaires

F.3.1 Régimes SIR, FIIS, SIIC et SOCIMI

Cofinimmo et certaines de ses filiales bénéficient d'un statut particulier dans certains pays. Ceci concerne le statut de société immobilière réglementée ('SIR', qualifiée de publique dans le cas de Cofinimmo SA, et d'institutionnelle dans le cas de certaines filiales), de fonds d'investissement immobilier spécialisé ('FIIS'), de société d'investissement immobilier cotée ('SIIC') et de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMI') qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour certaines activités du groupe en Belgique, en France et en Espagne. Ces statuts sont accordés sous réserve de toute une série de conditions déterminées notamment par la loi du 12.05.2014 ('loi SIR'), l'Arrêté royal du 12.07.2014 ('AR SIR'), formant ensemble la 'réglementation SIR', l'Arrêté royal du 09.11.2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés et les réglementations française et espagnole. Il existe donc un risque de non-conformité des activités du groupe avec les exigences réglementaires. De plus, les réglementations peuvent être sujettes à modification de la part du législateur (cf. section 'Renseignements généraux' en page 315).

Par ailleurs, lorsqu'une société belge de droit commun est absorbée par une SIR, ou obtient le statut de SIRI ou de FIIS, elle est redevable d'une exit tax sur ses plus-values latentes et réserves exonérées, à un taux inférieur au taux d'impôt de droit commun. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23.12.2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peut être modifiée à tout moment. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier (déterminée selon les normes IFRS) telle que mentionnée dans le bilan de Cofinimmo.

Effets potentiels :

1. En cas de non-conformité, les sanctions peuvent aller jusqu'à la perte du statut particulier, impliquant la perte du bénéfice de la transparence fiscale, provoquant une diminution importante du résultat net – part du groupe, et donc de l'actif net par action*, ainsi qu'une obligation de remboursement anticipé d'un nombre important de crédits.
2. En cas de modification défavorable des réglementations, diminution du résultat net – part du groupe, et donc de l'actif net par action*.
3. Augmentation de l'assiette sur laquelle se calcule l'exit tax, diminution du résultat net – part du groupe, et partant de l'actif net par action*.

F.3.2 Modification des régimes de sécurité sociale

En immobilier de santé (représentant 75 % des loyers contractuels et 77 % des immeubles de placement), les revenus des locataires/exploitants sont souvent dérivés au moins partiellement, directement ou indirectement, de subsides fournis par le régime local de sécurité sociale. Ces régimes, qui dépendent des autorités nationales, régionales ou locales, font de temps à autre l'objet de réformes.

Effets potentiels :

1. Réduction de la solvabilité des locataires/exploitants du secteur de l'immobilier de santé dans la zone géographique concernée par une réforme qui leur serait défavorable, ayant un impact défavorable sur leur capacité à honorer leurs engagements vis-à-vis de Cofinimmo (voir F.1.1.2 ci-dessus).
2. Diminution de la juste valeur d'une partie des immeubles de placement, et partant de l'actif net par action* (voir F.1.2.1 ci-dessus).

F.3.3 Régime FBI

Aux Pays-Bas, Cofinimmo bénéficie, par l'intermédiaire de sa filiale Superstone, du statut de 'fiscale beleggings-instelling' ('FBI') qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour ses activités aux Pays-Bas. Ce statut lui est accordé sous réserve qu'elle remplisse toute une série de conditions déterminées par la réglementation néerlandaise. Début 2020, l'administration fiscale néerlandaise a fait savoir à Cofinimmo SA qu'en tant qu'actionnaire de Superstone, qui bénéficie du statut de FBI, la société devrait se soumettre à un test d'actionnariat (les conditions pour être considérée comme FBI dépendent notamment des activités et de la structure de l'actionnariat).

Comme suite à une jurisprudence européenne (arrêt DEKA), le Ministère des Finances néerlandais a levé, en décembre 2021, une incertitude portant sur l'une des conditions formelles, celle ayant trait à l'objet social, à remplir dans le cadre du test d'actionnariat de Cofinimmo. Superstone s'est ensuite vu confirmer au 4e trimestre 2023 son statut 'FBI' pour les exercices 2021 et 2022, et a pris les mesures nécessaires pour qu'il en soit de même pour les exercices 2023 et 2024.

Par ailleurs, le gouvernement néerlandais a annoncé la suppression du statut FBI pour les sociétés immobilières à partir du 01.01.2025. Celle-ci fait partie du plan fiscal pour 2025 approuvé par les chambres législatives néerlandaises en novembre et décembre 2024. L'application du régime fiscal normal à l'impôt des sociétés et la limitation des intérêts fiscalement déductibles au-delà d'une certaines limite auront mécaniquement pour effet d'augmenter la charge fiscale des filiales néerlandaises du groupe (à hauteur d'environ 3 millions EUR selon les premières estimations).

Effets :

1. Les comptes 2024 comprennent l'effet favorable sur le résultat du statut FBI, à savoir l'absence d'impôts sur le résultat.
2. Le budget 2025 comprend l'effet défavorable sur le résultat net de la suppression du statut FBI et de la limitation des intérêts déductibles, pour un cumul de l'ordre de 5 millions EUR.

F.3.4 Convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France

La convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France signée le 09.11.2021 n'a pas été ratifiée par tous les niveaux de pouvoir compétents au 31.12.2024. L'effet de cette convention, une fois ratifiée, sera une augmentation de la 'branch tax' pour la porter à 25 % (contre 5 % actuellement) du résultat fiscal de la succursale française de Cofinimmo. La convention étant applicable l'année qui suit celle durant laquelle elle est ratifiée par toutes les parties, l'augmentation de la 'branch tax' ne sera pas due en 2025 sur le résultat 2024.

Effet potentiel :

1. Après ratification, au plus tôt en 2025, la nouvelle convention sera applicable (au plus tôt) en 2026 et l'augmentation de la 'branch tax' qui serait due en 2026 sur le résultat de 2025 pourrait représenter une charge additionnelle annuelle (non budgétée) de l'ordre de 5 millions EUR, soit 0,13 EUR par action.

F.4 Risques relatifs au contrôle interne

Un système de contrôle interne inadéquat peut empêcher les parties concernées (auditeur interne, compliance officer, risk officer, comité exécutif, comité d'audit, conseil d'administration) d'exercer leur mission, ce qui serait de nature à mettre en péril l'efficacité du contrôle interne (cf. 'Contrôle interne et gestion des risques' de la section 'Principes de gouvernance d'entreprise'). À cet égard, Cofinimmo publie une guidance (notamment au niveau du résultat net des activités clés – part du groupe - par action* et au niveau du dividende par action) sur base volontaire, et cette guidance est soumise aux risques relatifs au contrôle interne.

Effets potentiels :

1. La gestion de l'entreprise ne se ferait pas de manière ordonnée et prudente, mettant en péril une allocation optimale des ressources.
2. Des lacunes en matière de gestion des risques, en ce compris la cybersécurité, pourraient avoir pour conséquence une mauvaise protection du patrimoine de la société.
3. Manque d'intégrité et de fiabilité des données financières et des données de gestion.
4. Lacunes en termes de respect des réglementations (notamment au niveau de l'article 17 de la loi SIR), ainsi que des procédures et directives de gestion interne.

F.5 Risques relatifs à la durabilité

F.5.1 Caractère durable des immeubles

L'attractivité des immeubles du patrimoine du groupe Cofinimmo dépend notamment de leur caractère durable (localisation, intensité énergétique, proximité des moyens de transport, ...) et de leur résilience au changement climatique (voir 'Stratégie de durabilité' du présent document). Des manquements à ce niveau sont de nature à freiner les locataires/exploitants potentiels ou les éventuels acquéreurs. Les risques de transition et les risques physiques liés au climat sont susceptibles d'affecter la juste valeur des immeubles de manière positive (on parle alors de 'green premium') ou négative (on parle dans ce cas de 'brown discount').

Effets potentiels :

1. Vacance locative (voir F.1.3.2 ci-dessus).
2. Variation négative de la juste valeur des immeubles (voir F.1.2.1 ci-dessus), en cas de 'brown discount'.

F.5.2 Transparence en matière de durabilité

Les aspects relatifs à la durabilité d'une organisation (précédemment regroupés sous l'abréviation ESG) sont particulièrement importants, tant au niveau de l'opinion publique générale que des investisseurs privés ou institutionnels. Ceux-ci recouvrent de nombreux aspects, par exemple au niveau des effets des activités de l'entreprise sur l'environnement, la collectivité et la gouvernance, qui s'apprécient selon des cadres de référence qui ne sont pas encore totalement définis ou standardisés, ou qui ne sont pas encore reconnus par toutes les parties prenantes. Il peut dès lors exister un risque de perception de manque de transparence quant à certains de ces aspects.

Effets potentiels :

1. Dégradation de la réputation du groupe auprès des différentes parties prenantes.
2. Accès moins aisé au marché des capitaux (dette et capitaux propres).

Indicateurs de performance EPRA BPR[1]

EPRA - Indicateurs de performance

Définition		31.12.2024		31.12.2023	
		(x 1.000 EUR)	EUR/action	(x 1.000 EUR)	EUR/action
1 EPRA Earnings*	Résultat provenant des activités opérationnelles.	243.840	6,50	240.719	7,07
Diluted EPRA Earnings*	Résultat provenant des activités opérationnelles, tenant compte des instruments financiers ayant potentiellement un impact dilutif à la date de clôture.	243.840	6,50	240.719	7,07
2 EPRA NRV*	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	3.861.326	101,41	3.914.498	106,54
EPRA NTA*	EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.	3.545.437	93,11	3.604.815	98,11
EPRA NDV*	EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scenario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	3.678.927	96,62	3.820.325	103,97

Définition		31.12.2024	31.12.2023
3 EPRA Net Initial Yield (NIY)*	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passants à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille, augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	5,4 %	5,3 %
EPRA 'topped-up' NIY*	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY* relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	5,6 %	5,5 %
4 EPRA Vacancy Rate*	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	1,5 %	1,6 %
5 EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	19,8 %	21,6 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, diminués des coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	17,3 %	18,8 %
6 EPRA LTV*	La dette divisée par la juste valeur du portefeuille immobilier.	42,2 %	43,1 %
7 EPRA LFL	La croissance des revenus locatifs bruts à composition constante compare la croissance des revenus locatifs bruts du portefeuille en exploitation ininterrompue, et non en développement, durant les 2 périodes précédentes complètes qui sont décrites.	1,7 %	5,5 %
8 EPRA Capex (x 1.000.000 EUR)	Dépenses capitalisées pour l'exercice.	140	505

[1] Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Le commissaire a vérifié si les données EPRA Earnings*, EPRA NRV*, EPRA NTA*, EPRA NDV*, EPRA Cost Ratios*, EPRA LTV*, EPRA LFL et EPRA Capex étaient calculées conformément aux définitions reprises dans EPRA Best Practices Recommendations et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordaient avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités. Le tableau de synthèse présenté ici a été adapté pour tenir compte des EPRA Best Practices Recommendations Guidelines de septembre 2024, prévoyant notamment l'ajout de l'EPRA LFL et de l'EPRA Capex. Le mode de calcul de l'EPRA NIY* (2023 et 2024) a été affiné à la même occasion.

EPRA Earnings* et EPRA Earnings Per Share (EPS)*[1]

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Résultat par compte de résultat IFRS	**63.889**	**-55.497**
Ajustements pour calculer le EPRA Earnings*, à exclure :	**179.951**	**296.216**
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	128.481	192.027
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	*123.290*	*181.653*
Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	*4.608*	*7.812*
Autres (autre résultat sur portefeuille)	*583*	*2.562*
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	15.582	4.052
(iii) Résultat sur vente d'immeubles commerciaux, y compris les charges de dépréciation des immeubles commerciaux	0	0
(iv) Impôt sur le résultat sur vente	0	0
(v) Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	27.337
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	28.345	79.480
(vii) Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	2.323	-13.068
(ix) Ajustements relatifs aux co-entreprises	2.998	8.983
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	2.222	-2.596
EPRA Earnings*	**243.840**	**240.719**
Nombre d'actions	37.523.642	34.067.897
EPRA EPS* (en EUR/action)	**6,50**	**7,07**
Diluted EPRA Earnings*[2]	**243.840**	**240.719**
Nombre d'actions dilué	37.523.642	34.067.897
Diluted EPRA EPS* (en EUR/action)	**6,50**	**7,07**

[1] La synthèse et les commentaires sur le compte de résultats consolidés sont repris en pages 62-63 du présent rapport.
[2] Conformément aux EPRA Best Practices Recommendations, les ORA émises en 2011 (et dont les derniers remboursements ont eu lieu au 4e trimestre 2023) n'ont pas été prises en compte dans le calcul de Diluted EPRA Earnings* au 31.12.2023.

EPRA Net Asset Value*[1]

(x 1.000 EUR)	2024			2023		
	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	3.534.991	3.534.991	3.534.991	3.623.262	3.623.262	3.623.262
À inclure/exclure :						
i) Instruments hybrides	0	0	0	0	0	0
Valeur d'actif net (NAV) diluée	**3.534.991**	**3.534.991**	**3.534.991**	**3.623.262**	**3.623.262**	**3.623.262**
À inclure :						
ii.a) Réévaluation d'immeubles de placement disponibles à la location (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0	0
ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non-courants	0	0	0	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement	30.066	30.066	30.066	31.658	31.658	31.658
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0	0	0	0
NAV diluée à la juste valeur	**3.565.057**	**3.565.057**	**3.565.057**	**3.654.921**	**3.654.921**	**3.654.921**
À exclure :						
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	46.148	46.148	0	43.922	43.922	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	-63.954	-63.954	0	-91.899	-91.899	0
vii) Goodwill résultant des impôts différés	0	0	0	0	0	0
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	0	0	0	0	0
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-1.814	0	0	-2.128	0
À inclure :	0	0	0	0	0	0
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe	0	0	113.870	0	0	165.404
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0	0	0	0
xi) Droits de mutation	314.075	0	0	307.554	0	0
NAV	**3.861.326**	**3.545.437**	**3.678.927**	**3.914.498**	**3.604.815**	**3.820.325**
Nombre d'actions dilué	38.077.919	38.077.919	38.077.919	36.742.964	36.742.964	36.742.964
NAV par action (en EUR/action)	**101,41**	**93,11**	**96,62**	**106,54**	**98,11**	**103,97**

[1] Les ORA émises en 2011 (et dont les derniers remboursements ont eu lieu au 4e trimestre 2023) n'ont pas été prises en compte au 31.12.2023 dans le calcul de l'EPRA NRV*, de l'EPRA NTA* et de l'EPRA NDV*, concepts définis par les EPRA Best Practices Recommendations.

EPRA Net Initial Yield (NIY)*[1] et EPRA 'topped-up' NIY*

(x 1.000.000 EUR)	2024								2023							
	Immobilier de santé					Bureaux	Réseaux de distribution	Total général du portefeuille	Immobilier de santé					Bureaux	Réseaux de distribution	Total général du portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Autres				BE	FR	NL	DE	Autres			
Immeubles de placement en juste valeur	1.593,5	682,4	486,7	888,9	949,5	928,3	471,0	6.000,3	1.677,0	689,6	503,9	894,5	900,9	1.102,0	463,1	6.231,0
Actifs détenus en vue de la vente	0,0	-6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,4	0,0	-8,2	0,0	0,0	0,0	-34,9	0,0	-43,1
Projets de développement	-15,0	0,0	-7,4	-8,3	-119,7	-104,1	-6,5	-261,0	-13,8	-12,7	-25,9	-10,6	-111,2	-121,5	-6,5	-302,2
Immeubles disponibles à la location	**1.578,5**	**676,0**	**479,3**	**880,7**	**829,9**	**824,2**	**464,5**	**5.732,9**	**1.663,2**	**668,7**	**478,1**	**883,9**	**789,7**	**945,6**	**456,6**	**5.885,8**
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	39,5	43,6	52,0	64,6	33,5	20,6	52,7	306,6	41,6	44,1	48,3	54,9	32,4	23,6	51,7	296,6
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	**1.617,9**	**719,6**	**531,3**	**945,3**	**863,3**	**844,8**	**517,2**	**6.039,5**	**1.704,8**	**712,9**	**526,3**	**938,8**	**822,1**	**969,2**	**508,2**	**6.182,3**
Revenus locatifs bruts annualisés	89,0	43,3	30,5	48,5	44,8	49,0	35,0	340,1	92,9	41,4	29,7	46,7	41,1	54,1	34,8	340,7
Charges immobilières	-0,4	-0,4	-2,2	-3,5	-2,6	-3,0	-1,3	-13,4	-0,5	-0,3	-2,4	-3,0	-2,5	-4,8	-1,6	-15,1
Revenus locatifs nets annualisés	**88,6**	**42,9**	**28,3**	**45,0**	**42,2**	**45,9**	**33,7**	**326,7**	**92,4**	**41,1**	**27,3**	**43,7**	**38,6**	**49,2**	**33,2**	**325,6**
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	4,3	0,2	1,0	1,3	1,8	2,3	0,0	10,9	4,0	0,0	1,3	1,8	2,4	4,6	0,0	14,1
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	**92,9**	**43,1**	**29,3**	**46,4**	**44,0**	**48,2**	**33,7**	**337,7**	**96,4**	**41,1**	**28,6**	**45,5**	**41,0**	**53,8**	**33,2**	**339,7**
EPRA NIY*	**5,5 %**	**6,0 %**	**5,3 %**	**4,8 %**	**4,9 %**	**5,4 %**	**6,5 %**	**5,4 %**	**5,4 %**	**5,8 %**	**5,2 %**	**4,7 %**	**4,7 %**	**5,1 %**	**6,5 %**	**5,3 %**
EPRA 'topped-up' NIY*	**5,7 %**	**6,0 %**	**5,5 %**	**4,9 %**	**5,1 %**	**5,7 %**	**6,5 %**	**5,6 %**	**5,7 %**	**5,8 %**	**5,4 %**	**4,8 %**	**5,0 %**	**5,6 %**	**6,5 %**	**5,5 %**

[1] Pour plus de détails sur les informations sectorielles, voir la Note 5.

EPRA Vacancy Rate*[1]

(x 1.000 EUR)	2024								2023							
	Immobilier de santé					Bureaux	Réseaux de distribution	Total général du portefeuille	Immobilier de santé					Bureaux	Réseaux de distribution	Total général du portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Autres				BE	FR	NL	DE	Autres			
Valeur locative estimée des surfaces vides (A)	0	280	195	1.179	0	3.393	147	5.194	0	150	289	1.178	0	3.815	82	5.514
Valeur locative estimée du portefeuille total (B)	87.031	44.585	31.887	51.717	47.286	49.823	30.544	342.874	87.226	44.527	29.304	48.923	44.192	55.411	29.974	339.556
EPRA Vacancy Rate* (A/B)	**0,0 %**	**0,6 %**	**0,6 %**	**2,3 %**	**0,0 %**	**6,8 %**	**0,5 %**	**1,5 %**	**0,0 %**	**0,3 %**	**1,0 %**	**2,4 %**	**0,0 %**	**6,9 %**	**0,3 %**	**1,6 %**

EPRA LFL[2]

(x 1.000 EUR)	2024	2023	2024						2023	2024	2024	2023
	Juste valeur moyenne des immeubles disponibles à la location correspondant aux revenus locatifs bruts - À périmètre comparable	Revenus locatifs bruts - À périmètre courant	Acquisitions	Cessions	Autres	Régularisation de revenus locatifs afférents à des périodes antérieures	Variation des revenus locatifs bruts - À périmètre comparable	Revenus locatifs bruts - À périmètre courant	Revenus locatifs bruts - À périmètre comparable	Revenus locatifs bruts - À périmètre comparable	Variation des revenus locatifs bruts (%)	Variation des revenus locatifs bruts (%)
Immobilier de santé	**4.105.289**	**247.954**	**16.860**	**-4.714**	**0**	**0**	**3.884**	**263.984**	**238.496**	**242.380**	**1,6 %**	**4,8 %**
Immobilier de santé Belgique	1.530.245	95.504	2.438	-3.670	0	0	1.281	95.553	88.227	89.508	1,5 %	7,3 %
Immobilier de santé France	518.820	34.346	8.610	-952	0	0	679	42.684	33.550	34.229	2,0 %	5,0 %
Immobilier de santé Pays-Bas	451.571	30.311	1.306	-92	0	0	573	32.098	28.926	29.498	2,0 %	7,6 %
Immobilier de santé Allemagne	855.708	46.941	1.348	0	0	0	593	48.883	46.941	47.534	1,3 %	-4,3 %
Immobilier de santé Autres	748.946	40.852	3.157	0	0	0	757	44.767	40.852	41.610	1,9 %	6,9 %
Bureaux	**785.913**	**70.766**	**32**	**-11.274**	**-377**	**0**	**748**	**59.895**	**49.062**	**49.809**	**1,5 %**	**6,4 %**
Immobilier de réseaux de distribution (± 70 % en Belgique, ± 30 % aux Pays-Bas)	**464.488**	**34.666**	**0**	**-1.000**	**0**	**0**	**954**	**34.620**	**33.357**	**34.311**	**2,9 %**	**7,8 %**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	**5.355.690**	**353.386**	**16.892**	**-16.988**	**-377**	**0**	**5.585**	**358.498**	**320.915**	**326.500**	**1,7 %**	**5,5 %**

La variation des revenus locatifs bruts à périmètre comparable de 1,7 % (5,5 % en 2023) se ventile en 2,8 % (5,9 % en 2023) d'indexation des loyers, 0,5 % (1,2 % en 2023) de nouvelles locations, -0,5 % (-1,2 % en 2023) de départs et -1,1 % (-0,4 % en 2023) de renégociations.

[1] Pour plus de détails concernant les données de location, voir le 'Rapport immobilier' (pages 115 à 126).
[2] Il s'agit des variations d'une année à l'autre (indexations, nouvelles locations, départs et renégociations) des revenus locatifs bruts, en excluant les variations liées aux changements de périmètre (rénovations majeures, acquisitions et ventes) intervenus au cours de la période.

Immeubles de placement - Données de location[1]

(x 1.000 EUR)	2024						2023					
Secteur	Revenus locatifs bruts pour la période	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m²)	Loyer passant à la fin de la période	VLE à la fin de la période[2]	Taux de vacance locative à la fin de la période	Revenus locatifs bruts pour la période	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m²)	Loyer passant à la fin de la période	VLE à la fin de la période[2]	Taux de vacance locative à la fin de la période
Immobilier de santé	**263.984**	**261.305**	**1.847.482**	**264.795**	**262.507**	**0,6 %**	**247.954**	**246.504**	**1.839.522**	**261.372**	**254.172**	**0,6 %**
Immobilier de santé Belgique	95.553	94.238	583.438	93.296	87.031	0,0 %	95.504	94.374	611.727	96.892	87.226	0,0 %
Immobilier de santé France	42.684	42.510	314.654	43.437	44.585	0,6 %	34.346	34.346	305.725	41.414	44.527	0,3 %
Immobilier de santé Pays-Bas	32.098	31.861	212.482	31.552	31.887	0,6 %	30.311	30.398	200.694	31.023	29.304	1,0 %
Immobilier de santé Allemagne	48.883	48.391	403.116	49.861	51.717	2,3 %	46.941	46.796	400.958	48.536	48.923	2,4 %
Immobilier de santé Autres	44.767	44.305	333.792	46.649	47.286	0,0 %	40.852	40.590	320.418	43.508	44.192	0,0 %
Bureaux	**59.895**	**56.285**	**233.623**	**51.238**	**49.823**	**6,8 %**	**70.766**	**67.155**	**291.790**	**58.673**	**55.411**	**6,9 %**
Immobilier de réseaux de distribution	**34.620**	**33.894**	**298.097**	**35.043**	**30.544**	**0,5 %**	**34.666**	**33.928**	**308.917**	**34.769**	**29.974**	**0,3 %**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	358.498	351.484	2.379.202	351.076	342.874	1,5 %	353.386	347.587	2.440.229	354.815	339.556	1,6 %

Immeubles de placement - Données de valorisation[3]

(x 1.000 EUR)	2024				2023			
Secteur	Juste valeur du portefeuille	Variation de juste valeur de la période	EPRA NIY*	Variation de valeur de la période	Juste valeur du portefeuille	Variation de juste valeur de la période	EPRA NIY*	Variation de valeur de la période
Immobilier de santé	**4.444.213**	**-64.536**	**5,3 %**	**-1,4 %**	**4.483.609**	**-94.248**	**5,2 %**	**-2,1 %**
Immobilier de santé Belgique	1.578.482	-22.361	5,5 %	-1,4 %	1.663.234	-41.572	5,4 %	-2,4 %
Immobilier de santé France	675.960	-18.629	6,0 %	-2,7 %	668.740	17.616	5,8 %	2,7 %
Immobilier de santé Pays-Bas	479.260	-6.754	5,3 %	-1,4 %	478.075	789	5,2 %	0,2 %
Immobilier de santé Allemagne	880.660	-10.471	4,8 %	-1,2 %	883.880	-57.836	4,7 %	-6,1 %
Immobilier de santé Autres	829.851	-6.320	4,9 %	-0,8 %	789.680	-13.245	4,7 %	-1,6 %
Bureaux	**824.244**	**-52.819**	**5,4 %**	**-6,0 %**	**945.590**	**-71.886**	**5,1 %**	**-7,1 %**
Immobilier de réseaux de distribution	**464.488**	**8.637**	**6,5 %**	**1,9 %**	**456.555**	**1.115**	**6,5 %**	**0,2 %**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	5.732.945	-108.717	5,4 %	-1,9 %	5.885.754	-165.019	5,3 %	-2,7 %
Réconciliation avec le compte de résultats consolidé IFRS								
Immeubles de placement en développement	260.983	-14.651			302.176	-16.615		
Actifs détenus en vue de la vente	6.400	79			43.111	-18		
TOTAL	6.000.328	-123.290			6.231.040	-181.653		

1 Pour plus de détails concernant les données de location, voir le 'Rapport immobilier' (pages 115 à 126).
2 VLE = Valeur Locative Estimée.
3 Pour plus de détails concernant les données de valorisation, voir le 'Rapport de gestion', section 'Caring' (pages 24 à 32), section 'Working' (pages 33 à 37) et section 'Living' (pages 38 à 40).

Immeubles de placement - Données des baux

(x 1.000 EUR)	Données des baux en fonction de leur date de fin							
	Durée moyenne des baux (en années)		Loyers passants des baux arrivant à échéance en			VLE des baux arrivant à échéance en[1]		
	Jusqu'au break[2]	Jusqu'à la fin du bail	Année 1	Année 2	Années 3-5	Année 1	Année 2	Années 3-5
Immobilier de santé	**14,9**	**15,1**	**2.127**	**1.018**	**14.902**	**1.744**	**949**	**14.677**
Immobilier de santé Belgique	17,3	17,3	16	0	25	16	0	25
Immobilier de santé France	7,4	8,3	2.022	0	1.003	1.650	0	825
Immobilier de santé Pays-Bas	10,1	10,5	85	959	4.244	76	891	4.242
Immobilier de santé Allemagne	19,0	19,0	3	59	204	2	58	159
Immobilier de santé Autres	16,0	16,0	0	0	9.425	0	0	9.425
Bureaux	**4,9**	**5,8**	**4.307**	**4.915**	**11.154**	**3.167**	**4.578**	**9.686**
Immobilier de réseaux de distribution	**10,6**	**10,6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	**13,0**	**13,3**	**6.434**	**5.934**	**26.056**	**4.911**	**5.527**	**24.362**

(x 1.000 EUR)	Données des baux en fonction de leur date de révision (break)					
	Loyers passants des baux sujets à révision en			VLE des baux sujets à révision en[1]		
	Année 1	Année 2	Années 3-5	Année 1	Année 2	Années 3-5
Immobilier de santé	**3.009**	**3.925**	**18.913**	**2.565**	**3.704**	**18.824**
Immobilier de santé Belgique	16	0	25	16	0	25
Immobilier de santé France	2.551	2.664	3.266	2.075	2.450	3.105
Immobilier de santé Pays-Bas	439	1.202	5.992	471	1.196	6.110
Immobilier de santé Allemagne	3	59	204	2	58	159
Immobilier de santé Autres	0	0	9.425	0	0	9.425
Bureaux	**6.501**	**6.836**	**15.416**	**4.987**	**6.324**	**13.819**
Immobilier de réseaux de distribution	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	**9.510**	**10.761**	**34.329**	**7.552**	**10.028**	**32.643**

[1] VLE = Valeur Locative Estimée.
[2] Première option de résiliation par le locataire.

EPRA Cost Ratios*

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Inclus :		
(I) Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	**70.990**	**76.201**
Gratuités locatives	6.329	6.318
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	5.929	7.124
Frais net de redécoration	247	1.505
Frais techniques	6.633	4.555
Frais commerciaux	4.060	6.531
Charges et taxes sur immeubles non loués	3.054	2.762
Frais généraux de la société	44.736	47.407
(II) Frais de services nets	**0**	**0**
(III) Frais de gestion diminués de leurs profits actuels/estimés	**0**	**0**
(IV) Autres produits d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux diminués des profits liés	**0**	**0**
(V) Part des dépenses des co-entreprises	**0**	**0**
Exclus (si repris dans les éléments ci-dessus) :		
(VI) Dépréciation des immeubles de placement	**0**	**0**
(VII) Coûts du foncier	**0**	**0**
(VIII) Coûts et frais de service récupérés par les loyers, non facturés séparément	**0**	**0**
EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS) (A)	**70.990**	**76.201**
(IX) Coûts directs des immeubles non loués	**-8.984**	**-9.885**
EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE EXCLUS) (B)	**62.006**	**66.316**
(X) Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier - selon IFRS	**357.779**	**352.868**
(XI) Diminués de : Composante en frais et charges de services des revenus locatifs bruts (si d'application)	**0**	**0**
(XII) Augmentés de : Part des revenus locatifs des co-entreprises (revenus locatifs bruts moins redevances emphytéotiques)	**0**	**0**
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	**357.779**	**352.868**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	**19,8 %**	**21,6 %**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	**17,3 %**	**18,8 %**
Frais généraux et d'exploitation capitalisés (inclus part des co-entreprises)	4.500	2.842

Cofinimmo capitalise les frais généraux et les charges d'exploitation (frais juridiques, frais de gestion de projet, intérêts capitalisés,...) directement liés aux projets de développement.

Projets de développement

Dans le courant de l'année 2024, Cofinimmo a travaillé sur plusieurs chantiers de (re)développement. Pour les détails concernant ces chantiers en cours et futurs, voir page 29 du chapitre 'Caring'.

EPRA Capex

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2024									
	Groupe (excl. co-entreprises)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Co-entreprise (part proportionnelle)	Total Groupe
		BE	FR	NL	DE	Autres				
Acquisitions[1]	**19**	**0**	**0**	**0**	**0**	**19**	**0**	**0**	**0**	**19**[2]
Développement[3]	**60**	**0**	**2**	**5**	**0**	**36**	**17**	**0**	**0**	**60**[4]
Coûts externes capitalisés	60	0	2	5	0	36	17	0	0	60
Frais généraux et autres dépenses capitalisés	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Immeubles de placement	**58**	**10**	**14**	**5**	**7**	**2**	**13**	**6**	**0**	**58**[4]
Surface locative additionnelle[5]	49	8	14	4	7	1	12	2	0	49
Sans espace supplémentaire à louer	8	2	0	1	0	1	1	3	0	8
Avantages accordés aux locataires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais généraux et autres dépenses capitalisés	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Autres types de dépenses matérielles non affectées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts capitalisés (si applicable)	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**1**	**0**	**0**	**3**[4]
Total Capex[6]	**140**	**10**	**16**	**10**	**7**	**59**	**31**	**6**	**0**	**140**[4]
Variation des montants provisionnés	4	4	-1	0	2	1	-2	0	0	4
Total Capex en liquidités	**144**	**14**	**15**	**9**	**9**	**60**	**29**	**7**	**0**	**144**

1 Voir les principales réalisations 2024 en pages 22-23.
2 Voir Note 22 et Note 37.
3 Voir le programme d'investissements engagés en immobilier de santé en page 29.
4 Voir Note 37.
5 Y compris projets majeurs générant déjà (partiellement) des revenus.
6 Voir le 'Rapport de gestion', section 'Caring' (pages 24 à 32), section 'Working' (pages 33 à 37) et section 'Living' (pages 38 à 40).

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023									
	Groupe (excl. co-entreprises)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Co-entreprise (part proportionnelle)	Total Groupe
		BE	FR	NL	DE	Autres				
Acquisitions	**332**	**30**	**178**	**9**	**99**	**9**	**7**	**0**	**0**	**332**
Développement	**119**	**10**	**5**	**13**	**0**	**60**	**30**	**0**	**0**	**119**
Coûts externes capitalisés	118	10	5	13	0	60	30	0	0	118
Frais généraux et autres dépenses capitalisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	**51**	**12**	**7**	**3**	**12**	**4**	**9**	**4**	**0**	**51**
Surface locative additionnelle[1]	45	11	6	2	12	3	7	2	0	45
Sans espace supplémentaire à louer	5	0	0	1	1	0	1	2	0	5
Avantages accordés aux locataires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais généraux et autres dépenses capitalisés	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Autres types de dépenses matérielles non affectées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts capitalisés (si applicable)	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2**	**1**	**0**	**0**	**3**
Total Capex	**505**	**53**	**191**	**24**	**111**	**74**	**47**	**4**	**0**	**505**
Variation des montants provisionnés	-15	-1	1	1	-4	-1	-12	1	0	-15
Total Capex en liquidités	**489**	**52**	**191**	**26**	**107**	**73**	**35**	**5**	**0**	**489**

[1] Y compris projets majeurs générant déjà (partiellement) des revenus.

EPRA LTV*

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2024					
	Taux d'endettement selon l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR	EPRA LTV* du groupe comme rapporté	Consolidation proportionnelle			EPRA LTV* du groupe combiné
			Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Participations ne donnant pas le contrôle	
À inclure :						
Emprunts auprès d'établissements financiers	709	709	55	0	-43	721
Billets de trésorerie	792	792	0	0	0	792
Hybrides (y compris des obligations convertibles, actions privilégiées, dette, options, obligations perpétuelles)	0	0	0	0	0	0
Emprunts obligataires	1.070	1.070	0	0	0	1.070
Produits dérivés sur devises (contrats futurs, swaps, options et contrats à terme)	0	0	0	0	0	0
Dettes nettes	144	0	0	0	0	0
Immobilier occupé par le propriétaire (dette)	0	0	0	0	0	0
Comptes à vue (caractéristique des fonds propres)	0	0	0	0	0	0
À exclure :						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	-26	-8	0	4	-29
Dette nette (a)	**2.715**	**2.545**	**47**	**0**	**-39**	**2.554**
À inclure :						
Immobilier occupé par le propriétaire	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement à la juste valeur	5.733	5.733	47	0	-157	5.623
Actifs détenus en vue de la vente	6	6	0	0	0	6
Immeubles en construction	261	261	88	0	0	349
Immobilisations incorporelles	2	2	3	0	0	4
Créances nettes	343	80	-48	0	35	67
Actifs financiers	25	60	-60	0	0	0
Valeur totale des actifs (b)	**6.370**	**6.142**	**30**	**0**	**-122**	**6.050**
LTV* (a/b)	**42,6 %**	**41,4 %**				**42,2 %**

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023					
	Taux d'endettement selon l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR	EPRA LTV* du groupe comme rapporté	Consolidation proportionnelle			EPRA LTV* du groupe combiné
			Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Participations ne donnant pas le contrôle	
À inclure :						
Emprunts auprès d'établissements financiers	742	742	44	0	-40	746
Billets de trésorerie	864	864	0	0	0	864
Hybrides (y compris des obligations convertibles, actions privilégiées, dette, options, obligations perpétuelles)	0	0	0	0	0	0
Emprunts obligataires	1.124	1.124	0	0	0	1.124
Produits dérivés sur devises (contrats futurs, swaps, options et contrats à terme)	0	0	0	0	0	0
Dettes nettes	158	0	0	0	0	0
Immobilier occupé par le propriétaire (dette)	0	0	0	0	0	0
Comptes à vue (caractéristique des fonds propres)	0	0	0	0	0	0
À exclure :						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	-24	-5	0	4	-25
Dette nette (a)	**2.888**	**2.706**	**39**	**0**	**-36**	**2.709**
À inclure :						
Immobilier occupé par le propriétaire	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement à la juste valeur	5.886	5.886	51	0	-153	5.784
Actifs détenus en vue de la vente	43	43	0	0	0	43
Immeubles en construction	302	302	104	0	0	406
Immobilisations incorporelles	2	2	3	0	0	5
Créances nettes	333	91	-85	0	38	44
Actifs financiers	24	33	-33	0	0	0
Valeur totale des actifs (b)	**6.590**	**6.357**	**40**	**0**	**-115**	**6.282**
LTV* (a/b)	**43,8 %**	**42,6 %**				**43,1 %**

Annexes au rapport de durabilité

Indicateurs de performance EPRA sBPR

Cofinimmo veille en permanence à communiquer de manière claire et transparente avec ses parties prenantes. À cette fin, elle applique notamment les Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), édictées par l'EPRA.

Limites organisationnelles

Les données sont calculées sur base des informations en possession de Cofinimmo en sa qualité de propriétaire, et de Cofinimmo Services et de Superstone en leur qualité de gestionnaires du portefeuille. Celles-ci intègrent également les données récoltées auprès des occupants des immeubles. Une approche de contrôle opérationnel est ainsi retenue. Les surfaces sous contrôle opérationnel (gérées directement ou contrôlées par le propriétaire) prennent en compte les baux opérationnels multi-locataires et les centres de consultations médicales (216.080/2.629.982 m²). Leurs émissions de GES sont considérées comme scopes 1 et 2.

Cofinimmo n'a pas le contrôle opérationnel sur la consommation dans les immeubles des secteurs suivants : immobilier de santé, hors centres de consultations médicales, bureaux mono-locataire, réseaux de distribution, PPP et autres locations-financement qui représentent ensemble 92 % du portefeuille. Ces immeubles sont gérés indirectement (contrôlés par le locataire) et leurs émissions de GES sont considérées comme scope 3.

Il est important de noter que tous les immeubles du portefeuille sont inclus pour les indicateurs de durabilité, sans distinction entre les baux opérationnels et financiers.

Couverture

La couverture par secteur est toujours exprimée en m².
Les surfaces utilisées correspondent à la superficie des immeubles comme dans le chapitre 'Rapport immobilier' (voir pages 115-122).

Pour chaque indicateur absolu, chaque ligne reprend la couverture exprimée en nombre d'immeubles par rapport au nombre d'immeubles total et en pourcentage de surfaces par rapport à la surface totale. Les 11 (parties d') immeubles du segment PPP correspondent à sept contrats. La couverture de consommation électrique est prise comme référence pour les émissions indirectes de GES du portefeuille géré indirectement.

Pour l'électricité et l'eau, la couverture du portefeuille géré directement est de 100 %, pour les combustibles et les déchets il est d'environ 90 %.

Estimation des consommations

Dans cette annexe, l'estimation fait référence au fait de compléter les données annuelles en cas de données manquantes. L'estimation des consommations pour toutes les ressources est établie suivant la même formule. Pour obtenir une consommation annuelle correspondant à une année calendrier, on réalise une extrapolation de la consommation sur base de la dernière consommation annuelle enregistrée, et ce, pour la période manquante. Pour les combustibles, la formule tient compte des degrés-jours. La méthode a été validée et ces données sont vérifiées pour un échantillon de sites pendant l'assurance externe.

Pour le siège de Cofinimmo aucune donnée n'a été estimée.

Pour chaque indicateur absolu, chaque ligne reprend la proportion de données estimées exprimée en pourcentage par rapport au total.



▶ **Javier Zaragueta, Senior Legal Counsel**

Assurance externe

Conformément à ISAE 3000, tous les indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance, repris aux pages 276-300, ont fait l'objet d'une assurance externe réalisée par KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL (voir le 'Rapport du commissaire sur les informations relatives à la durabilité'). Ce rapport apporte un regard externe et objectif sur les données, et permet de garantir que celles-ci reflètent au maximum la réalité. Aucune observation n'a été formulée. Les indicateurs contrôlés correspondent aux 28 indicateurs de performance recommandés par l'EPRA. Ces indicateurs représentent 22 normes du Global Reporting Initiative (GRI) et couvrent également partiellement les exigences d'information liées à 13 ESRS (sous réserve de l'évolution de la législation en la matière). Ils sont considérés comme matériels pour le secteur immobilier.

Limites des consommations

Les données de consommation sont fournies directement par le locataire pour un échantillon de surfaces (78 % du portefeuille géré indirectement), constitué d'un mélange de baux opérationnels et financiers.

Au total, 100 % des données de consommation des surfaces privatives pour les immeubles multi-locataires sont obtenues par le property manager du propriétaire (71 %) ou par le gestionnaire du réseau de distribution avec un accord formel du locataire (29 %).

Pour les immeubles de bureaux multi-locataires et les centres de consultations médicales pour lesquels Cofinimmo Services et Superstone assurent le property management (8 % du portefeuille), Cofinimmo ne peut agir que sur la consommation des équipements techniques communs de ces actifs.

Normalisation

La normalisation est clairement indiquée au niveau de chaque indicateur. Les indicateurs environnementaux d'intensité sont toujours exprimés par unité de superficie. La surface utilisée pour le calcul d'intensité des différents indicateurs de performance environnementale est reprise dans un tableau au début des indicateurs de performance environnementale (voir page 279).

Analyse par secteur

Outre la distinction entre immeubles sous et sans contrôle opérationnel, une distinction est faite selon les secteurs suivants : immobilier de santé, bureaux, réseaux de distribution, PPP et autres locations-financement. L'impact du siège de Cofinimmo est communiqué de manière transparente dans un tableau séparé. La segmentation se fait donc comme pour l'analyse financière. En plus, une distinction est faite entre les immeubles de placement et le portefeuille consolidé.

Étant donné que la législation environnementale ainsi que les facteurs de conversion d'émissions de GES diffèrent d'un pays à l'autre, les indicateurs sont ensuite analysés géographiquement sans distinction du contrôle opérationnel.

Siège de Cofinimmo

De manière tout à fait transparente, les résultats du siège pour chaque indicateur sont repris dans un tableau séparé, ainsi que l'évolution des résultats. Pour le siège, aucune estimation n'est faite et la couverture est de 100 % pour chaque indicateur.

Pour les indicateurs de performance sociale concernant les employés, il s'agit de tous les employés (150 personnes au 31.12.2024) en Belgique (122 personnes), en France (4 personnes), aux Pays-Bas (6 personnes), en Allemagne (12 personnes) et en Espagne (6 personnes). Pour tous les autres indicateurs de performance environnementale, il s'agit uniquement des surfaces en Belgique (3.868 m² jusqu'au déménagement début juin 2024, puis 4.818 m²), étant donné que les surfaces occupées en France (90 m²), aux Pays-Bas (200 m²), en Allemagne (245 m²) et en Espagne (311 m²) ne sont pas matérielles.

Performance

Les résultats relatifs aux consommations d'électricité, du chauffage urbain, de combustible, d'eau, ainsi qu'aux déchets couvrent les immeubles de placement sous contrôle opérationnel de Cofinimmo et ceux dont les locataires assurent le contrôle opérationnel. L'intégralité des données 2024 ont été extraites de la comptabilité énergétique.

Les conclusions sur les indicateurs environnementaux ci-dessous concernent l'analyse à périmètre constant (Like-for-Like) 2023-2024. À composition de patrimoine identique des immeubles disponibles à la location, une augmentation de 0,8 % des émissions basées sur la localisation est constatée. Elle se décompose de la manière suivante :

- une augmentation des scopes 1 et 2 de 3,8 %,
- une augmentation du scope 3 de 0,4 %.

L'intensité énergétique moyenne de 138 kWh/m²/an est conforme à l'objectif de diminuer de 30 % l'intensité énergétique du portefeuille, et s'explique par les facteurs suivants (sans priorité et non exhaustifs) :

- ventes sélectives des actifs du portefeuille ;
- projets de développement et programme de maintenance.

La consommation d'eau par m² est trois fois plus élevée dans le secteur immobilier de santé que dans le secteur des bureaux, ce qui s'explique par les besoins sanitaires dans ce segment.

À composition de patrimoine identique (Like-for-Like), une diminution de 7,4 % de la consommation d'eau est constatée. Un plan d'action reste en place pour un suivi plus approfondi.

À composition de patrimoine identique (Like-for-Like), les quantités de déchets en tonnes ont augmenté de 12,7 %, et 58 % des déchets collectés sont recyclés.

Les immeubles bénéficiant de certifications BREEAM ou similaires représentent environ 11 % du portefeuille. Dans le cadre de la certification ISO 14001, les principes de la certification BREEAM New Construction et/ou BREEAM In-Use sont également d'application, et ce, pour l'ensemble du portefeuille. À l'instar de ce qui est demandé dans le cadre d'une certification BREEAM, la même démarche est suivie par le property management, le project management et le développement.

Plus de détails sur la performance par indicateur est disponible aux pages suivantes, dans les notes à la fin des résultats de chaque indicateur.

L'enjeu matériel lié à l'intensité énergétique et les émissions de GES est repris aux pages 96-107. Les objectifs liés à la couverture en intensité énergétique et en émissions de GES sont repris dans le 'Tableau de bord' (voir pages 301-306.

Les ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes sont stables. Plus de détails sur l'enjeu matériel lié aux employés est repris aux pages 108-113.

La consommation totale d'énergie s'élève à 286.552 MWh, dont 9.621 MWh de sources renouvelables et 276.931 MWh de sources non-renouvelables.

Publication

Les indicateurs environnementaux et sociaux sont publiés dans leur intégralité dans ce chapitre (voir pages 276-300).

Les informations concernant les indicateurs de gouvernance sont publiées dans la section 'Principes de gouvernance d'entreprise' (voir pages 127-167).

Période

Les indicateurs couvrent la période du 01.01.2024 au 31.12.2024. Une comparaison est faite avec les chiffres de l'année 2023. Aucune adaptation sur les données historiques de 2023 n'a été apportée de manière individuelle.

Matérialité

Une analyse complète de la matérialité est faite et documentée dans le chapitre 'Tendances majeures et leurs influences sur la stratégie de durabilité' (voir pages 86-89).

Cette analyse a démontré que les indicateurs de performance EPRA liés à l'énergie et émissions de GES, aux employés et à la gouvernance sont matériels. Tous les indicateurs sont affichés aux pages suivantes afin de rester vigilant sur les indicateurs actuellement catégorisés non matériels.

80 %

Couverture en électricité

286.552 MWh

Consommation totale d'énergie

74 %

Couverture en combustibles

10 %

Couverture en déchets

71 %

Couverture en eau

2.629.982 m²

Surface du portefeuille

Couverture du portefeuille par indicateur et par secteur (m²)

	Superficie totale	Elec-Abs	Elec-LfL	Fuels-Abs	Fuels-LfL	DH&C-Abs	DH&C-LfL	Indir-Abs	Indir-LfL	Dir-Abs	Dir-LfL	Water-Abs	Water-LfL	Waste-Abs	Waste-LfL
Immobilier de santé	1.796.198	1.584.217	1.370.513	1.448.446	1.089.742	86.681	58.780	1.584.217	1.370.513	0	0	1.403.503	1.177.717	1.378	0
Réseaux de distribution	298.098	29.021	28.625	27.957	27.957	0	0	29.021	28.625	0	0	9.043	9.043	9.043	9.043
Bureaux mono-locataire	94.620	94.620	82.246	90.885	72.984	0	0	94.620	82.246	0	0	55.518	37.070	59.225	7.872
TOTAL géré indirectement	**2.188.916**	**1.707.859**	**1.481.385**	**1.567.289**	**1.190.683**	**86.681**	**58.780**	**1.707.859**	**1.481.385**	**0**	**0**	**1.468.064**	**1.223.830**	**69.646**	**16.915**
Centres de consultations médicales	55.441	55.441	53.760	36.254	36.254	8.584	4.549	55.441	53.760	36.254	36.254	55.441	55.441	41.763	25.016
Bureaux multi-locataires	160.639	160.639	154.604	154.604	154.604	0	0	160.639	154.604	154.604	154.604	160.639	144.194	160.639	154.604
TOTAL géré directement	**216.080**	**216.080**	**208.364**	**190.858**	**190.858**	**8.584**	**4.549**	**216.080**	**208.364**	**190.858**	**190.858**	**216.080**	**199.635**	**202.402**	**179.620**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**2.404.996**	**1.923.939**	**1.689.749**	**1.758.147**	**1.381.541**	**95.265**	**63.329**	**1.923.939**	**1.689.749**	**190.858**	**190.858**	**1.684.144**	**1.423.466**	**272.048**	**196.535**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**18.917**	**5.960**	**2.360**	**5.960**	**2.360**	**0**	**0**	**5.960**	**2.360**	**0**	**0**	**2.360**	**2.360**	**0**	**0**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**2.423.913**	**1.929.899**	**1.692.109**	**1.764.107**	**1.383.901**	**95.265**	**63.329**	**1.929.899**	**1.692.109**	**190.858**	**190.858**	**1.686.504**	**1.425.826**	**272.048**	**196.535**
PPP en location-financement	150.473	138.855	138.855	135.659	135.659	0	0	138.855	138.855	0	0	138.855	66.723	3.800	0
Autres locations-financement	55.596	39.602	39.602	39.602	0	0	0	39.602	39.602	0	0	39.602	0	0	0
TOTAL	**2.629.982**	**2.108.356**	**1.870.566**	**1.939.368**	**1.519.560**	**95.265**	**63.329**	**2.108.356**	**1.870.566**	**190.858**	**190.858**	**1.864.961**	**1.492.549**	**275.848**	**196.535**

	Superficie totale	Elec-Abs	Elec-LfL
Bureaux multi-locataires	160.639	160.639	154.604
Privatif (achat par propriétaire)	114.017	114.017	114.017
Privatif (achat par locataire)	46.622	46.622	40.587

	Superficie totale	Elec-Abs	Elec-LfL	Fuels-Abs	Fuels-LfL	DH&C-Abs	DH&C-LfL	Indir-Abs	Indir-LfL	Dir-Abs	Dir-LfL	Water-Abs	Water-LfL	Waste-Abs	Waste-LfL
Immobilier de santé (BE)	583.438	567.799	529.677	558.522	493.708	0	0	567.799	529.677	0	0	508.535	492.531	0	0
Immobilier de santé (FR)	331.211	309.623	215.699	190.308	173.624	9.292	6.319	309.623	215.699	0	0	174.160	151.865	0	0
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	212.482	212.482	202.926	146.189	134.052	7.704	1.695	212.482	202.926	36.254	36.254	195.960	195.960	43.141	25.016
Immobilier de santé (DE)	409.634	309.963	270.335	345.303	242.980	53.818	34.923	309.963	270.335	0	0	357.506	309.040	0	0
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	333.792	245.752	207.996	250.339	83.992	24.451	20.392	245.752	207.996	0	0	225.144	86.123	0	0
TOTAL Immobilier de santé	**1.870.556**	**1.645.618**	**1.426.633**	**1.490.660**	**1.128.356**	**95.265**	**63.329**	**1.645.618**	**1.426.633**	**36.254**	**36.254**	**1.461.304**	**1.235.519**	**43.141**	**25.016**
TOTAL Bureaux	**255.259**	**255.259**	**236.850**	**245.489**	**227.588**	**0**	**0**	**255.259**	**236.850**	**154.604**	**154.604**	**216.157**	**181.264**	**219.864**	**162.476**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**2.125.815**	**1.900.878**	**1.663.484**	**1.736.150**	**1.355.944**	**95.265**	**63.329**	**1.900.878**	**1.663.484**	**190.858**	**190.858**	**1.677.461**	**1.416.783**	**263.005**	**187.492**

Indicateurs de performance environnementale

Intensité énergétique (kWh/m²/an)

Basé sur l'indicateur GRI 302-3

Ratio entre le total des énergies consommées, toutes origines confondues, c'est-à-dire électricité, combustible, chauffage et froid urbains, divisé par unité de superficie.

Le total des énergies consommées ou numérateur correspond à l'addition des trois indicateurs suivants en valeur absolue : l'électricité, l'énergie provenant du chauffage urbain, les combustibles.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-LfL		
	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Immobilier de santé	51	52	-2,0 %	76	70	8,0 %	94	102	-7,3 %	144	152	-5,6 %	160	160	-0,1 %
Réseaux de distribution	43	54	-19,9 %	0	0	0,0 %	77	72	6,7 %	120	126	-4,7 %	120	126	-4,6 %
Bureaux mono-locataire	60	57	5,0 %	0	0	0,0 %	47	52	-8,5 %	107	109	-1,4 %	118	118	0,0 %
TOTAL géré indirectement	**51**	**52**	**-1,9 %**	**76**	**70**	**8,0 %**	**91**	**97**	**-6,3 %**	**141**	**149**	**-4,9 %**	**156**	**156**	**-0,2 %**
Centres de consultations médicales	74	82	-8,7 %	76	122	-38,1 %	45	49	-6,6 %	126	138	-8,7 %	134	149	-10,1 %
Bureaux multi-locataires	87	80	8,7 %	0	0	0,0 %	65	56	16,4 %	151	135	11,8 %	155	145	6,6 %
TOTAL géré directement	**84**	**80**	**4,3 %**	**76**	**122**	**-38,1 %**	**61**	**54**	**12,0 %**	**145**	**136**	**7,0 %**	**150**	**146**	**2,8 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**55**	**56**	**-2,6 %**	**76**	**73**	**3,2 %**	**88**	**91**	**-2,9 %**	**142**	**146**	**-3,1 %**	**155**	**154**	**0,2 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés indirectement	**21**	**8**	**160,5 %**	**0**	**0**	**0,0 %**	**41**	**121**	**-66,3 %**	**62**	**129**	**-52,0 %**	**156**	**173**	**-10,0 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente gérés directement	**0**	**67**	**-100,0 %**	**0**	**0**	**0,0 %**	**0**	**76**	**-100,0 %**	**0**	**142**	**-100,0 %**	**0**	**0**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**55**	**56**	**-2,2 %**	**76**	**73**	**3,2 %**	**88**	**91**	**-3,1 %**	**142**	**146**	**-3,0 %**	**155**	**154**	**0,1 %**
PPP en location-financement	42	43	-2,1 %	0	0	0,0 %	48	39	23,0 %	90	82	9,9 %	90	82	9,9 %
Autres locations-financement	70	75	-6,4 %	0	0	0,0 %	70	0	— %	140	75	86,5 %	70	75	-6,4 %
TOTAL	**54**	**55**	**-2,3 %**	**76**	**73**	**3,2 %**	**85**	**86**	**-2,1 %**	**138**	**142**	**-2,4 %**	**149**	**148**	**0,6 %**

1. Les valeurs indiquées représentent la consommation totale de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Aucune information n'est disponible pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas.
4. L'intensité énergétique par an (normalisée au résultat immobilier) est disponible dans le chapitre 'Reducing energy intensity' de ce document.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-LfL		
	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Immobilier de santé (BE)	43	41	3,5 %	0	0	0,0 %	107	106	0,9 %	150	147	1,6 %	157	148	5,9 %
Immobilier de santé (FR)	70	74	-6,1 %	62	70	-11,3 %	81	92	-12,0 %	150	166	-9,5 %	158	169	-6,6 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	62	70	-11,8 %	31	38	-18,5 %	79	81	-2,6 %	138	150	-8,1 %	142	153	-7,0 %
Immobilier de santé (DE)	32	37	-13,8 %	79	71	10,6 %	92	107	-13,7 %	122	142	-13,9 %	151	154	-1,9 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	64	60	5,5 %	90	82	9,4 %	79	96	-17,4 %	144	154	-6,7 %	192	202	-5,3 %
TOTAL Immobilier de santé	**51**	**52**	**-2,0 %**	**76**	**73**	**3,2 %**	**93**	**100**	**-7,2 %**	**143**	**152**	**-5,6 %**	**159**	**160**	**-0,4 %**
TOTAL Bureaux	**77**	**73**	**5,6 %**	**0**	**0**	**0,0 %**	**58**	**55**	**5,7 %**	**135**	**128**	**5,6 %**	**144**	**137**	**4,7 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**55**	**56**	**-1,9 %**	**76**	**73**	**3,2 %**	**88**	**91**	**-3,2 %**	**142**	**146**	**-3,0 %**	**155**	**155**	**0,2 %**

Consommation totale d'électricité (MWh/an)

Basé sur l'indicateur GRI 302-1

Total de la consommation d'électricité provenant de sources de production indirectes renouvelables et non renouvelables ('indirectes' signifie que l'électricité est produite hors site et est achetée à un fournisseur d'électricité). L'électricité provenant de sources renouvelables est produite par des panneaux photovoltaïques sur site.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Elec-Abs		Elec-LfL			Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2024	2023	2024	2023	Δ		
Immobilier de santé	258/289	88 %	80.621	74.101	67.906	69.629	-2,5 %	2,6 %	10,6 %
Réseaux de distribution	35/822	10 %	1.255	1.559	1.241	1.548	-19,8 %	0,0 %	43,0 %
Bureaux mono-locataire	9/9	100 %	5.685	5.140	4.191	3.756	11,6 %	2,6 %	13,7 %
TOTAL géré indirectement	**302/1.120**	**78 %**	**87.561**	**80.800**	**73.338**	**74.933**	**-2,1 %**	**2,5 %**	**11,3 %**
Centres de consultations médicales	18/18	100 %	4.049	4.703	4.002	4.508	-11,2 %	0,0 %	0,0 %
Bureaux multi-locataires	16/16	100 %	13.916	16.778	13.916	13.511	3,0 %	0,0 %	10,5 %
TOTAL géré directement	**34/34**	**100 %**	**17.965**	**21.481**	**17.917**	**18.019**	**-0,6 %**	**0,0 %**	**8,1 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**336/1.154**	**80 %**	**105.526**	**102.281**	**91.255**	**92.952**	**-1,8 %**	**2,1 %**	**10,7 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**2/3**	**32 %**	**126**	**124**	**126**	**124**	**0,0 %**	**0,0 %**	**83,9 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0/0**	**0 %**	**0**	**771**	**0**	**0**	**0,0 %**	**0,0 %**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**338/1.157**	**80 %**	**105.652**	**103.177**	**91.381**	**93.076**	**-1,8 %**	**2,1 %**	**10,8 %**
PPP en location-financement	6/11	92 %	5.795	5.920	5.795	5.920	-2,1 %	6,4 %	45,3 %
Autres locations-financement	7/9	71 %	2.774	2.964	2.774	2.964	-6,4 %	0,0 %	0,0 %
TOTAL	**351/1.177**	**80 %**	**114.220**	**112.061**	**99.950**	**101.960**	**-2,0 %**	**2,3 %**	**12,3 %**

1. Les valeurs indiquées représentent la consommation totale des immeubles, sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires gérés directement où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative achetée par le propriétaire et par le locataire (voir tableau ci-dessous).
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur la consommation privative des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Aucune information n'est disponible pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas.
4. La consommation directe d'énergie nucléaire égale à 0.
5. Le total géré directement est lié à un contrat d'électricité verte (13.916 MWh en Belgique et 4.049 aux Pays-Bas).
6. L'électricité provenant de sources renouvelables s'élève à 2.596 MWh.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture en m²	Elec-Abs privatif			Elec-Abs commun			Elec-Abs			Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ		
Bureaux multi-locataires	16/16	100 %	6.966	8.450	-17,6 %	6.950	8.329	-16,6 %	13.916	16.778	-17,1 %	0,0 %	10,5 %
Privatif (achat par propriétaire)	11/11	100 %	5.838	6.340	-7,9 %	5.488	6.123	-10,4 %	11.325	12.463	-9,1 %	0,0 %	9,2 %
Privatif (achat par locataire)	5/5	100 %	1.128	2.109	-46,5 %	1.462	2.206	-33,7 %	2.590	4.316	-40,0 %	0,0 %	16,3 %

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Elec-Abs		Elec-LfL			Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2024	2023	2024	2023	Δ		
Immobilier de santé (BE)	81/84	97 %	24.103	23.174	22.775	22.009	3,5 %	8,5 %	6,2 %
Immobilier de santé (FR)	54/57	93 %	21.540	16.953	14.802	16.418	-9,8 %	0,0 %	23,3 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	47/47	100 %	13.007	13.878	12.486	13.394	-6,8 %	0,0 %	0,0 %
Immobilier de santé (DE)	46/59	76 %	11.005	10.518	8.353	8.886	-6,0 %	0,2 %	11,0 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	50/63	74 %	15.140	14.405	13.617	13.554	0,5 %	0,0 %	6,1 %
TOTAL Immobilier de santé	**278/310**	**88 %**	**84.796**	**78.928**	**72.033**	**74.261**	**-3,0 %**	**2,5 %**	**10,2 %**
TOTAL Bureaux	**25/25**	**100 %**	**19.601**	**22.690**	**18.107**	**17.267**	**4,9 %**	**0,8 %**	**11,5 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**303/335**	**89 %**	**104.397**	**101.618**	**90.140**	**91.528**	**-1,5 %**	**2,1 %**	**10,4 %**

Consommation totale de combustibles (MWh/an)

Basé sur l'indicateur GRI 302-1

Les types de combustible utilisés sont le gaz naturel, le mazout, le gaz propane et les pellets.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Consommation de combustible estimée
			2024	2023	2024	2023	Δ	
Immobilier de santé	232/289	81 %	137.908	121.306	114.517	114.221	0,3 %	22,2 %
Réseaux de distribution	30/822	9 %	2.171	2.050	2.145	2.008	6,8 %	54,5 %
Bureaux mono-locataire	8/9	96 %	4.287	5.088	3.804	4.305	-11,6 %	12,7 %
TOTAL géré indirectement	**270/1.120**	**72 %**	**144.366**	**128.445**	**120.466**	**120.535**	**-0,1 %**	**22,4 %**
Centres de consultations médicales	10/18	65 %	1.649	1.957	1.649	1.804	-8,6 %	0,0 %
Bureaux multi-locataires	15/16	96 %	9.989	11.685	9.989	8.909	12,1 %	12,6 %
TOTAL géré directement	**25/34**	**88 %**	**11.638**	**13.642**	**11.638**	**10.713**	**8,6 %**	**10,8 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**295/1.154**	**73 %**	**156.004**	**142.086**	**132.104**	**131.248**	**0,7 %**	**21,5 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**2/3**	**32 %**	**242**	**285**	**242**	**285**	**-15,0 %**	**46,7 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0/0**	**0 %**	**0**	**879**	**0**	**0**	**0,0 %**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**297/1.157**	**73 %**	**156.246**	**143.250**	**132.346**	**131.533**	**0,6 %**	**21,6 %**
PPP en location-financement	5/11	90 %	6.531	5.308	6.531	5.308	23,0 %	35,1 %
Autres locations-financement	7/9	71 %	2.529	0	0	0	0,0 %	71,4 %
TOTAL	**309/1.177**	**74 %**	**165.306**	**148.558**	**138.877**	**136.840**	**1,5 %**	**22,9 %**

1. Les valeurs de combustibles utilisées concernent 150.351 MWh de gaz naturel (91 %), 9.856 MWh de mazout (6 %), 2.670 MWh de gaz propane (2 %) et 2.428 MWh de pellets (1 %). L'utilisation de charbon et de lignite égalent à 0.
2. Les valeurs indiquées représentent la consommation totale de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.
3. Cofinimmo n'a pas d'influence sur la consommation privative des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
4. L'analyse like-for-like est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.
5. Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
6. Les types de combustible utilisés proviennent pour 1 % de sources renouvelables, correspondant aux pellets.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Consommation de combustible estimée
			2024	2023	2024	2023	Δ	
Immobilier de santé (BE)	79/84	96 %	59.191	56.055	56.036	52.463	6,8 %	8,1 %
Immobilier de santé (FR)	41/57	57 %	18.273	16.329	14.434	15.722	-8,2 %	24,3 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	34/47	69 %	11.513	12.482	10.731	11.541	-7,0 %	6,6 %
Immobilier de santé (DE)	49/59	84 %	32.896	28.462	26.382	26.723	-1,3 %	34,6 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	41/63	75 %	17.926	10.219	8.825	9.860	-10,5 %	51,9 %
TOTAL Immobilier de santé	**244/310**	**80 %**	**139.799**	**123.548**	**116.408**	**116.310**	**0,1 %**	**22,0 %**
TOTAL Bureaux	**23/25**	**96 %**	**14.276**	**17.652**	**13.793**	**13.214**	**4,4 %**	**12,6 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**267/335**	**82 %**	**154.075**	**141.200**	**130.201**	**129.524**	**0,5 %**	**21,1 %**

1. Les types de combustible utilisés proviennent pour 1 % de sources renouvelables, correspondant aux pellets.

Consommation totale d'énergie provenant de systèmes urbains de production de chaleur ou de froid (MWh/an)

Basé sur l'indicateur GRI 302-2

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	DH&C-Abs		DH&C-LfL			Énergie provenant de sources renouvelables	Consommation d'énergie estimée
			2024	2023	2024	2023	Δ		
Immobilier de santé	22/22	100 %	6.376	4.822	4.316	4.174	3,4 %	100,0 %	25,9 %
TOTAL géré indirectement	**22/22**	**100 %**	**6.376**	**4.822**	**4.316**	**4.174**	**3,4 %**	**100,0 %**	**25,9 %**
Centres de consultations médicales	3/3	100 %	650	557	507	557	-9,0 %	100,0 %	0,0 %
TOTAL géré directement	**3/3**	**100 %**	**650**	**557**	**507**	**557**	**-9,0 %**	**100,0 %**	**0,0 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**25/25**	**100 %**	**7.026**	**5.379**	**4.822**	**4.731**	**1,9 %**	**100,0 %**	**23,5 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**25/25**	**100 %**	**7.026**	**5.379**	**4.822**	**4.731**	**1,9 %**	**100,0 %**	**23,5 %**
Autres locations-financement	0/1	0 %	0	0	0	0	0,0 %	0,0 %	0,0 %
TOTAL	**25/26**	**91 %**	**7.026**	**5.379**	**4.822**	**4.731**	**1,9 %**	**100,0 %**	**23,5 %**

1. Le facteur de conversion utilisé est de 278 kWh/GJ.
2. Les immeubles de Cofinimmo ne sont pas alimentés par des systèmes urbains de production de froid.
3. Les immeubles alimentés par un système urbain de production de chaleur sont situés en France, en Allemagne, aux Pays-Bas et en Finlande.

Consommation totale d'énergie – Siège

Basé sur l'indicateur GRI 302-1

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Totale (MWh/an)			Énergie provenant de sources renouvelables	Consommation d'énergie estimée	Intensité (kWh/m²/an)		
			2024	2023	Δ			2024	2023	Δ
Électricité	1/1	100%	281	356	-20,9 %	0,8 %	0,0 %	62	92	-32,7 %
Combustible	1/1	100%	169	193	-12,4 %	0,0 %	0,0 %	40	50	-19,5 %
Énergie	**1/1**	**100%**	**450**	**549**	**-17,9 %**	**0,5 %**	**0,0 %**	**102**	**142**	**-28,1 %**

1. Le siège social de Cofinimmo n'est pas alimenté en chauffage ni refroidissement urbains.

Total des émissions directes et indirectes de GES (tonnes de CO_2e/an)

Basé sur les indicateurs GRI 305-1, 305-2 et 305-3

Scope 1	Scope 2	Scope 3
quantité annuelle de GES émise de manière directe par l'utilisation sur site de combustible pour les immeubles gérés directement.	quantité annuelle de GES émise de manière indirecte par l'achat d'électricité pour les immeubles gérés directement.	quantité annuelle de GES émise de manière indirecte par l'utilisation sur site de combustible, et par l'achat d'électricité et de chauffage urbain pour les immeubles gérés indirectement.

Total : quantité totale des émissions directes et indirectes de GES.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Immobilier de santé	44.487	39.716	0	0	44.487	39.716	37.267	37.122	0,4 %
Réseaux de distribution	631	633	0	0	631	633	624	623	0,3 %
Bureaux mono-locataire	1.723	1.743	0	0	1.723	1.743	1.402	1.394	0,6 %
TOTAL géré indirectement	**46.842**	**42.092**	**0**	**0**	**46.842**	**42.092**	**39.293**	**39.138**	**0,4 %**
Centres de consultations médicales	1.160	1.443	338	401	1.498	1.844	1.459	1.752	-16,8 %
Bureaux multi-locataires	2.066	2.287	2.134	2.425	4.201	4.712	4.201	3.698	13,6 %
TOTAL géré directement	**3.226**	**3.730**	**2.473**	**2.826**	**5.699**	**6.556**	**5.660**	**5.450**	**3,8 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**50.068**	**45.822**	**2.473**	**2.826**	**52.540**	**48.648**	**44.953**	**44.588**	**0,8 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**58**	**65**	**0**	**0**	**58**	**65**	**58**	**65**	**-11,0 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0**	**105**	**0**	**180**	**0**	**285**	**0**	**0**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**50.126**	**45.992**	**2.473**	**3.006**	**52.598**	**48.998**	**45.010**	**44.653**	**0,8 %**
PPP en location-financement	2.199	1.894	0	0	2.199	1.894	2.199	1.894	16,1 %
Autres locations-financement	1.015	446	0	0	1.015	446	475	446	6,4 %
TOTAL	**53.340**	**48.333**	**2.473**	**3.006**	**55.812**	**51.339**	**47.685**	**46.994**	**1,5 %**

1. Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Le facteur d'émission de CO_2 pour l'électricité varie par pays et est basé sur les données brutes de la source IEA 2024.
4. Le facteur d'émission de CO_2 est de 204,96 g CO_2e/kWh pour le gaz naturel (source : Bilan Carbone 8.10.4) et 232,57 g CO_2e/kWh pour le propane (source : DEFRA 2024).
5. Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO_2 est de 285,23 g CO_2e/kWh pour le mazout (source : DEFRA 2024).
7. La couverture et la proportion des émissions estimées sont associées à la couverture et la proportion estimée en énergie aux pages 281-284.
8. Le facteur d'émission de CO_2 est de 179,65 g CO_2e/kWh pour le chauffage urbain (source : DEFRA 2024).
9. Le facteur d'émission de CO_2 est de 11,32 g CO_2e/kWh pour les pellets (source : DEFRA 2024).
10. Le total scope 3 s'élève à 50.114 tonnes de CO_2e/an.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Immobilier de santé (BE)	15.927	14.919	0	0	15.927	14.919	15.052	13.973	7,7 %
Immobilier de santé (FR)	5.496	4.541	0	0	5.496	4.541	4.160	4.389	-5,2 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	5.776	6.507	338	401	6.114	6.908	5.772	6.564	-12,1 %
Immobilier de santé (DE)	11.588	10.075	0	0	11.588	10.075	8.951	9.033	-0,9 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	6.917	5.182	0	0	6.917	5.182	4.849	4.980	-2,6 %
TOTAL Immobilier de santé	**45.705**	**41.224**	**338**	**401**	**46.043**	**41.625**	**38.783**	**38.939**	**-0,4 %**
TOTAL Bureaux	**3.790**	**4.135**	**2.134**	**2.605**	**5.924**	**6.740**	**5.603**	**5.092**	**10,0 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**49.494**	**45.359**	**2.473**	**3.006**	**51.967**	**48.365**	**44.386**	**44.031**	**0,8 %**

Les coefficients de conversion utilisés ci-dessus sont basés sur la localisation.

Tenant compte des coefficients de conversion de marché, la ligne 'TOTAL géré directement' (hors consommation privative des bureaux achetée par le locataire) des émissions indirectes devient 0 suite au contrat d'électricité verte que Cofinimmo Services et Superstone ont signé pour toutes les surfaces sous contrôle opérationnel.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Immobilier de santé	44.487	39.716	0	0	44.487	39.716	37.267	37.122	0,4 %
Réseaux de distribution	631	633	0	0	631	633	624	623	0,3 %
Bureaux mono-locataire	1.723	1.743	0	0	1.723	1.743	1.402	1.394	0,6 %
TOTAL géré indirectement	**46.842**	**42.092**	**0**	**0**	**46.842**	**42.092**	**39.293**	**39.138**	**0,4 %**
Centres de consultations médicales	117	100	338	401	455	501	429	470	-8,6 %
Bureaux multi-locataires	168	288	2.134	2.425	2.302	2.713	2.302	2.025	13,7 %
TOTAL géré directement	**284**	**388**	**2.473**	**2.826**	**2.757**	**3.214**	**2.731**	**2.494**	**9,5 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**47.126**	**42.479**	**2.473**	**2.826**	**49.599**	**45.305**	**42.024**	**41.633**	**0,9 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**58**	**65**	**0**	**0**	**58**	**65**	**58**	**65**	**-11,0 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0**	**0**	**0**	**180**	**0**	**180**	**0**	**0**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**47.184**	**42.544**	**2.473**	**3.006**	**49.656**	**45.550**	**42.082**	**41.698**	**0,9 %**
PPP en location-financement	2.199	1.894	0	0	2.199	1.894	2.199	1.894	16,1 %
Autres locations-financement	1.015	446	0	0	1.015	446	475	446	6,4 %
TOTAL	**50.398**	**44.885**	**2.473**	**3.006**	**52.871**	**47.891**	**44.756**	**44.038**	**1,6 %**

1. Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Le facteur d'émission de CO_2 pour l'électricité varie par pays et est basé sur les données brutes de la source IEA 2024.
4. Le facteur d'émission de CO_2 est de 204,96 g CO_2e/kWh pour le gaz naturel (source : Bilan Carbone 8.10.4) et 232,57 g CO_2e/kWh pour le propane (source : DEFRA 2024).
5. Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO_2 est de 285,23 g CO_2e/kWh pour le mazout (source : DEFRA 2024).
7. La couverture et la proportion des émissions estimées sont associées à la couverture et la proportion estimée en énergie aux pages 281-284.
8. Le facteur d'émission de CO_2 est de 179,65 g CO_2e/kWh pour le chauffage urbain (source : DEFRA 2024).
9. Le facteur d'émission de CO_2 est de 11,32 g CO_2e/kWh pour les pellets (source : DEFRA 2024).
10. Le total scope 3 s'élève à 50.114 tonnes de CO_2e/an.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Immobilier de santé (BE)	15.927	14.919	0	0	15.927	14.919	15.052	13.973	7,7 %
Immobilier de santé (FR)	5.496	4.541	0	0	5.496	4.541	4.160	4.389	-5,2 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	4.769	5.207	338	401	5.108	5.608	4.779	5.325	-10,3 %
Immobilier de santé (DE)	11.588	10.075	0	0	11.588	10.075	8.951	9.033	-0,9 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	6.881	5.138	0	0	6.881	5.138	4.812	4.937	-2,5 %
TOTAL Immobilier de santé	**44.662**	**39.881**	**338**	**401**	**45.000**	**40.282**	**37.754**	**37.656**	**0,3 %**
TOTAL Bureaux	**1.891**	**2.031**	**2.134**	**2.605**	**4.025**	**4.636**	**3.704**	**3.419**	**8,4 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**46.552**	**41.912**	**2.473**	**3.006**	**49.025**	**44.918**	**41.458**	**41.075**	**0,9 %**

Intensité des émissions de GES (kg $CO_2e/m^2/an$)

Basé sur l'indicateur GRI 305-4

Quantité totale de GES émise de manière directe et indirecte par m² et par an.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Immobilier de santé	27,7	27,6	0,0	0,0	27,7	27,6	32,1	31,8	1,0 %
Réseaux de distribution	21,5	21,8	0,0	0,0	21,5	21,8	22,2	22,1	0,4 %
Bureaux mono-locataire	18,2	19,4	0,0	0,0	18,2	19,4	20,4	20,1	1,6 %
TOTAL géré indirectement	**27,0**	**27,1**	**0,0**	**0,0**	**27,0**	**27,1**	**31,1**	**30,8**	**0,9 %**
Centres de consultations médicales	21,3	25,0	9,3	10,0	30,6	35,0	31,0	36,8	-15,8 %
Bureaux multi-locataires	12,9	10,9	13,8	11,5	26,7	22,4	27,2	23,9	13,6 %
TOTAL géré directement	**15,0**	**13,9**	**13,0**	**11,3**	**27,9**	**25,2**	**28,3**	**27,2**	**4,1 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**25,7**	**25,1**	**1,4**	**1,8**	**27,1**	**26,9**	**30,7**	**30,3**	**1,3 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**9,7**	**4,2**	**0,0**	**0,0**	**9,7**	**4,2**	**24,4**	**27,5**	**-11,0 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0,0**	**9,1**	**0,0**	**15,5**	**0,0**	**24,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**25,6**	**24,9**	**1,4**	**1,9**	**27,0**	**26,7**	**30,7**	**30,3**	**1,3 %**
PPP en location-financement	15,8	13,6	0,0	0,0	15,8	13,6	16,1	13,8	16,2 %
Autres locations-financement	23,3	11,3	0,0	0,0	23,3	11,3	12,0	11,3	6,4 %
TOTAL	**24,9**	**23,8**	**1,3**	**1,7**	**26,2**	**25,6**	**29,4**	**28,9**	**2,0 %**

1. Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Le facteur d'émission de CO_2 pour l'électricité varie par pays et est basé sur les données brutes de la source IEA 2024.
4. Le facteur d'émission de CO_2 est de 204,96 g CO_2e/kWh pour le gaz naturel (source : Bilan Carbone 8.10.4) et 232,57 g CO_2e/kWh pour le propane (source : DEFRA 2024).
5. Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO_2 est de 285,23 g CO_2e/kWh pour le mazout (source : DEFRA 2024).
7. La couverture et la proportion des émissions estimées sont associées à la couverture et la proportion estimée en énergie aux pages 281-284.
8. Le facteur d'émission de CO_2 est de 179,65 g CO_2e/kWh pour le chauffage urbain (source : DEFRA 2024).
9. Le facteur d'émission de CO_2 est de 11,32 g CO_2e/kWh pour les pellets (source : DEFRA 2024).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Immobilier de santé (BE)	28,2	26,6	0,0	0,0	28,2	26,6	30,1	27,9	7,7 %
Immobilier de santé (FR)	15,9	19,8	0,0	0,0	15,9	19,8	24,1	24,3	-0,7 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	27,7	32,7	2,3	2,6	30,0	35,3	34,0	38,4	-11,3 %
Immobilier de santé (DE)	35,4	35,7	0,0	0,0	35,4	35,7	35,8	36,2	-0,9 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	29,8	21,7	0,0	0,0	29,8	21,7	37,3	39,9	-6,4 %
TOTAL Immobilier de santé	**27,4**	**27,3**	**0,2**	**0,3**	**27,6**	**27,6**	**32,1**	**32,0**	**0,2 %**
TOTAL Bureaux	**14,8**	**13,3**	**8,7**	**8,1**	**23,5**	**21,4**	**25,1**	**22,8**	**10,1 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**25,7**	**24,9**	**1,5**	**1,9**	**27,1**	**26,8**	**30,8**	**30,4**	**1,3 %**

Les coefficients de conversion utilisés ci-dessus sont basés sur la localisation.

Tenant compte des coefficients de conversion de marché, la ligne 'TOTAL géré directement' (hors consommation privative des bureaux achetée par le locataire) des émissions indirectes devient 0 suite au contrat d'électricité verte que Cofinimmo Services et Superstone ont signé pour toutes les surfaces sous contrôle opérationnel.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Immobilier de santé	27,7	27,6	0,0	0,0	27,7	27,6	32,1	31,8	1,0 %
Réseaux de distribution	21,5	21,8	0,0	0,0	21,5	21,8	22,2	22,1	0,4 %
Bureaux mono-locataire	18,2	19,4	0,0	0,0	18,2	19,4	20,4	20,1	1,6 %
TOTAL géré indirectement	**27,0**	**27,1**	**0,0**	**0,0**	**27,0**	**27,1**	**31,1**	**30,8**	**0,9 %**
Centres de consultations médicales	2,2	1,7	9,3	10,0	11,5	11,7	11,8	13,0	-8,6 %
Bureaux multi-locataires	1,0	1,4	13,8	11,5	14,8	12,9	14,9	13,1	13,7 %
TOTAL géré directement	**1,3**	**1,4**	13,0	**11,3**	**14,3**	**12,7**	**14,2**	**13,0**	**9,6 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**24,1**	**23,3**	**1,4**	**1,8**	**25,5**	**25,1**	**28,9**	**28,5**	**1,4 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**9,7**	**4,2**	**0,0**	**0,0**	**9,7**	**4,2**	**24,4**	**27,5**	**-11,0 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0,0**	**0,0**	0,0	**15,5**	**0,0**	**15,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**24,1**	**23,0**	**1,4**	**1,9**	**25,5**	**24,9**	**28,9**	**28,5**	**1,4 %**
PPP en location-financement	15,8	13,6	0,0	0,0	15,8	13,6	16,1	13,8	16,2 %
Autres locations-financement	23,3	11,3	0,0	0,0	23,3	11,3	12,0	11,3	6,4 %
TOTAL	**23,5**	**22,1**	**1,3**	**1,7**	**24,8**	**23,9**	**27,9**	**27,3**	**2,1 %**

1. Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Le facteur d'émission de CO_2 pour l'électricité varie par pays et est basé sur les données brutes de la source IEA 2024.
4. Le facteur d'émission de CO_2 est de 204,96 g CO_2e/kWh pour le gaz naturel (source : Bilan Carbone 8.10.4) et 232,57 g CO_2e/kWh pour le propane (source : DEFRA 2024).
5. Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
6. Le facteur d'émission de CO_2 est de 285,23 g CO_2e/kWh pour le mazout (source : DEFRA 2024).
7. La couverture et la proportion des émissions estimées sont associées à la couverture et la proportion estimée en énergie aux pages 281-284.
8. Le facteur d'émission de CO_2 est de 179,65 g CO_2e/kWh pour le chauffage urbain (source : DEFRA 2024).
9. Le facteur d'émission de CO_2 est de 11,32 g CO_2e/kWh pour les pellets (source : DEFRA 2024).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Immobilier de santé (BE)	28,2	26,6	0,0	0,0	28,2	26,6	30,1	27,9	7,7 %
Immobilier de santé (FR)	15,9	19,8	0,0	0,0	15,9	19,8	24,1	24,3	-0,7 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	22,8	26,2	2,3	2,6	25,1	28,8	29,1	32,3	-9,7 %
Immobilier de santé (DE)	35,4	35,7	0,0	0,0	35,4	35,7	35,8	36,2	-0,9 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	29,6	21,6	0,0	0,0	29,6	21,6	37,2	39,7	-6,4 %
TOTAL Immobilier de santé	**26,8**	**26,4**	**0,2**	**0,3**	**27,0**	**26,7**	**31,3**	**31,1**	**0,8 %**
TOTAL Bureaux	**7,4**	**6,5**	**8,7**	**8,1**	**16,1**	**14,6**	**16,4**	**15,1**	**8,4 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**24,1**	**23,0**	**1,5**	**1,9**	**25,6**	**24,9**	**29,0**	**28,6**	**1,4 %**

Émissions de GES – Siège

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Totale (tonnes de CO_2e/an)			Intensité (kg CO_2e/m²/an)		
			2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Localisation indirecte	1/1	100%	41,8	48,0	-13,0 %	8,6	12,5	-31,6 %
Marché indirect	1/1	100%	0,0	0,0	0,0 %	0,0	0,0	0,0 %
Direct	1/1	100%	34,7	40,0	-13,4 %	7,1	10,2	-30,5 %
Total	**1/1**	**100%**	**76,4**	**88,0**	**-13,1 %**	**15,6**	**22,8**	**-31,4 %**

Consommation d'eau par source (m³/an)

Basé sur les indicateurs GRI 303-3-a et 303-5-a

Le volume total d'eau consommé sert à alimenter les installations de conditionnement d'air, les sanitaires ainsi que les kitchenettes. En conséquence, aucune substance prioritaire se trouve dans le rejet d'eau. La seule source est l'approvisionnement en eau de ville. Le volume total d'eau prélevé est égal à 0.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Water-Abs		Water-LfL			Consommation d'eau estimée
			2024	2023	2024	2023	Δ	
Immobilier de santé	233/289	78 %	1.116.946	1.056.061	932.606	1.021.358	-8,7 %	21,7 %
Réseaux de distribution	1/822	3 %	103	135	103	135	-23,7 %	8,7 %
Bureaux mono-locataire	6/9	59 %	6.877	7.222	6.375	5.142	24,0 %	39,7 %
TOTAL géré indirectement	**240/1.120**	**67 %**	**1.123.926**	**1.063.418**	**939.084**	**1.026.635**	**-8,5 %**	**21,8 %**
Centres de consultations médicales	18/18	100 %	12.803	13.404	12.552	12.718	-1,3 %	5,3 %
Bureaux multi-locataires	16/16	100 %	51.231	51.938	48.660	46.665	4,3 %	12,9 %
TOTAL géré directement	**34/34**	**100 %**	**64.034**	**65.342**	**61.212**	**59.383**	**3,1 %**	**11,4 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**274/1.154**	**70 %**	**1.187.960**	**1.128.760**	**1.000.296**	**1.086.018**	**-7,9 %**	**21,2 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**1/3**	**12 %**	**2.097**	**1.825**	**2.097**	**1.825**	**14,9 %**	**82,2 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0/0**	**0 %**	**0**	**380**	**0**	**0**	**0,0 %**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**275/1.157**	**70 %**	**1.190.057**	**1.130.965**	**1.002.393**	**1.087.843**	**-7,9 %**	**21,4 %**
PPP en location-financement	6/11	92 %	48.954	44.777	46.555	44.777	4,0 %	10,0 %
Autres locations-financement	7/9	71 %	33.630	0	0	0	0,0 %	0,0 %
TOTAL	**288/1.177**	**71 %**	**1.272.641**	**1.175.742**	**1.048.948**	**1.132.620**	**-7,4 %**	**20,4 %**

1. Les valeurs indiquées représentent la consommation totale de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Aucune information n'est disponible pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Water-Abs		Water-LfL			Consommation d'eau estimé
			2024	2023	2024	2023	Δ	
Immobilier de santé (BE)	72/84	87 %	364.893	371.661	358.474	352.758	1,6 %	23,5 %
Immobilier de santé (FR)	38/57	53 %	186.553	180.929	165.141	177.413	-6,9 %	34,8 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	43/47	92 %	84.839	99.434	84.588	95.496	-11,4 %	0,7 %
Immobilier de santé (DE)	54/59	87 %	229.802	289.823	206.832	282.441	-26,8 %	23,6 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	45/63	67 %	265.759	129.443	132.220	127.793	3,5 %	14,7 %
TOTAL Immobilier de santé	**252/310**	**78 %**	**1.131.846**	**1.071.290**	**947.255**	**1.035.901**	**-8,6 %**	**21,6 %**
TOTAL Bureaux	**22/25**	**85 %**	**58.108**	**59.540**	**55.035**	**51.807**	**6,2 %**	**16,0 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**274/335**	**79 %**	**1.189.954**	**1.130.830**	**1.002.290**	**1.087.708**	**-7,9 %**	**21,4 %**

Selon le programme environnemental des Nations Unies, l'environnement bâti est responsable de 20 % de la consommation d'eau. Consciente de cet impact, Cofinimmo s'investit pour assurer une gestion durable du cycle de l'eau.

La société a équipé ses immeubles de compteurs d'eau relevables à distance. Ces compteurs ne permettent pas seulement de mesurer la consommation d'eau mais également d'agir directement lorsqu'un écart est constaté.

Des aménagements à l'extérieur des bâtiments, tels que les toitures végétales ou la limitation des surfaces dures, permettent également de gérer les eaux de pluie et ainsi réduire les risques d'inondation.

Appliqué à l'eau, le principe d'économie circulaire permet de récupérer et de réutiliser l'eau pour diverses utilisations, offrant ainsi une solution à la pénurie d'eau. Cela inclut le traitement et la réutilisation des eaux noires et grises, créant un circuit fermé. Bien que la récupération des eaux de pluie ne soit pas encore viable partout, elle est systématiquement envisagée pour les nouvelles constructions.

Consommation d'eau par superficie (m³/m²/an)

Le volume total d'eau par m² et par an.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Immobilier de santé	0,79	0,87	-9,2 %	0,80	0,87	-8,7 %
Réseaux de distribution	0,01	0,01	-23,7 %	0,01	0,01	-23,7 %
Bureaux mono-locataire	0,12	0,10	20,2 %	0,17	0,14	24,0 %
TOTAL géré indirectement	**0,76**	**0,82**	**-8,0 %**	**0,77**	**0,84**	**-8,5 %**
Centres de consultations médicales	0,23	0,23	-0,2 %	0,23	0,24	-1,3 %
Bureaux multi-locataires	0,32	0,27	19,0 %	0,34	0,32	4,3 %
TOTAL géré directement	**0,30**	**0,26**	**14,2 %**	**0,31**	**0,30**	**3,1 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**0,69**	**0,73**	**-5,2 %**	**0,71**	**0,77**	**-7,9 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**0,89**	**0,12**	**645,8 %**	**0,89**	**0,77**	**14,9 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0,00**	**0,03**	**0,0 %**	**0,00**	**0,00**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**0,69**	**0,72**	**-3,6 %**	**0,71**	**0,77**	**-7,9 %**
PPP en location-financement	0,35	0,67	-47,5 %	0,70	0,67	4,0 %
Autres locations-financement	0,00	0,00	0,0 %	0,00	0,00	0,0 %
TOTAL	**0,67**	**0,72**	**-7,3 %**	**0,71**	**0,76**	**-7,4 %**

1. Les valeurs indiquées représentent la consommation totale de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.
2. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.
3. Pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Immobilier de santé (BE)	0,73	0,71	2,3 %	0,73	0,72	1,6 %
Immobilier de santé (FR)	1,07	1,09	-2,0 %	1,09	1,17	-6,9 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	0,43	0,52	-17,1 %	0,44	0,49	-11,4 %
Immobilier de santé (DE)	0,63	0,89	-29,0 %	0,67	0,91	-26,8 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	1,50	1,64	-8,5 %	1,70	1,64	3,5 %
TOTAL Immobilier de santé	**0,77**	**0,83**	**-7,9 %**	**0,77**	**0,85**	**-8,6 %**
TOTAL Bureaux	**0,27**	**0,22**	**24,4 %**	**0,30**	**0,29**	**6,2 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**0,70**	**0,73**	**-3,6 %**	**0,71**	**0,77**	**-7,9 %**

Consommation d'eau – Siège

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Totale (m³/an)			Consommation d'eau estimé	Intensité (m³/m²/an)		
			2024	2023	Δ		2024	2023	Δ
Eau	1/1	100 %	731	417	75,3 %	0,0 %	0,14	0,11	33,1 %

Déchets par type et méthode d'élimination en poids (tonnes/an)

Basé sur les indicateurs GRI 306-4 et 306-5

Quantité de déchets collectés par méthode d'élimination : réutilisation, recyclage, compostage, incinération, enfouissement, etc. Le recyclage (REC) et l'incinération avec récupération d'énergie (INC) sont les seules méthodes d'élimination d'application.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Waste-Abs 2024			Waste-Abs 2023			Waste-LfL 2024			Waste-LfL 2023			Δ
			REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Immobilier de santé	1/289	0 %	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0 %
Réseaux de distribution	1/822	3 %	3	3	6	1	7	7	3	3	6	1	7	7	-22,1 %
Bureaux mono-locataire	6/9	63 %	29	19	48	8	26	33	3	9	12	3	15	18	-30,7 %
TOTAL géré indirectement	**8/1.120**	**3 %**	**33**	**22**	**54**	**8**	**32**	**41**	**6**	**12**	**18**	**4**	**22**	**25**	**-28,2 %**
Centres de consultations médicales	13/18	75 %	73	137	210	48	120	167	40	108	148	45	107	152	-2,5 %
Bureaux multi-locataires	16/16	100 %	447	243	690	369	341	710	438	236	674	304	265	569	18,5 %
TOTAL géré directement	**29/34**	**94 %**	**520**	**380**	**900**	**417**	**460**	**877**	**478**	**344**	**822**	**349**	**372**	**721**	**14,1 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**37/1.154**	**11 %**	**553**	**401**	**954**	**425**	**493**	**918**	**484**	**356**	**840**	**352**	**394**	**746**	**12,7 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**0/3**	**0 %**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0/0**	**0 %**	**0**	**0**	**0**	**19**	**15**	**34**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**37/1.157**	**11 %**	**553**	**401**	**954**	**444**	**508**	**952**	**484**	**356**	**840**	**352**	**394**	**746**	**12,7 %**
PPP en location-financement	1/11	3 %	2	2	4	22	80	102	0	0	0	0	0	0	0,0 %
Autres locations-financement	0/9	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0 %
TOTAL	**38/1.177**	**10 %**	**555**	**404**	**958**	**466**	**588**	**1.054**	**484**	**356**	**840**	**352**	**394**	**746**	**12,7 %**

1. Les déchets sont collectés à la source suivant leur type : déchets tout-venant, papier, carton, plastique, cannettes, verre, etc.
2. La répartition des déchets suivant les méthodes d'élimination varie en fonction du type de déchets.
3. Les valeurs indiquées représentent les quantités totales des immeubles, sans distinction des parties privatives et communes.
4. Cofinimmo n'a pas d'influence sur les quantités privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les quantités des immeubles gérés directement.
5. Les déchets classifiés comme dangereux sont traités directement par les locataires.
6. Facteur de conversion suivant le type : déchets tout-venant 55 kg/m³, papier/carton 90 kg/m³, plastique/cannettes 7,5 kg/m³ et verre 320 kg/m³.
7. Aucune information n'est disponible pour les réseaux de distribution aux Pays-Bas.

Proportion de déchets collectés par méthode d'élimination : réutilisation, recyclage, compostage, incinération, enfouissement, etc.
Le recyclage (REC) et l'incinération (INC) avec récupération d'énergie sont les seules méthodes d'élimination d'application.

Quantité de déchets par m² et par an

	Waste-Abs Récyclé		Waste-LfL Récyclé		Waste-Int 2024 (tonnes/m²)			Waste-Int 2023 (tonnes/m²)			Δ
	2024	2023	2024	2023	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Immobilier de santé	100 %	0 %	0 %	0 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0 %
Réseaux de distribution	52 %	11 %	52 %	11 %	0,33	0,30	0,63	0,08	0,72	0,81	-22,1 %
Bureaux mono-locataire	60 %	23 %	25 %	17 %	0,35	0,49	0,83	0,51	1,73	2,24	-62,9 %
TOTAL géré indirectement	**60 %**	**20 %**	**34 %**	**15 %**	**0,34**	**0,44**	**0,78**	**0,35**	**1,35**	**1,70**	**-54,2 %**
Centres de consultations médicales	35 %	28 %	27 %	29 %	1,54	4,21	5,75	1,68	4,23	5,91	-2,7 %
Bureaux multi-locataires	65 %	52 %	65 %	53 %	2,90	1,56	4,47	1,81	1,67	3,47	28,6 %
TOTAL géré directement	**58 %**	**48 %**	**58 %**	**48 %**	**2,70**	**1,96**	**4,66**	**1,79**	**1,98**	**3,77**	**23,6 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**58 %**	**46 %**	**58 %**	**47 %**	**2,32**	**1,71**	**4,03**	**1,66**	**1,92**	**3,58**	**12,7 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,0 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0 %**	**56 %**	**0 %**	**0 %**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1,65**	**1,28**	**2,93**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**58 %**	**47 %**	**58 %**	**47 %**	**2,32**	**1,71**	**4,03**	**1,66**	**1,89**	**3,55**	**13,6 %**
PPP en location-financement	45 %	21 %	0 %	0 %	0,00	0,00	0,00	0,77	2,84	3,61	0,0 %
Autres locations-financement	0 %	0 %	0 %	0 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0 %
TOTAL	**58 %**	**44 %**	**58 %**	**47 %**	**2,32**	**1,71**	**4,03**	**1,57**	**1,98**	**3,55**	**13,4 %**

1. Le recyclage et l'incinération avec récupération d'énergie sont les seules méthodes d'élimination d'application. La proportion d'incinération avec récupération d'énergie est donc le solde de la proportion recyclée.

Quantité de déchets – Siège

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Totale (tonnes/an) 2024			Totale (tonnes/an) 2023			Δ	Récyclé		Intensité (tonnes/m²) 2024			Intensité (tonnes/m²) 2023			Δ
			REC	INC	Total	REC	INC	Total		2024	2023	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Déchets	1/1	100 %	14	8	22	7	5	12	85,8 %	64 %	59 %	3,07	1,67	4,74	1,79	1,23	3,02	57,1 %

Type et nombre d'immeubles avec certifications (kWh/m²/an)

Nombre total d'immeubles ayant reçu une certification par type (Cert-Tot).

Le tableau reprend le nombre d'immeubles ayant reçu au moins un certificat PEB.

Le niveau de performance énergétique affiché est la moyenne pondérée des scores par secteur.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Performance énergétique			Performance énergétique LfL		
			2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Immobilier de santé	275/289	92 %	172	175	-1,8 %	175	175	0,3 %
Réseaux de distribution	19/822	5 %	127	150	-15,2 %	137	134	1,9 %
Bureaux mono-locataire	7/9	78 %	207	190	8,5 %	164	178	-7,9 %
TOTAL géré indirectement	**301/1.120**	**80 %**	**173**	**176**	**-1,6 %**	**174**	**174**	**0,0 %**
Centres de consultations médicales	18/18	100 %	169	212	-19,9 %	169	220	-23,1 %
Bureaux multi-locataires	16/16	98 %	155	134	16,1 %	160	161	-0,1 %
TOTAL géré directement	**34/34**	**99 %**	**159**	**151**	**5,2 %**	**163**	**177**	**-7,8 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**335/1.154**	**81 %**	**171**	**172**	**-0,6 %**	**173**	**175**	**-0,9 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré indirectement	**3/3**	**100 %**	**307**	**336**	**-8,6 %**	**336**	**336**	**0,0 %**
TOTAL Actifs détenus en vue de la vente géré directement	**0/0**	**0 %**	**0**	**186**	**-100,0 %**	**0**	**0**	**0,0 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**338/1.157**	**82 %**	**173**	**174**	**-0,6 %**	**175**	**176**	**-0,9 %**
PPP en location-financement	3/11	66 %	128	128	0,0 %	128	128	0,0 %
Autres locations-financement	9/9	100 %	257	257	0,0 %	257	257	0,0 %
TOTAL	**350/1.177**	**81 %**	**173**	**174**	**-0,6 %**	**175**	**176**	**-0,8 %**

1. La certification PEB est réglementée différemment selon les pays et secteurs.
2. Pour certains certificats PEB, le score est de 0 kWh/m²/an par manque d'information. Ces certificats sont exclus de la moyenne.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Performance énergétique			Performance énergétique LfL		
			2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Immobilier de santé (BE)	75/84	86 %	187	169	10,7 %	182	164	10,9 %
Immobilier de santé (FR)	56/57	97 %	200	201	0,0 %	201	195	3,5 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (NL)	46/47	95 %	150	192	-22,0 %	150	171	-12,1 %
Immobilier de santé (DE)	57/59	92 %	118	119	-0,7 %	118	118	-0,1 %
Immobilier de santé + Centres de consultations médicales (Autres)	62/63	98 %	203	230	-12,0 %	246	279	-11,8 %
TOTAL Immobilier de santé	**296/310**	**92 %**	**173**	**178**	**-2,5 %**	**177**	**178**	**-0,7 %**
TOTAL Bureaux	**23/25**	**91 %**	**171**	**154**	**11,5 %**	**161**	**165**	**-2,4 %**
TOTAL Immobilier de santé + Bureaux	**319/335**	**92 %**	**173**	**174**	**-0,5 %**	**175**	**176**	**-0,9 %**

Le tableau reprend le nombre d'immeubles ayant reçu au moins une certification BREEAM ou similaire.

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	BREEAM In-Use			BREEAM New Construction		
			Good	Very Good	Excellent	Good	Very Good	Excellent
Immobilier de santé	29/289	9 %	0,4 %	3,8 %	3,0 %	0,0 %	0,3 %	1,6 %
Bureaux mono-locataire	2/9	27 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	27,4 %
TOTAL géré indirectement	**31/1.120**	**9 %**	**0,4 %**	**3,1 %**	**2,5 %**	**0,0 %**	**0,2 %**	**2,5 %**
Bureaux multi-locataires	4/16	38 %	3,0 %	16,0 %	0,0 %	0,0 %	6,5 %	12,7 %
TOTAL géré directement	**4/34**	**28 %**	**2,3 %**	**11,9 %**	**0,0 %**	**0,0 %**	**4,8 %**	**9,4 %**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**35/1.154**	**11 %**	**0,5 %**	**3,9 %**	**2,3 %**	**0,0 %**	**0,7 %**	**3,1 %**
TOTAL PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ	**35/1.157**	**10 %**	**0,5 %**	**3,9 %**	**2,3 %**	**0,0 %**	**0,7 %**	**3,1 %**
PPP en location-financement	1/11	19 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	18,8 %	0,0 %	0,0 %
Autres locations-financement	1/9	17 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	16,7 %
TOTAL	**37/1.177**	**11 %**	**0,5 %**	**3,6 %**	**2,1 %**	**1,1 %**	**0,6 %**	**3,2 %**

1. Pour les réseaux de distribution, aucune certification BREEAM ou similaire n'est disponible. Le certificat de l'actif dans 'Autres locations-financement' certifié Excellent est de type HQE.
2. Les immeubles certifiés BREEAM sont localisés en Belgique, en Espagne, en Finlande et en Allemagne. L'actif certifié HQE est localisé en France.
3. Dans le cadre de la certification ISO 14001, les principes de la certification BREEAM New Construction et/ou BREEAM In-Use sont également d'application, et ce, pour l'ensemble du portefeuille.
4. Une copie de chaque certificat est disponible sur le site du groupe.
5. La couverture en revenus est de 12,2 %.

Certifications – Siège

	Nombre/ total d'immeubles	Couverture (m²)	Performance énergétique (kWh/m²/an)		
			2024	2023	Δ
PEB	1/1	100 %	146	216	-32,4 %
BREEAM In-Use Very Good	1/1	100 %			

1. La certification BREEAM In-Use est liée au siège jusqu'au juin 2024. La certification du nouveau siège (après déménagement) est en cours et attendue en 2025.

Indicateurs de performance sociale

L'approche managériale du capital humain est décrit aux pages 108-113.

Diversité des organes de gouvernance et des employés (en %)

Basé sur l'indicateur GRI 405-1

Diversity-Emp	2024		2023		Δ	Δ
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Par rapport à l'objectif de 50 %	Femmes
Conseil d'administration (y compris membres non indépendants)	36 %	64 %	36 %	64 %	-28 %	0,0 %
Comité exécutif	43 %	57 %	40 %	60 %	-14 %	7,5 %
Managers	32 %	68 %	29 %	71 %	-36 %	10,3 %
Employés (y compris managers)	53 %	47 %	53 %	47 %	6 %	0,0 %

1. En 2023, 12 % des femmes et 1 % des hommes travaillaient à temps partiel.
2. En 2024, 13 % des femmes et 1 % des hommes travaillaient à temps partiel.

Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes (% femmes/hommes)

Basé sur l'indicateur GRI 405-2

Diversity-Pay	2024	2023	Δ
Conseil d'administration (exclus membres non indépendants)	69 %	78 %	-11,5 %
Comité exécutif	77 %	78 %	-1,3 %
Managers	98 %	90 %	8,9 %
Employés	82 %	80 %	2,5 %

1. Le président est masculin, ce qui explique la différence au niveau du conseil. Les membres non indépendants sont exclus du calcul, étant donné qu'ils sont repris dans le comité exécutif.
2. Le CEO est masculin, ce qui explique la différence au niveau du comité exécutif.
3. La différence au niveau des managers s'explique par le fait qu'il y a plus de managers opérationnels masculins.
4. Au niveau des employés, il existe une différence car nombreuses sont les femmes qui ont une fonction d'assistante administrative.
5. Jusqu'à fin 2023, la comparaison prenait en compte les horaires à temps partiel. Depuis 2024, cette comparaison s'effectue uniquement sur base du headcount par genre.

Formation et développement des employés (nombre d'heures)

Basé sur l'indicateur GRI 404-1

Emp-Training	Total			Moyenne		
	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Femmes	4.025	3.450	16,7 %	44	40	10,3 %
Hommes	4.405	3.337	32,0 %	52	42	22,7 %
Employés	8.430	6.787	24,2 %	52	40	27,4 %

1. Le dénominateur pour la moyenne par employé est de 164 personnes (= nombre total d'employés).
2. La réglementation du secteur demande aux entreprises de prévoir en moyenne six jours ou 48 heures de formation par employé sur une période de deux ans.

Employés bénéficiant de revues de performance (en %)

Basé sur l'indicateur GRI 404-3

Emp-Dev	2024	2023	Δ
Employés	100 %	100 %	0,0 %

Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel

Basé sur l'indicateur GRI 401-1

Emp-Turnover	Départs					Recrutements				
	2024		2023		Δ	2024		2023		Δ
	Total	%	Total	%		Total	%	Total	%	
Employés	15	10,0 %	16	10,4 %	-6,3 %	11	7,0 %	9	5,8 %	22,2 %

1. Le dénominateur est de 150 personnes (= nombre total d'employés).
2. La rotation du personnel intergroupe n'est pas prise en compte.
3. En 2024, aucune personne n'a été sanctionnée ou licenciée en raison du non-respect de la politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent.

Santé et sécurité des employés

Basé sur l'indicateur GRI 403-9

H&S-Emp	Numérateur	2024	2023	Δ
Taux d'absentéisme de courte durée	2,6 jours perdus	1,1 %	1,7 %	-35,9 %
Taux d'absentéisme de longue durée	1,7 jours perdus	0,5 %	1,1 %	-56,8 %
Heures perdues suite aux accidents de travail / heures de travail	0 jour perdu	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Nombre d'accidents de travail / heures de travail	0 accident	0,0 %	0,0 %	0,0 %

1. Selon la législation belge, le dénominateur est le total des jours de travail, y compris les jours de congé.
2. Courte durée est l'absentéisme inférieur à 20 jours, longue durée (hors congé de maternité) est supérieur ou égal à 20 jours.
3. Le nombre de jours d'absentéisme par employé s'élève à 4,2 jours.
4. Le dénominateur pour chaque indicateur est de 307.305 heures de travail.

Évaluation de la santé et sécurité des immeubles (% des immeubles en m²)

Basé sur l'indicateur GRI 416-1

H&S-Asset	2024	2023	Δ
Centres de consultations médicales	76 %	90 %	-15,6 %
Bureaux multi-locataires	98 %	99 %	-1,0 %
TOTAL géré directement	**93 %**	**97 %**	**-4,1 %**

1. L'évaluation est basée sur le suivi annuel des audits d'incendie (95 % du portefeuille géré directement) et des inventaires d'amiante (91 % du portefeuille géré directement).
2. Dans le portefeuille géré indirectement, ces évaluations se font dans la procédure de due diligence au moment de l'acquisition. Le suivi annuel est ensuite la responsabilité des locataires.

Conformité de la santé et de la sécurité des immeubles (nombre de cas)

Basé sur l'indicateur GRI 416-2

H&S-Comp	2024	2023	Δ
Centres de consultations médicales	0	0	0,0 %
Bureaux multi-locataires	0	0	0,0 %
TOTAL géré directement	**0**	**0**	**0,0 %**

1. En 2024, aucune infraction liée aux suivis annuels des audits d'incendie et des inventaires d'amiante avec impact financier ou sanitaire pour l'occupant n'a été constatée.
2. Dans le portefeuille géré indirectement, le suivi annuel est de la responsabilité des locataires. Lors des visites de contrôle, aucune infraction avec impact financier ou sanitaire n'a été constatée.

Engagement sociétal, évaluations des impacts et programmes de développement (% des immeubles en m²)

Basé sur l'indicateur GRI 413-1

Comty-Eng	2024	2023	Δ
Centres de consultations médicales	0 %	0 %	0,0 %
Bureaux multi-locataires	100 %	100 %	0,0 %
TOTAL géré directement	**74 %**	**79 %**	**-6,3 %**

1. Le groupe dispose d'un site avec le concept The Lounge® by Cofinimmo. Le groupe y met à disposition de ses locataires et de leurs visiteurs des espaces partagés modernes, inspirants et agréables, équipés de zones de restauration, de réunion, de networking et de détente. L'ensemble des espaces est géré sur place par le community manager. Ce concept permet de répondre au besoin croissant de mixité des espaces de vie au travail.

Indicateurs de performance sociale – Siège

	2024	2023	Δ
H&S-Asset	100 %	100 %	0,0 %
H&S-Comp	0	0	0,0 %
Comty-Eng	100 %	100 %	0,0 %

Indicateurs de performance de gouvernance

Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé

Basé sur l'indicateur GRI 2-9

Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé

Basé sur l'indicateur GRI 2-10

Conflits d'intérêts

Basé sur l'indicateur GRI 2-15

Les indicateurs Gov-Board, Gov-Selec et Gov-COI sont décrits dans le chapitre 'Principes de gouvernance d'entreprise (voir pages 128-134).

Tableau de bord

Actions réalisées en 2024	Avancement en 2024	Actions à réaliser	Échéance
Reducing energy intensity (Réduire l'intensité énergétique)			
1. Diminuer de 30 % l'intensité énergétique des immeubles pour atteindre un niveau de 130 kWh/m²/an d'ici à 2030.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** en kWh/m²/an			
• Diminution de 27 % de l'intensité énergétique en comparaison avec 2017 en atteignant 138 kWh/m²/an.	138 kWh/m²/an	• Objectif d'intensité énergétique de 150 kWh/m²/an d'ici fin 2025. • Inventaire détaillé de la performance énergétique pour déterminer l'objectif de réduction par actif. • Hiérarchiser les actifs stratégiques en fonction d'aspects matériels tels que l'âge, l'utilisation, les aménagements prévus, etc. • Établir une liste économiquement viable de toutes les mesures susceptibles de réduire la performance énergétique des immeubles stratégiques. • Planifier ces mesures et définir le budget en conséquence.	2030
2. Augmenter la production d'énergie renouvelable.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** couverture en m² des immeubles avec panneaux photovoltaïques			
• Inventaire détaillé des panneaux photovoltaïques déjà installés dans le secteur de l'immobilier de santé lors des visites annuelles des property managers internes et externes. • 4.015 MWh de production d'énergie solaire estimé dans 62 bâtiments.	16 %	• Prioriser l'installation des panneaux photovoltaïques en tant qu'investissement lors d'acquisitions. • Sensibiliser les locataires à investir dans des sources d'énergie renouvelables lors des projets de construction/rénovation/extension. • S'engager à privilégier l'électricité verte pour le portefeuille géré directement jusqu'en 2030 et au-delà.	2030
3. Améliorer la performance énergétique du portefeuille par un programme de rénovation des immeubles.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** taux annuel de rénovation suivant l'objectif de renouvellement du portefeuille sur cinq ans			
• 3,5 % du portefeuille immobilier a fait l'objet d'un développement ou d'une rénovation lourde, entraînant une amélioration de la performance énergétique (y compris nouvelles constructions et acquisitions).	3,5 %	• De 2025 à 2029, Cofinimmo envisage de rénover 6,0 % de son portefeuille (hors nouvelles constructions et acquisitions).	2029
4. Smart monitoring de l'intensité énergétique des immeubles.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** couverture en m² des immeubles avec collecte des données énergétiques			
• Les données de consommation ont été collectées pour 88 % du secteur de l'immobilier de santé et 100 % du secteur des bureaux. • Installation d'un système de monitoring pour 71 % du secteur de l'immobilier de santé et 75 % du secteur des bureaux.	80 %	• Augmentation de la couverture à 85 % des surfaces, dont minimum 75 % obtenu au moyen de smart monitoring.	2025
5. Évaluation annuelle du bilan carbone du siège.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** émissions en tonnes CO_2e par collaborateur			
• Le déménagement vers The Gradient a un impact positif sur l'empreinte carbone en réduisant l'intensité énergétique du siège social. • Augmentation de 12 % de l'intensité des émissions par rapport à 2023 pour atteindre 5,2 tonnes CO_2e/ETP, principalement en raison des déplacements professionnels et des besoins informatiques suite au déménagement du siège.	5,2 tonnes CO_2e/ETP	• Envisager un objectif 'net zéro' à long terme grâce à la méthodologie par SBTi. • Objectif de diminuer l'empreinte carbone de 50 % d'ici à 2030, en ligne avec le Science Based Targets initiative, grâce à une politique avancée en matière de mobilité.	2030

Actions réalisées en 2024	Avancement en 2024	Actions à réaliser	Échéance
Monitoring water usage (Surveiller la consommation d'eau)			
6. Améliorer la collecte de données de consommation d'eau.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** couverture en m² des immeubles avec collecte des données en matière de consommation d'eau			
• Les données de consommation d'eau ont été collectées pour 78 % dans le secteur de l'immobilier de santé et 85 % pour le secteur des bureaux. • Un système de monitoring est installé pour 71 % dans le secteur de l'immobilier de santé et 75 % dans le secteur des bureaux.	71 %	• Augmentation de la couverture à 85 % des surfaces, dont minimum 75 % obtenu au moyen de smart monitoring.	2025
Active and clean mobility (Mobilité douce et propre)			
7. Favoriser l'utilisation des moyens de transport alternatifs à la voiture à carburant fossile en améliorant les infrastructures.			
Périmètre : portefeuilles d'immobilier de santé et de bureaux **Mesure de l'objectif :** % de bornes de chargement			
• 26 % des parkings sont équipés de bornes de chargement dans le secteur des bureaux. • 35 % de parkings vélos sont disponibles dans le secteur des bureaux. • Inventorisation des bornes de chargement dans le secteur de l'immobilier de santé.	35 %	• Amélioration progressive des infrastructures pour une mobilité douce et propre par : – Une augmentation des parkings vélos dans le secteur des bureaux ; – Une augmentation des bornes de chargement dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux.	2025
8. Mettre en place un plan de mobilité.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** distance totale parcourue à vélo			
• 28.292 km parcourus à vélo jusqu'au siège social. • Pendant la semaine européenne de la mobilité, Cofinimmo a organisé différents événements pour encourager la mobilité douce, comme une formation 'Bike in the city' pour s'assurer que les collaborateurs circulent en toute sécurité vers et depuis le bureau. • En 2024, les émissions moyennes de CO_2 de la flotte ont diminué de 22 % comparé à septembre 2023. Le nombre de véhicules hybrides et électriques – venant remplacer les voitures à carburant fossile - représente 22 % et le nombre de vélos d'entreprise loués a augmenté à 38 vélos grâce au programme 'vélo pour tous'.	28.292 km	• Sensibilisation du personnel quant aux moyens de transport alternatifs à la voiture grâce à l'organisation d'événements visant à encourager la mobilité douce, et ce, deux fois par an.	2025
Use of sustainable/recycled materials (Utilisation de matériaux durables/recyclés)			
9. Analyse du cycle de vie des matériaux utilisés dans les projets de développement.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** nombre de projets depuis 2016			
• Finalisation de l'analyse de cycle de vie pour 12 projets en Espagne et un projet aux Pays-Bas.	24	• Explorer des outils innovants lors de l'utilisation de matériaux de construction recyclés. • Envisager la récupération de matériaux pour les nouveaux projets de rénovation.	2025

Actions réalisées en 2024	Avancement en 2024	Actions à réaliser	Échéance
Impact on green spaces (Impact sur les espaces verts)			
10. Veiller à la biodiversité.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** réalisation des actions envisagées			
• L'évaluation lors des examens de due diligence est basée sur différents facteurs. Pour l'environnement, la présence d'espaces verts est un des facteurs pris en compte pour chaque projet. • L'impact environnemental des projets réalisés sur des terrains non bâtis est analysé dans le cadre du processus de certification BREEAM New Construction ou de systèmes de certification similaires. • Une évaluation globale des risques liés à la biodiversité pour le portefeuille de bureaux et d'immeubles de santé a été réalisée par un consultant externe. Cette évaluation prend en compte des facteurs tels que la distance par rapport aux zones naturelles protégées, le nombre d'espèces figurant sur la liste rouge dans la région et la superficie de l'immeuble. Ces facteurs sont pondérés afin d'attribuer à chaque actif un score de risque individuel et de hiérarchiser les sites pour les actions futures.	100 %	• Effectuer des visites des sites présentant les risques les plus élevés en matière de biodiversité et proposer des mesures concrètes pour les atténuer et, le cas échéant, optimiser les aspects liés à la biodiversité. • Cofinimmo n'est pas engagée dans des activités de déforestation et s'engage à utiliser du bois certifié FSC pour tous les projets en intégrant cette exigence dans les cahiers des charges des appels d'offres.	2025
Waste linked to occupation (Déchets liés à l'occupation)			
11. Améliorer le tri des déchets dans les immeubles gérés directement par une sensibilisation des occupants.			
Périmètre : portefeuille géré directement **Mesure de l'objectif :** % de déchets recyclés comparé à l'objectif de 70 %			
• 58 % des déchets collectés ont été recyclés grâce aux plans de gestion des déchets et de recyclage de l'entreprise. • Augmentation des déchets de 3,55 tonnes/m² à 4,03 tonnes/m² suite à une croissance des activités en 2024 et une occupation plus élevée dans le secteur bureaux.	83 %	• Améliorer le tri des déchets et réduire le poids global des déchets par m² en sensibilisant les locataires du portefeuille sous contrôle opérationnel.	2025
Safety of occupants (Sécurité des occupants)			
12. Assainir progressivement les immeubles contenant encore des traces d'amiante.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** couverture en m² des immeubles sans amiante			
• 64 % du portefeuille ne contient plus de traces d'amiante.	64 %	• Améliorer la qualité des données récoltées pour les différents secteurs.	2025
13. Établir un dialogue proactif avec les locataires par le biais de visites d'immeubles.			
Périmètre : portefeuilles d'immobilier de santé et de bureaux **Mesure de l'objectif :** Nombre de visites de contrôle (en % de surfaces)			
• Intégration des risques sociaux dans la relation client pour le secteur de la santé lors des visites annuelles des property managers internes et externes.	100 %	• Planifier une visite pour 90 % du portefeuille.	2025

Actions réalisées en 2024	Avancement en 2024	Actions à réaliser	Échéance
Responsible supply chain relations (Relations responsables tout au long de la chaîne logistique)			
14. Intégrer dans les contrats et appels d'offre une clause distincte portant sur l'adoption de pratiques durables par les sous-traitants.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** % de contrats			
• La politique de durabilité est jointe à tout contrat d'entreprise générale. Cofinimmo encourage ses fournisseurs à adopter des comportements respectueux de l'environnement. • Réaffirmation de l'engagement de Cofinimmo en tant que signataire du Pacte Mondial des Nations Unies reprenant dix principes de responsabilités fondamentales de l'entreprise dans les domaines des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption. • Publication du rapport ESG 2023 comme 'communication on progress' sur le site Internet du Pacte Mondial des Nations Unies.	37 %	• Préparer et soumettre le nouveau questionnaire 2024 comme 'communication on progress' sur le site internet du Pacte Mondial des Nations Unies. • Intégrer des critères de durabilité dans les lignes directrices d'achat. • Développer une politique de la due diligence.	2025
Skilled and service-minded employees (Des employés compétents et soucieux de service)			
15. Développer le cadre nécessaire pour le développement des collaborateurs.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** % de collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations			
• 8.430 heures de formation ont été suivies par 100 % des collaborateurs, ce qui représente six jours de formation en moyenne par collaborateur.	100 %	• Formation continue des collaborateurs. • Définition d'un parcours de formation pour tous et pour des fonctions bien spécifiques.	2025
16. S'assurer d'une diversité suffisante aux différents échelons hiérarchiques de l'entreprise.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** % de femmes/ % d'hommes au niveau du comité exécutif			
• 43 % de femmes au comité exécutif. • Plus de parité entre hommes et femmes au niveau du personnel.	75 %	• Vigilance continue de la parité hommes/femmes au sein du conseil d'administration et du comité exécutif. • Mesurer et divulguer des progrès réalisés pour parvenir à l'égalité des genres au moyen de données par genre.	2025
Mixed use of healthcare sites (Mixité des sites de santé)			
17. Améliorer l'esthétique et l'espace public lors des développements d'immeubles.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** surface en m² rénovée/construite			
• Réception des travaux de (re)développement de neuf projets dans cinq pays différents.	73.530 m²	• Livraison des travaux de construction, de rénovation et d'extension, représentant 12 % du portefeuille.	2029
18. Obtenir les certifications BREEAM ou équivalentes.			
Périmètre : portefeuille global **Mesure de l'objectif :** couverture des immeubles (en m²) avec certification BREEAM ou équivalentes			
• Obtention de dix certifications BREEAM en immobilier de santé dans trois pays.	11 %	• Planifier d'obtenir des certifications BREEAM ou équivalentes pour maintenir la couverture du portefeuille certifiée au moins stable. • Objectif BREEAM New Construction Excellent pour les nouvelles constructions et BREEAM In-Use Very good pour les actifs existants.	2025

Actions réalisées en 2024	Avancement en 2024	Actions à réaliser	Échéance
Accessibility for all (Accessibilité pour tous)			
19. Auditer et rechercher les améliorations possibles liées à l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (PMR).			
Périmètre : portefeuilles immobilier de santé et de bureaux **Mesure de l'objectif :** couverture en m² des projets audités			
• 89 % des projets en cours ont été audités en 2024.	89 %	• Vigilance continue de l'accessibilité dans le cadre des sites de construction.	2025
Profitability for investors and access to capital (Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux)			
20. Développer une cohérence entre la stratégie financière et les objectifs de durabilité.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** couverture en m² des actifs certifiés PEB			
• La certification des biens suivant le schéma de certification PEB a été achevée à 81 %. • La liste des actifs green & social alloués aux instruments financiers durables a été revue. • 23 % des loyers passants correspondent à des bâtiments ayant un PEB de niveau B ou supérieur.	81 %	• Objectif de 1,6 milliard EUR de financement durable, hors programme de billets de trésorerie. • Objectif de 75 % des surfaces de bâtiments certifiées PEB.	2025
Governing business with integrity (Gouverner les affaires avec intégrité)			
21. Maximiser la transparence des informations de durabilité de l'entreprise.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** scores obtenus aux différentes enquêtes			
• Obtention d'un EPRA sBPR award pour la 13e année consécutive. • Établissement d'un rapport ESG conforme aux normes GRI et obtention d'une assurance externe pour celui-ci.	Gold Award Assurance limitée aux indicateurs de performance EPRA, l'index du contenu GRI et le portefeuille green & social	• Participation continue et active aux questionnaires et notations GRESB, MSCI, Sustainalytics, ISS ESG et CDP. • Préparation d'une déclaration de durabilité dans un rapport annuel combiné et obtention d'une assurance externe. • Établissement d'un rapport annuel d'éligibilité et d'alignement conforme à la taxonomie de l'Union européenne, sous réserve de l'évolution de la législation en la matière.	2026
• Participation depuis 2014 au questionnaire GRESB avec une notation qui est passée à 70 %.	70 %		
• Obtention d'une notation 'Prime' selon la méthodologie de notation ISS ESG.	C+ (Prime)		
• Renouvellement de la participation au Carbon Disclosure Project.	B (management band)		
• Obtention d'une notation MSCI ESG de A ou supérieur depuis 2016.	A		
22. Certification ISO 14001 du système de gestion environnementale.			
Périmètre : portefeuille en Belgique **Mesure de l'objectif :** renouvellement/prolongation de la certification			
• Renouvellement de la certification ISO 14001:2015.	100 %	• Renouvellement tri-annuel de la certification ISO 14001:2015.	2025
23. Revoir annuellement l'analyse de matérialité des enjeux de l'entreprise en matière de développement durable.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** réalisation des actions envisagées			
• Mise à contribution des parties prenantes du secteur de l'immobilier de santé afin de mettre au défi les enjeux matériels lors des visites annuelles des property managers internes et externes. • Implémentation des principes de double matérialité dans le rapport de durabilité.	100 %	• Enquête bisannuelle (tous les deux ans) de satisfaction dans le secteur de l'immobilier de santé.	2025

Actions réalisées en 2024	Avancement en 2024	Actions à réaliser	Échéance
24. Promouvoir un accord de collaboration entre Cofinimmo et le locataire dans le but de promouvoir activement le développement durable.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** couverture en m² des immeubles ayant un accord de collaboration			
• 80 % des surfaces sont couvertes par un accord de collaboration dans le but de partager les données de consommation (sous forme d'une clause verte, une green charter, une procuration ou un simple échange par e-mail).	80 %	• 85 % des surfaces du secteur de l'immobilier de santé couvertes par un accord de collaboration durable. • Encourager toutes les parties à réduire l'impact environnemental du bien loué : partage des données de consommation, initiatives pour réduire les consommations, meilleur tri des déchets, etc.	2025
25. Mobiliser les collaborateurs.			
Périmètre : groupe Cofinimmo **Mesure de l'objectif :** collaborateurs avec un objectif de durabilité			
• Publication d'une newsletter interne trimestrielle comprenant une section de durabilité. • 100 % des collaborateurs ont reçu un objectif de durabilité pour 2024 lié au cycle d'évaluation des performances.	100 %	• Poursuite des efforts pour mériter la reconnaissance Great Place To Work. • Définir un objectif de durabilité dans les objectifs individuels annuels de chaque collaborateur pour 2025. • Objectif de 90 % des collaborateurs ayant suivi les formations de conformité lancées au cours de l'année. • Objectif de 500 h de bénévolat en offrant à chaque collaborateur la possibilité de planifier une journée de bénévolat pendant les heures de travail.	2025

Lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD

17 objectifs des Nations Unies pour transformer notre monde

Les objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies ont pour but d'inciter tous les pays - pauvres, riches et à revenu intermédiaire - à agir afin de promouvoir la prospérité tout en protégeant la planète. Ils reconnaissent que la pauvreté ne pourra être éradiquée que si elle est couplée à des stratégies visant à développer la croissance économique et à répondre à une série de besoins sociaux, notamment l'éducation, la santé, la protection sociale et les possibilités d'emploi, tout en luttant contre le changement climatique et pour la protection de l'environnement.

Principales ambitions

3. Bonne santé

Être une SIR européenne de premier plan dans le domaine des soins de santé, dotée d'un portefeuille de la plus haute qualité, et désireuse de développer des concepts immobiliers innovants afin de relever les défis en matière de soins de santé.

11. Villes et communautés durables

La pérennité des villes est basée sur un équilibre urbain. Bureaux, immeubles résidentiels, commerces et espaces verts doivent coexister alors que les quartiers à fonction unique sont graduellement voués à disparaître. Cofinimmo s'engage à tenir compte des développements sociodémographiques (ex. âge, population, immigration) et de l'évolution de la demande (ex. plus de familles monoparentales, évolution de la population locale, chômage) lors de la conception des immeubles.

13. Action climatique

Cofinimmo croit qu'il est possible de viser une société 'net zéro' d'ici à 2050 tout en garantissant les intérêts de toutes ses parties prenantes. Son projet d'entreprise 30³ s'inscrit parfaitement dans ce cadre.

L'objectif de ce projet ambitieux est de diminuer d'ici à 2030 l'intensité énergétique de 30 % (par rapport au niveau de 2017) pour atteindre le niveau de 130 kWh/m²/an. Pour atteindre cet objectif, une approche à 360 degrés, qui prend en compte l'ensemble du cycle de vie des immeubles est appliquée.



	ODD	Enjeux	Pages
3	**Bonne santé et bien-être**	• Assainir progressivement les immeubles contenant encore des traces d'amiante. • Établir un dialogue proactif avec les locataires par le biais de visites d'immeubles.	93
4	**Éducation de qualité**	• Développer le cadre nécessaire pour le développement des collaborateurs.	110-112
6	**Eau propre et assainissement**	• Améliorer la collecte de données de consommation d'eau.	291-293
7	**Énergie propre et d'un coût abordable**	• Augmenter la production d'énergie renouvelable. • Améliorer la performance énergétique du portefeuille par un programme de rénovation des immeubles. • Smart monitoring de l'intensité énergétique des immeubles.	104
8	**Travail décent et croissance économique**	• Développer une cohérence entre la stratégie financière et les objectifs de durabilité. • Mobiliser les collaborateurs.	52-61 92
10	**Inégalités réduites**	• S'assurer d'une diversité suffisante aux différents échelons hiérarchiques de l'entreprise. • Auditer et rechercher les améliorations possibles liées à l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (PMR).	113-134 61
11	**Villes et communautés durables**	• Favoriser l'utilisation des moyens de transport alternatifs à la voiture à carburant fossile en améliorant les infrastructures. • Mettre en place un plan de mobilité. • Veiller à la biodiversité. • Améliorer l'esthétique et l'espace public lors des développements d'immeubles. • Obtenir les certifications BREEAM ou équivalentes.	301-306
12	**Consommation et production responsables**	• Analyse du cycle de vie des matériaux utilisés dans les projets de développement. • Améliorer le tri des déchets dans les immeubles gérés directement par une sensibilisation des occupants.	302-303
13	**Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques**	• Diminuer de 30 % l'intensité énergétique des immeubles pour atteindre un niveau de 130 kWh/m²/an d'ici à 2030. • Évaluation annuelle du bilan carbone du siège.	98-107
16	**Paix, justice et institutions efficaces**	• Maximiser la transparence des informations de durabilité de l'entreprise. • Certification ISO 14001 du système de gestion environnementale.	305 90
17	**Partenariats pour la réalisation des objectifs**	• Intégrer dans les contrats et appels d'offre une clause distincte portant sur l'adoption de pratiques durables par les sous-traitants. • Revoir annuellement l'analyse de matérialité des enjeux de l'entreprise en matière de développement durable. • Promouvoir un accord de collaboration entre Cofinimmo et le locataire dans le but de promouvoir activement le développement durable.	86-87

Index du contenu GRI

Toutes les normes GRI (voir pages 309-312) ont été contrôlées par KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL (voir le 'Rapport du commissaire sur les informations relatives à la durabilité'). Cofinimmo n'est pas soumise à la législation européenne concernant le reporting non financier (EU Directive 2014/95). Le rapport de durabilité est donc une démarche volontaire ; celle-ci répond en outre aux exigences de la transposition de cette directive dans la loi belge et suit l'Euronext guidance on ESG reporting de janvier 2020.

Déclaration d'utilisation	Cofinimmo SA a communiqué les informations citées dans cet index du contenu de la norme GRI pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2024.
GRI 1 utilisée	GRI 1: Fondation 2021
Norme(s) sectorielle(s) GRI applicable(s)	s/o

Informations générales

GRI 2 : INFORMATIONS GÉNÉRALES 2021		PAGES	
2-1	Détails sur l'organisation	11-21	
2-2	Entités incluses dans le reporting de durabilité de l'organisation	229-237	
2-3	Période, fréquence et point de contact du reporting		La période de reporting couvre l'exercice social et fiscal du 01.01.2024 au 31.12.2024, le rapport étant publié chaque année. Le présent rapport a été publié le 11.04.2025. Hanna De Groote, Head of Sustainability, est le point de contact pour les informations rapportées.
2-4	Reformulation des informations		Il n'y a pas de reformulation significative d'informations comparé aux informations communiquées dans le rapport ESG 2023.
2-5	Assurance externe		KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL a fait une vérification limitée des indicateurs de performance EPRA, de la conformité du rapport de durabilité 2024 avec les normes GRI et des portefeuilles green & social.
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations d'affaires	90-91	
2-7	Employés	134	Tous les employés sont engagés à durée indéterminée. Les données sociales sont consolidées par le secrétariat social Securex pour la Belgique et par le département des ressources humaines pour les autres pays avec le support d'un conseiller externe.
2-8	Travailleurs qui ne sont pas des employés		Au 31.12.2024, Cofinimmo a fait appel à aucun intérimaire et six collaborateurs externes (court et long terme).
2-9	Structure et composition de la gouvernance	127-150	
2-10	Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé	137	
2-11	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	138	
2-12	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts	127-150	
2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	127-150	
2-14	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de durabilité	127-150	
2-15	Conflits d'intérêts	151	

GRI 2 : INFORMATIONS GÉNÉRALES 2021		PAGES	
2-16	Communication des préoccupations majeures	151-152	
2-17	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	151-152	
2-18	Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	149	
2-19	Politiques de rémunération	157-167	
2-20	Processus de détermination de la rémunération	157-167	
2-21	Ratio de rémunération totale annuelle	164	
2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	84-85	
2-23	Engagements politiques		https://www.cofinimmo.com/nous-connaitre/gouvernance/chartes
2-24	Intégration des engagements politiques		Le respect des droits de l'homme est une ligne rouge dans la collaboration avec les partenaires. En outre, l'exposition est faible compte tenu de la géographie et de l'activité de Cofinimmo.
2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs	151-152	
2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de soulever des préoccupations	151-152	https://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes Dans les pays où Cofinimmo opère, les mécanismes de plaintes et de feedback sont requis par la législation. Cela représente 100 % des activités concernées.
2-27	Conformité aux législations et aux réglementations		https://www.cofinimmo.com/rse/gouvernance-politiques/
2-28	Adhésions à des associations		The Shift, Women on Board, UPSI, EPRA, RICS, GRESB, BACA.
2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	92-95	
2-30	Négociations collectives		Il n'y a pas de représentation syndicale au sein de Cofinimmo faute de candidats aux élections sociales obligatoires qui se déroulent tous les quatre ans. Les dernières élections sociales ont eu lieu en mai 2024. Lors des élections sociales obligatoires, Cofinimmo communique à tous les salariés leur droit de s'associer librement et de négocier collectivement. Cofinimmo fait partie de la commission paritaire 200 qui régit le statut des employés.

Thèmes pertinents

GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021		PAGES
3-1	Processus pour déterminer les thèmes pertinents	86-87
3-2	Liste des thèmes pertinents	87
Reducing energy intensity		
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021		
3-3	Gestion des thèmes pertinents	96

GRI 302 : ÉNERGIE 2016		PAGES	
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	281-284	
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	281-284	
302-3	Intensité énergétique	280-281	
302-4	Réduction de la consommation énergétique	96	
GRI 305 : ÉMISSIONS 2016			
305-1	Émissions directes de GES (scope 1)	285-287	
305-2	Émissions indirectes de GES (scope 2)	285-287	
305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	285-287	
305-4	Intensité des émissions de GES	288-290	
305-5	Réduction des émissions de GES	96	
Skilled and service-minded employees			
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021			
3-3	Gestion des thèmes pertinents	108	
GRI 401 : EMPLOI 2016			
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	299	
GRI 402 : RELATIONS EMPLOYÉS/DIRECTION 2016			
402-1	Périodes minimales de préavis pour les modifications opérationnelles	94	Cofinimmo s'engage à gérer les réorganisations de manière responsable. En 2024, aucune fusion/cession ayant un impact sur le nombre d'employés n'a eu lieu.
GRI 403 : SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL 2018			
403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	112-113	Cofinimmo suit le Code du bien-être au travail. Ce Code s'applique à tous les employés.
403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables	112-113	Le rôle du conseiller interne en prévention est assuré par le département des ressources humaines. Comme la loi l'exige, Cofinimmo a dressé un inventaire des risques et établi une évaluation écrite de ces risques pour la santé, la sécurité et le bien-être des employés. Tout employé a le droit d'interrompre le travail s'il estime raisonnablement qu'un danger grave est imminent.
403-3	Services de santé au travail	112-113	
403-4	Participation et consultation des travailleurs et communication relative à la santé et à la sécurité au travail	112-113	Cofinimmo, ne présentant pas de gros risques, est autorisée à fonctionner sans comité conjoint employeur-employé mais avec l'aide d'un conseiller externe.
403-5	Formation des travailleurs à la santé et à la sécurité au travail	112-113	Cofinimmo organise annuellement un exercice d'évacuation au siège et offre à tous les employés une formation à la lutte contre les incendies et une formation de base de conseiller.
403-6	Promotion de la santé des travailleurs	112-113	Tout employé peut, de sa propre initiative, consulter le médecin du travail pour tout problème relatif à son travail ou à son poste de travail. Tous les employés ont droit à un contrôle médical tous les trois ans, tous les deux ans à partir de 40 ans et chaque année à partir de 50 ans.
403-7	Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	112-113	
403-9	Accidents du travail	112-113	

GRI 404 : FORMATION ET ÉDUCATION 2016		PAGES	
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	298	
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	299	
GRI 405 : DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES 2016			
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	298	
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	298	
GRI 406 : LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION 2016			
406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises		En 2024, aucun cas de discrimination n'a été rapporté.
Governing business with integrity			
GRI 3 : THÈMES PERTINENTS 2021			
3-3	Gestion des thèmes pertinents	114	
GRI 201 : PERFORMANCE ÉCONOMIQUE 2016			
201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	114	
GRI 205 : LUTTE CONTRE LA CORRUPTION 2016			
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	152	
GRI 407 : LIBERTÉ SYNDICALE ET NÉGOCIATION COLLECTIVE 2016			
407-1	Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective peut être en péril		En 2024, aucun cas d'opération ni de fournisseur pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective aurait pu être en péril n'a été rapporté. Le respect des droits de l'homme est une ligne rouge dans la collaboration avec les partenaires. En outre, l'exposition est faible compte tenu de la géographie et de l'activité de Cofinimmo.
GRI 415 : POLITIQUES PUBLIQUES 2016			
415-1	Contributions politiques		En 2024, aucune contribution politique financière ou en nature n'a été faite.

Rapport du commissaire sur les informations relatives à la durabilité

Rapport d'assurance limitée de l'auditeur indépendant sur une sélection d'indicateurs de performance environnementale, sociale et de gouvernance publiés dans le "Document d'Enregistrement Universel 2024" de Cofinimmo NV/SA pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

À l'attention de l'organe d'administration de Cofinimmo NV/SA

Conclusion

Nous avons effectué une mission d'assurance limitée portant sur le fait de savoir si les informations environnementales, sociales et de gouvernance sélectionnées de Cofinimmo SA (ci-après «la Société») au 31 décembre 2024 et pour l'exercice clôturé à cette date, publiées dans le «Document d'Enregistrement Universel 2024» sous la section «Indicateurs de performance EPRA» sous-titre, «Assurance externe» ainsi que marquées du symbole ✓ sous la section «Rapport des indicateurs du portefeuille green & social» (ci-après « les Informations Sélectionnées») ont été préparées conformément à l'European Public Real Estate Association concernant le reporting de durabilité (EPRA sBPR, 4ème version), basé sur les standards de la Global Reporting Initiative (GRI), et conformément au Cadre de Finance Durable de Cofinimmo Mai 2020 (ci-après «les Critères Applicables»).

Les Informations Sélectionnées doivent être lues et comprises conjointement avec les Critères Applicables, tels que décrits dans le tableau ci-dessous.

Informations Sélectionnées	Critères Applicables
Consommation totale d'électricité	EPRA 4.1 / GRI 302-1
Consommation totale d'électricité à périmètre constant	EPRA 4.2 / GRI 302-1
Consommation totale d'énergie provenant des systèmes urbains de production de chaleur ou de froid	EPRA 4.3 / GRI 302-1
Consommation totale d'énergie provenant des systèmes urbains de production de chaleur ou de froid à périmètre constant	EPRA 4.4 / GRI 302-1
Consommation totale de carburant	EPRA 4.5 / GRI 302-1
Consommation totale de carburant à périmètre constant	EPRA 4.6 / GRI 302-1
Intensité énergétique des bâtiments	EPRA 4.7 / GRI 302-3
Total des émissions directes de gaz à effet de serre (GES)	EPRA 4.8 / GRI 305-1
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES)	EPRA 4.9 / GRI 305-2 GRI 305-3
Intensité des gaz à effet de serre (GES) provenant de la consommation d'énergie des bâtiments	EPRA 4.10 / GRI 305-4
Consommation totale d'eau	EPRA 4.11 / GRI 303-3-a GRI 303-5-a
Consommation totale d'eau à périmètre constant	EPRA 4.12 / GRI 303-3-a GRI 303-5-a
Intensité de l'eau dans les bâtiments	EPRA 4.13
Poids total des déchets par voie d'élimination	EPRA 4.14 / GRI 306-4 GRI 306-5
Poids total des déchets, à périmètre constant, par filière d'élimination	EPRA 4.15 / GRI 306-4 GRI 306-5
Type et nombre d'actifs certifiés durables	EPRA 4.16

Informations Sélectionnées	Critères Applicables
Diversité des sexes parmi les employés	EPRA 5.1 / GRI 405-1
Taux de rémunération des hommes et des femmes	EPRA 5.2 / GRI 405-2
Formation et développement	EPRA 5.3 / GRI 404-1
Évaluations des performances des employés	EPRA 5.4 / GRI 404-3
Rotation et fidélisation du personnel	EPRA 5.5 / GRI 401-1
Santé et sécurité des travailleurs	EPRA 5.6 / GRI 403-9
Évaluations de la santé et de la sécurité des actifs	EPRA 5.7 / GRI 416-1
Conformité des actifs en matière de santé et de sécurité	EPRA 5.8 / GRI 416-2
Engagement communautaire, évaluations d'impact et programmes de développement	EPRA 5.9 / GRI 413-1
Composition de l'organe suprême de gouvernance	EPRA 6.1 / GRI 2-9
Nomination et sélection de l'organe de gouvernance suprême	EPRA 6.2 / GRI 2-10
Processus de gestion des conflits d'intérêts	EPRA 6.3 / GRI 2-15
Obligations vertes et sociales	Le Cadre de financement durable de mai 2020 qui a été basé sur les principes applicables aux obligations vertes (Green Bond Principles, ou GBP) de l'International Capital Market Association (ICMA), Obligations sociales (Social Bond Principles, ou SBP), et Obligations liées au Développement durable (Sustainability Linked Loan Principles, ou SLLP).
Prêts écologiques et sociaux	
Obligations de référence durables	
Billets de trésorerie durables	

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants obtenus, nous n'avons relevé aucun élément nous permettant de conclure que les Informations Sélectionnées de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 n'ont pas été établies, dans tous leurs aspects significatifs conformément aux Critères Applicables.

Notre conclusion sur les Informations sélectionnées ne s'étend pas à toute autre information qui accompagne ou contient les Informations Sélectionnées et notre rapport d'assurance.

Fondement de notre conclusion

Nous avons réalisé notre mission conformément à la norme International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised)« Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information » publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de cette norme sont décrites plus en détail dans la section « Nos responsabilités » de notre rapport.

Nous nous sommes conformés aux exigences en matière d'indépendance et aux autres exigences éthiques du Code international de déontologie des professionnels comptables (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA).

Nous sommes le commissaire de la Société et sommes donc indépendants de la Société conformément aux règles d'indépendance belges et aux autres exigences éthiques pertinentes applicables en Belgique.

Notre cabinet applique l'International Standard on Quality Management (ISQM) 1, Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements, publié par l'IAASB, qui exige de notre cabinet de concevoir, de mettre en œuvre et d'assurer le fonctionnement du système de gestion de la qualité, y inclus des politiques ou procédures concernant la conformité aux exigences éthiques aux normes professionnelles et aux dispositions légales et réglementaires applicables.

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

Responsabilités relatives aux Informations Sélectionnées

L'organe d'administration de la Société est responsable de:

- concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne relatif à la préparation des Informations Sélectionnées qui sont exemptes d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur ;
- sélectionner ou élaborer des critères appropriés à la préparation des Informations Sélectionnées et de se référer ou de les décrire de manière appropriée aux critères; et
- préparer et calculer correctement les Informations Sélectionnées conformément aux Critères Applicables.

Nos responsabilités

Nous sommes responsables de :

- la planification et la réalisation de la mission afin d'obtenir une assurance limitée que les Informations Sélectionnées ne comportent pas d'anomalie significative, que celles-ci résultent de fraude ou d'erreurs;
- formuler une conclusion indépendante, sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus; et
- présenter notre conclusion à l'organe d''administration de la Société.

Nous avons exercé notre jugement professionnel et fait preuve d'esprit critique tout au long de la mission. Nous avons conçu et mis en œuvre nos procédures afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés sur les Informations Sélectionnées pour fonder notre conclusion. Les procédures que nous avons sélectionnées dépendaient de notre compréhension des Informations Sélectionnées et des autres circonstances de la mission, ainsi que de notre considération des domaines dans lesquels des anomalies significatives sont susceptibles de se produire. Dans le cadre de notre mission, les procédures que nous avons exécutées consistaient principalement à :

- considérer le processus utilisé pour préparer les Informations Sélectionnées;
- évaluer l'adéquation des Critères Applicables utilisés et leur application cohérente, y compris le caractère raisonnable des estimations faites par la direction ;
- interroger la direction de la Société et avons examiné une sélection de documents afin de comprendre les activités de la Société, son environnement ainsi que les critères applicables qui ont donné lieu à la nécessité de comptabiliser et publier les estimations ;
- acquérir une compréhension de la manière dont la direction a sélectionné, identifié et appliqué la méthode, les hypothèses et les sources de données pertinentes dans le cadre des critères applicables ;
- évaluer la plausibilité de la méthode identifiée et des hypothèses retenues, ainsi que la pertinence et la fiabilité des sources de données sélectionnées utilisées dans son application, et nous avons vérifié l'exactitude mathématique des calculs sélectionnés ;
- interroger le personnel responsable de la fourniture des informations, de la mise en œuvre des procédures de contrôle interne et de la considération des Informations Sélectionnées ;
- examiner la documentation interne et externe pertinente, sur la base d'un échantillon, afin de déterminer la fiabilité des Informations Sélectionnées ; e
- mettre en œuvre des procédures de revue analytique pour confirmer notre compréhension des tendances dans les Informations Sélectionnées.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée varient dans leur nature, calendrier et leur entendue est moindre que dans d'une mission d'assurance raisonnable. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est nettement plus faible que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

Zaventem, le 8 avril 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises

représentée par

Jean-François Kupper	Tanguy Legein
Réviseur d'Entreprises	Réviseur d'Entreprises

Renseignements généraux

Dénomination (article 1 des statuts)

Cofinimmo : société immobilière réglementée publique de droit belge ou SIR publique de droit belge.

Siège, adresse électronique et site Internet (article 2 des statuts)

Le siège est fixé à 1150 Bruxelles, avenue de Tervueren 270 (Tél. : +32 2 373 00 00).

Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts.

Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

La société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

L'adresse électronique de la société est info@cofinimmo.be. Son site Internet est le suivant : www.cofinimmo.com.

Les informations figurant sur le site Internet ne font pas partie d'un prospectus, sauf si ces informations y sont incorporées par référence. Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique et le site Internet de la société conformément au CSA.

Registre des personnes morales

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n° 0426;184;049. Son numéro de TVA est BE0426;184;049 et son identifiant d'entité juridique (LEI) est le 549300TM914CSF6KI389.

Codes NACEBEL

Cofinimmo et la majorité de ses filiales exercent leurs activités économiques en Belgique sous les codes NACE 68.201 (location et exploitation de biens immobiliers résidentiels propres ou loués, sauf logements sociaux) et 68.203 (location et exploitation de biens immobiliers non résidentiels propres ou loués, sauf terrains) selon la nomenclature statistique des activités économiques des entreprises en Belgique 'NACEBEL 2008'.

Constitution, forme juridique et publication

La société anonyme de droit belge Cofinimmo a été constituée le 29.12.1983, par acte passé devant le Notaire André Nerincx à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 27.01.1984, sous le n° 891-11. La société a la forme juridique d'une société anonyme de droit belge.

Le 01.04.1996, Cofinimmo était agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Le 26.08.2014, elle a été agréée comme société immobilière réglementée conformément à la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (loi SIR). La société est également soumise aux dispositions de l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 05.06.2024 par acte notarié passé devant le Notaire Tim Carnewal à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge le 12.06.2024.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur un marché réglementé au sens de l'article 1:11 du CSA.

Durée (article 5 des statuts)

La société est constituée pour une durée illimitée.

Objet de la société (article 3 des statuts)

L'objet de la société est disponible à la section 'Statuts'.

Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

La société a déposé son acte constitutif et doit déposer ses statuts coordonnés et tous les autres actes qui doivent être publiés aux annexes du Moniteur belge, auprès du greffe du Tribunal francophone de l'entreprise de Bruxelles, où ils sont accessibles au public. Une copie de la version la plus récente des statuts coordonnés et de la charte de gouvernance d'entreprise de la société sont également disponibles sur le site Internet de la société.

Les comptes annuels statutaires audités et les comptes annuels consolidés, ainsi que le rapport du conseil d'administration et l'opinion du commissaire, sont déposés auprès de la Banque nationale de Belgique, où ils sont mis à la disposition du public. En outre, en tant que société cotée, la société doit publier un rapport annuel consolidé (comprenant les comptes consolidés à déposer auprès de la Banque nationale de Belgique et une déclaration de responsabilité) et un rapport financier semestriel consolidé (comprenant des états financiers consolidés (résumés), le rapport du commissaire, s'il est audité ou examiné, et une déclaration de responsabilité). Ces rapports sont mis à la disposition du public sur le site Internet de la société.

En tant que société cotée, la société doit également divulguer au public les 'informations privilégiées', des informations sur la structure de son actionnariat et certaines autres informations. Conformément à l'Arrêté royal du 14.11.2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé belge, ces informations et documentations sont mises à disposition via

le site Internet de la Société, des communiqués de presse, les canaux de communication d'Euronext Bruxelles, ou une combinaison de ces moyens. Tous les communiqués de presse publiés par la société sont mis à disposition sur son site Internet.

Les décisions relatives à la nomination et à la révocation des membres du conseil d'administration et du comité exécutif sont publiées aux annexes du Moniteur belge et sur le site Internet de la société.

L'avis de convocation aux assemblées générales est publié aux annexes du Moniteur belge et dans deux journaux à diffusion nationale. À compter de la publication de l'avis de convocation, cet avis de convocation et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont mis à disposition sur le site Internet de la société, comme l'exige la loi,.

L'ensemble des communiqués de presse, rapports annuels et semestriels, ainsi que toutes les informations financières publiées par le groupe sont disponibles sur le site Internet de la société.

Les rapports financiers annuels et les documents d'enregistrement peuvent être obtenus au siège, et sont disponibles sur le site Internet de la société. Ils sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs et aux personnes qui en font la demande. Les rapports incluent les rapports des experts évaluateurs indépendants et du commissaire.

Statuts fiscaux

Belgique : la Société Immobilière Réglementée Publique (SIRP)

La société immobilière réglementée publique (SIRP) dispose d'un statut similaire à ceux existant dans de nombreux pays : real estate investment trusts (REIT) aux États-Unis, fiscale beleggingsinstelling (FBI) aux Pays-Bas, G-REIT en Allemagne, sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en France et UK-REIT au Royaume-Uni.

Ce statut est régi actuellement par la loi du 12.05.2014 et l'Arrêté royal du 13.07.2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées.

Les principales caractéristiques de la SIRP sont les suivantes :

- société à capital fixe et à nombre fixe de parts ;
- cotation boursière ;
- activité consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; accessoirement, les SIR peuvent placer leurs actifs en valeurs mobilières ;
- possibilité pour les filiales de droit belge de la SIR publique d'obtenir un agrément comme SIR institutionnelle ;
- diversification du risque : maximum 20 % du patrimoine consolidé investi dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier ;
- endettement consolidé limité à 65 % de l'actif en valeur de marché ; le montant des hypothèques ou autres sûretés ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers et aucune hypothèque ou sûreté ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien qui en est grevé ;
- règles très strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- évaluation régulière du patrimoine par des experts évaluateurs indépendants ; comptabilisation des immeubles à leur juste valeur ; exemption d'amortissements ;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation, diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés ;
- au moins 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution doit obligatoirement être distribué ; la diminution de l'endettement au cours de l'exercice doit toutefois être soustraite du montant minimum à distribuer ;
- précompte mobilier de 30 % sauf exemption ou réduction selon convention internationale.

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR publique ou institutionnelle ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt (exit tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées au taux de 12,75 %, jusqu'au 31.12.2019 et au taux de 15 % à partir du 01.01.2020. Cofinimmo a reçu son agrément comme SIRP le 26.08.2014. Elle bénéficiait jusqu'à cette date et depuis le 01.04.1996 du statut de Sicafi.

Belgique : la Société Immobilière Réglementée Institutionnelle (SIRI)

La SIR institutionnelle, régie par la loi du 12.05.2014 et l'Arrêté royal du 13.07.2014, est une forme allégée de la SIR publique. Elle permet à la SIR publique d'étendre les aspects fiscaux propres à son régime à ses filiales, et de pouvoir réaliser des partenariats et projets spécifiques avec des tiers. Le statut de la SIR institutionnelle est acquis après agrément de la FSMA.

Les principales caractéristiques de la SIR institutionnelle sont les suivantes :

- société non cotée et contrôlée à plus de 25 % par une SIR publique ;
- actions nominatives détenues par des investisseurs éligibles ou des personnes physiques détenant une participation minimale de 100.000 EUR ;
- pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique) ;
- obligation de distribution de dividende ;
- contrôle conjoint ou exclusif par une SIR publique ;
- objet consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs ;
- pas d'obligation de nommer un expert évaluateur indépendant, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique ;
- comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique) ;
- règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts ; contrôle par la FSMA.

Belgique : le Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS)

Les fonds d'investissement immobiliers spécialisés ('FIIS') sont régis par l'Arrêté royal du 09.11.2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (Moniteur belge du 18.11.2016). Ce régime fiscal permet l'investissement immobilier dans un véhicule de fonds souple et efficace.

Les principales caractéristiques du FIIS sont les suivantes :

- régime réglementaire léger sans approbation ni supervision directe de la FSMA, si certains critères sont respectés. Seule l'inscription sur une liste détenue par le Ministère belge des finances est requise ;
- les instruments financiers émis par un FIIS ne peuvent être acquis que par des investisseurs éligibles ;
- le FIIS peut être exempté de la loi AIFM (loi du 19.04.2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires), si certains critères sont respectés ;

- le FIIS est soumis à un volume d'investissement minimum d'au moins 10.000.000 EUR à la fin du deuxième exercice financier suivant son inscription sur la liste des FIIS ;
- le FIIS est un fonds fermé avec un capital fixe et il ne peut pas être coté en bourse ;
- le FIIS investit dans l'immobilier, défini au sens large, mais sans exigences de diversification obligatoire ou (l'utilisation de) limites de levier ;
- le FIIS établit ses comptes statutaires en appliquant les normes IFRS (à l'exclusion des GAAP belges) ;
- le FIIS est soumis à une obligation de distribution annuelle de 80 % de ses résultats ;
- la durée d'un FIIS est limitée à dix ans avec la possibilité de prolonger cette période par des périodes consécutives de cinq ans maximum chacune.

France : la Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC)

Le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), instauré par la loi de finances pour 2003 N° 2002-1575 du 30.12.2002, permet la création en France de sociétés foncières dotées, comme le régime belge SIR, d'une fiscalité particulière.

Le groupe Cofinimmo, au travers de sa succursale française, a opté pour le régime SIIC pour la première fois en date du 04.08.2008.

La caractéristique essentielle de ce régime fiscal est d'instaurer un système de taxation des bénéfices au niveau de l'actionnaire (l'entreprise n'étant pas elle-même soumise à l'impôt sur les sociétés à raison de ses activités strictement immobilières), et permet à Cofinimmo de bénéficier, pour sa succursale en France et pour ses filiales, d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise, et ce, en contrepartie d'une obligation de distribution de 95 % des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers. Les résultats de la succursale française sont soumis à une retenue de 5% (branch tax) en application de la convention préventive de la double imposition franco-belge actuellement en vigueur.

Les principales caractéristiques du régime SIIC sont les suivantes :

- une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction du bénéfice provenant i) de la location d'immeubles, ii) des plus-values de cession d'immeubles, iii) des plus-values de cession de titres dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant un objet identique, iv) des produits distribués par leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC, et v) de la quote-part du bénéfice dans des sociétés de personnes exerçant une activité de foncière ;
- une obligation de distribution des résultats : 95 % des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC, et 100 % des dividendes qui leur sont distribués par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime SIIC ;
- lors de l'option pour le régime SIIC, un paiement sur quatre ans d'une exit tax, au taux réduit de 19 %, sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres des sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés détenus par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Pays-Bas : l'organisme de placement collectif à caractère fiscal (fiscale beleggingsinstelling ou FBI)

Cofinimmo a obtenu, au travers de sa filiale néerlandaise Superstone, le statut de fiscale beleggingsinstelling (FBI) le 01.07.2011, conditionné à un test d'actionnariat à partir du 01.01.2021. Ce régime fiscal permet aux entreprises de bénéficier d'une exonération totale de l'impôt sur le revenu des sociétés sous certaines conditions. La fin du régime fiscal FBI a été annoncée par le gouvernement néerlandais à partir du 01.01.2025.

Les caractéristiques principales des fiscale beleggings-instellingen sont les suivantes :

- seules des sociétés anonymes, des sociétés à responsabilité limitée et des fonds communs de placement peuvent être considérés comme FBI ;
- l'objet statutaire et les activités effectives d'un FBI visent uniquement l'investissement d'actifs ;
- les investissements en biens immobiliers peuvent être financés par des capitaux externes à concurrence de 60 % maximum de la valeur comptable des biens immobiliers ;
- tous les autres investissements peuvent être financés par des capitaux externes à concurrence de 20 % maximum de la valeur comptable de ces investissements ;
- au moins 75 % des actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté doivent être détenues par des personnes physiques, des organismes non assujettis à l'impôt prélevé sur le bénéfice et/ou des sociétés d'investissement cotées en bourse ;
- les actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté ne peuvent pas être détenues directement ou indirectement à hauteur de 5 % ou plus par une personne physique (ou son partenaire) ;
- les actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté ne peuvent pas, par l'entremise d'une société ou d'un fonds établi en dehors des Pays-Bas, être détenues à hauteur de 25 % ou plus par des organismes établis aux Pays-Bas ;
- les bénéfices du FBI sont soumis au taux d'impôt sur les sociétés de 0 % ;
- la part du bénéfice du FBI susceptible de distribution doit être versée aux actionnaires et autres bénéficiaires dans les huit mois qui suivent la clôture de chaque exercice ;
- le bénéfice sur actions distribué est soumis à un précompte sur dividende de 5 %.

Allemagne

Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Allemagne ne bénéficient pas du régime de G-REIT, qui ne leur est pas accessible.

Espagne

Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Espagne bénéficient du régime de ES-REIT (SUB-SOCIMI) depuis le 01.01.2022.

Pour bénéficier de ce régime SUB-SOCIMI, la SIRP et les filiales espagnoles de la SIRP doivent répondre notamment à certaines conditions :

- La SIRP doit avoir un objet social principal consistant en l'acquisition et le développement de biens immobiliers à des fins de location ;
- les actionnaires de la SIRP doivent être identifiables à 95 % ;
- Les filiales SUB-SOCIMI doivent répondre à des exigences de distribution : 100 % des bénéfices provenant des dividendes reçus, au moins 50 % des bénéfices provenant de la cession de biens immobiliers et d'actions et au moins 80 % du reste des bénéfices obtenus.

Finlande
Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Finlande ne bénéficient pas du régime de FIN-REIT, qui ne leur est pas accessible.

Royaume-uni
Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales au Royaume-Uni ne bénéficient pas du régime de UK-REIT.

Italie
Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Italie ne bénéficient pas du régime de IT-REIT mais du régime de IT-Fund.

Capital
Le capital souscrit de 2.041.523.111,02 EUR est entièrement libéré. Les actions n'ont pas de valeur nominale. L'historique de l'évolution du capital avant 2024 peut être consulté dans les rapport financiers annuels des années précédentes qui sont consultables sur le site Internet de la société www.cofinimmo.com.

Évolution du capital en 2024

Date de l'opération		31.05.2024	
Modalités de l'opération	**Situation au 31.12.2023**		**Situation au 31.12.2024**
Prix d'émission (en EUR)		56,42	
Montant du capital (en EUR)		+ 71.312.606,92	
Montant de l'apport net dans les fonds propres (en EUR)		+ 75.080.463,64	
Nombre d'actions		+ 1.330.742	
Nombre d'actions après l'opération	36.765.475	38.096.217	38.096.217
Montant du capital après l'opération (en EUR)	1.970.210.504,10	2.041.523.111,02	2.041.523.111,02

Description du type d'actions
Au 31.12.2024, Cofinimmo avait émis 38.096.217 actions. Pour modifier les droits de celles-ci, la procédure de modification des statuts telle que prévue par la loi est d'application.

Capital autorisé
Au 31.12.2024, le montant à concurrence duquel le conseil d'administration peut augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé était de 1.633.218.488,00 EUR.

En date du 05.06.2024, 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. 1.020.761.555,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, 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. 408.304.622,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
3. 204.152.311,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, 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 1.633.218.488,00 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

Évolution des actions de trésorerie (actions propres)

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le groupe Cofinimmo au 01.01.2024 s'élevait à 22.511. Toutes ces actions ont jouissance dans les résultats de l'exercice débutant le 01.01.2024.

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le groupe Cofinimmo au 31.12.2024 s'élevait à 18.298, ce qui représente un niveau d'autocontrôle de 0,05 %.

Évolution des actions de trésorerie en 2024

Situation au 01.01.2024	**22.511**
Transferts d'actions dans le cadre du Long-Term Incentive	2.550
Transferts d'actions dans le cadre du plan d'option sur actions	1.663
Situation au 31.12.2024	**18.298**

Actionnariat

La structure de l'actionnariat est exposée dans le chapitre 'Cofinimmo en bourse' de ce rapport d'enregistrement universel. Elle peut également être consultée sur le site Internet de la société.

Statuts

Résumé des modifications 2024

Les articles relatifs au capital (6.1, 6.2 et 6.3) ont été modifiés pour tenir compte de l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel et des renouvellements des autorisations données au conseil d'administration relatives au capital autorisé et aux actions propres. Les articles 12, 13 et 17 ont été modifiés en vue d'aligner davantage la gouvernance sur le modèle moniste. L'article 29 a été modifié pour tenir compte du renouvellement de l'autorisation relative à la distribution d'une partie des bénéfices aux employés.

Statuts - extraits

Les statuts coordonnés complets peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise francophone de Bruxelles, au siège de la société et sur le site Internet www.cofinimmo.com

Article 3 - Objet

3.1. La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la Loi SIR.

Par 'biens immobiliers', on entend :

i. les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de vingt-cinq pour cent (25 %) par la Société ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas plus de vingt-cinq pour cent (25 %) du capital soit détenu directement ou indirectement par la Société ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

vi. les parts de Sicafi publiques et institutionnelles ;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux Sicafi publiques ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les 'Real Estate Investment Trusts', en abrégé 'REIT's') ;

x. les certificats immobiliers visés par la loi du 11 juillet 2018 ;

xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 3.I., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) de la loi SIR qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la réglementation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, la Société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

i. contrats DBF, les contrats dits 'Design, Build, Finance' ;

ii. contrats DB(F)M, les contrats dits 'Design, Build, (Finance) and Maintain' ;

iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' et/ou

iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :

(i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à la disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et

(ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction et

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ses activités :

i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou

iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées à l'article 3.1, (c) ci-dessus sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra également exercer ces nouvelles activités autorisées par la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2. À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées par la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4. La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet. De manière générale, la Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

Article 4 - Interdictions

La Société ne peut :

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de vingt-cinq pour cent (25 %) plus une action, dans les sociétés du périmètre.

Article 6 - Capital

6.1 Capital souscrit et libéré

Le capital est de 2.041.523.111,02 EUR et est divisé en 38.096.217 actions sans désignation de valeur nominale entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale.

6.2 Capital autorisé

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

1° 1.020.761.555,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, le cas échéant, arrondi, 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° 408.304.622,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, le cas échéant, arrondi, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;

3° 204.152.311,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, le cas échéant, arrondi, 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 précisé (i) que le capital, dans le cadre du capital autorisé, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.633.218.488,00 EUR, étant le montant cumulé des différentes autorisations visées aux points 1°, 2° et 3° et (ii) que toute augmentation de capital devra avoir lieu conformément à la réglementation SIR.

Cette autorisation proposée a été octroyée pour une durée renouvelable de cinq ans à compter de la date de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024 aux Annexes du Moniteur belge (...).

6.3 Acquisition, prise en gage et aliénation d'actions propres

La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Pendant une période de cinq ans à compter de la publication au Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, le conseil d'administration pourra acquérir, et prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à cent quinze pour cent (115 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de dix pour cent (10 %) du total des actions émises.

Le conseil d'administration est également explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la Société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou ses filiales, moyennant le respect du Code des sociétés et des associations.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

6.4 Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au Code des sociétés et des associations ainsi qu'à la réglementation SIR.

Il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être portée à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres du bilan.

Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé, pour autant que, dans la mesure où la réglementation SIR l'exige, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui peuvent être exercés par apport en numéraire.

Conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tous cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1. l'augmentation de capital est effectuée par voie de capital autorisé ;
2. le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze (12) mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10 % du montant total du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Il ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites par le Code des sociétés et des associations.

En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration relatif à l'augmentation de capital par apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. À cet égard, il est permis de déduire du montant visé au point 2 (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les actions nouvelles seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

3. sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
4. le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Conformément à la réglementation SIR, ces conditions supplémentaires ne sont, en tous cas, pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

6.5 Réduction du capital

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière.

6.6 Fusions, scissions et opérations assimilées

Conformément à la réglementation SIR, les conditions supplémentaires visées à l'article 6.4 en cas d'apport en nature sont applicables mutatis mutandis pour les fusions, scissions et opérations assimilées visées par la réglementation SIR.

Dans ce dernier cas, il y a lieu d'entendre par 'date de la convention d'apport', la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

Article 7 - Nature des actions

Les actions sont sans désignation de valeur nominale.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après, le 'Titulaire') et dans les limites prévues par la loi. Le Titulaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement. Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son Titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique. Les Titulaires d'actions nominatives pourront prendre connaissance de l'intégralité du registre des actions nominatives.

Article 9 - Admission aux négociations et publicité des participations importantes

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, les seuils dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification sont fixés à cinq pour cent (5 %) et les multiples de cinq pour cent (5 %) du nombre total de droits de votes existants.

Mis à part les exceptions prévues par la loi, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, en vertu et conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés à ces titres non déclarés sont suspendus.

Article 10 - Composition du conseil d'administration

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de cinq membres au moins, nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée de quatre ans en principe.

L'assemblée générale peut mettre un terme à tout moment, avec effet immédiat et sans motif, au mandat de chaque administrateur.

Les administrateurs sont rééligibles.

Le conseil d'administration comprend au moins trois administrateurs indépendants conformément aux dispositions légales applicables.

Sauf si la décision de nomination de l'assemblée générale en dispose autrement, le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la réélection.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la prochaine réunion de l'assemblée générale. La première assemblée générale qui suit confirme ou non le mandat de l'administrateur coopté. Leur rémunération éventuelle ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société ou ses sociétés du périmètre.

Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination d'administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la 'FSMA').

Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou partie des réunions du conseil selon les modalités à arrêter par le conseil.

Article 17 - Représentation de la société et signature des actes

La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, en demandant ou en défendant, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit par l'administrateur-délégué et un autre membre du comité exécutif, agissant conjointement.

La Société est en outre valablement représentée par des mandataires de la Société dans les limites de leur mandat.

Article 19 - Réunion

L'assemblée générale annuelle se réunit le deuxième mercredi du mois de mai à quinze heures trente minutes dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital. Les convocations sont faites dans les délais et conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital de la Société peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

Article 20 - Participation à l'assemblée

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement. Ils communiquent à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, cette attestation ainsi que leur volonté de vouloir participer à l'assemblée générale, le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent communiquer à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de participer à l'assemblée générale au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, le cas échéant, au moyen de l'envoi d'une procuration, ou par tout autre moyen de communication annoncée dans la convocation.

Article 21 - Vote par procuration

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des sociétés et des associations.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée.

Le conseil d'administration peut établir un formulaire de procuration.

Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.

Article 23 - Nombre de voix

Les actions donnent chacune droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés et des associations ou toute autre législation applicable.

Article 24 - Délibération

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter sans égard à la part du capital présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose un quorum de présence.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera nécessaire et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

L'assemblée générale ne peut pas délibérer sur les points ne figurant pas à l'ordre du jour.

Sauf disposition légale contraire, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre d'actions qui y sont représentées. Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux voix émises.

Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit au moins les trois quarts des voix exprimées ou s'il s'agit de modifier l'objet ou l'un des buts de la Société, les quatre cinquièmes des voix exprimées, sans qu'il ne soit tenu compte des abstentions dans le numérateur ou le dénominateur.

Les votes se font à main levée ou par appel nominal à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises. Tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA.

Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

Article 25 - Vote à distance

Sur autorisation donnée par le conseil d'administration dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter à distance, par correspondance ou via le site Internet de la Société, au moyen d'un formulaire établi et mis à disposition par la Société. Ce formulaire comprendra obligatoirement la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale, la forme des actions détenues, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (en ce compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre chacune des résolutions, ou de s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Il précisera expressément que celui-ci devra être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Conformément à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations, le conseil d'administration peut prévoir que chaque actionnaire et chaque autre titulaire de titres visés à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations peut également participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à sa disposition par la Société.

Les actionnaires qui participent par cette voie à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

Le moyen de communication électronique dont il est question ci-dessus doit permettre à la Société de vérifier la qualité et l'identité de l'actionnaire, suivant les modalités prévues par le conseil d'administration. Celui-ci peut fixer toutes conditions supplémentaires pour garantir la sécurité du moyen de communication électronique. Le moyen de communication électronique doit au moins permettre aux titulaires de titres visés à l'alinéa 1er de prendre connaissance de manière directe, simultanée et continue, des discussions au sein de l'assemblée et, en ce qui concerne les actionnaires, d'exercer le droit de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. Le conseil d'administration peut prévoir que le moyen de communication électronique permet en outre de participer aux délibérations et de poser des questions.

Si le conseil d'administration fait usage de la faculté de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique, la convocation à l'assemblée générale mentionne les procédures et modalités applicables.

Titre VI - Dissolution - Liquidation

Article 32 - Perte du capital

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, les administrateurs doivent soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément et dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations.

Article 33 - Nomination et pouvoirs des liquidateurs

En cas de dissolution de la Société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins d'un ou plusieurs liquidateur(s), nommé(s) par l'assemblée générale.

S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société, établi conformément au Code des sociétés et des associations, que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

À défaut de nomination de liquidateur(s), les membres du conseil d'administration sont considérés de plein droit comme liquidateurs à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au(x) liquidateur(s) nommé(s) dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments des liquidateurs.

La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Article 34 - Répartition

Aucune distribution ne sera faite aux actionnaires avant l'assemblée de clôture de la liquidation.

Sauf en cas de fusion, l'actif net de la Société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Remarques additionnelles

Ce document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité reprend l'information réglementée telle que définie par l'Arrêté royal du 14.11.2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments admis à la négociation sur un marché réglementé.

Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 11.04.2025 auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129[1], sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Conformément à ce même article, ce document d'enregistrement universel sert également de rapport financier annuel. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par la FSMA ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

ESEF

Conformément à la directive 2004/109/CE du 15.12.2004 sur l'harmonisation des obligations de transparence concernant l'information sur les émetteurs dont les valeurs mobilières sont admises à la négociation sur un marché, le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2024 a été préparé selon les exigences ESEF (European Single Electronic Format). La version ESEF est la version officielle et peut être consultée sur le site internet de la société (www.cofinimmo.be). Toute autre version qui n'est pas au format ESEF n'est pas une version officielle.

Langues

Ce document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité a été déposé à la FSMA, dans sa version rédigée en français. Les versions néerlandaise et anglaise sont des traductions établies sous la responsabilité de Cofinimmo. Seule la version française fait foi.

Mise à disposition du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité

Une copie de ce document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité peut être obtenue gratuitement en contactant :

Cofinimmo SA
Avenue de Tervueren 270
1150 Bruxelles
Belgique

Tél. : +32 2 373 00 00
Fax : +32 2 373 00 10

Email : info@cofinimmo.be

Ce document est également consultable sur le site internet www.cofinimmo.com.

Déclarations

Arrêté royal du 14.11.2007

Personnes responsables

Les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement sont les personnes suivantes : Jacques van Rijckevorsel, administrateur indépendant, président du conseil d'administration ; Jean-Pierre Hanin, administrateur délégué ; Jean Kotarakos, administrateur directeur ; Françoise Roels, administrateur directeur ; Inès Archer-Toper, administrateur indépendant ; Olivier Chapelle, administrateur indépendant ; Nathalie Charles, administrateur indépendant ; Anneleen Desmyter, administrateur indépendant ; Xavier de Walque, administrateur ; Benoit Graulich, administrateur indépendant ; Jean Hilgers, administrateur indépendant ; Jan Suykens, administrateur indépendant ; Mirjam Velthuizen-Lormans, administrateur indépendant et Michael Zahn, administrateur.

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que, après avoir pris toutes les précautions raisonnables pour s'assurer que tel est le cas :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo SA et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un compte-rendu fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de Cofinimmo SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Annexe I du Règlement délégué (UE) 2019/980 du 14.03.2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du 14.06.2017

Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que les informations contenues dans le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel

[1] Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du conseil du 14.06.2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

et le rapport de durabilité sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que les informations publiées dans le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité et provenant de tiers, telles que le rapport des experts évaluateurs indépendants et les rapports du commissaire, ont été incluses avec le consentement de la personne ayant avalisé son contenu, sa forme et son contexte. Ces informations ont été fidèlement reproduites et, à la connaissance de la société et dans la mesure où elle peut le vérifier à partir des données publiées par les mêmes tiers, aucune information n'a été omise qui rendrait ce document inexact ou trompeur.

Le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité est un document déposé auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, s'il est approuvé par la FSMA ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

Organes d'administration, de direction et direction générale

Cofinimmo SA déclare que, concernant les administrateurs et/ou les membres du comité exécutif :

- aucun lien familial n'existe entre eux ;
- il n'y a aucune information relative à (i) des condamnations pour fraude au cours des cinq dernières années, (ii) des faillites, des mise sous séquestre, des liquidations ou des placements d'entreprises sous administration judiciaire, et (iii) des accusations publiques officielles et/ou des sanctions statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), qui doit être divulguée ;
- aucun tribunal n'a refusé le droit d'exercer des fonctions de membre des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou de participer à la gestion ou la conduite des activités de l'émetteur au cours des cinq dernières années ; et
- il n'existe aucun conflit d'intérêts entre leurs fonctions au sein de Cofinimmo SA et leurs intérêts privés.

En outre, la société n'a pas connaissance d'éventuels conflits d'intérêts entre les obligations dues à la Société par les membres du Conseil d'administration ou les membres du Comité Exécutif et les autres fonctions ou intérêts privés de ces personnes. En tant que société belge cotée en bourse, la société doit se conformer aux procédures énoncées à l'article 7:96 du CSA concernant les conflits d'intérêts au sein du Conseil d'administration et à l'article 7:97 du CSA concernant les transactions entre parties liées.

Prévisions

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques et conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Fonctionnement des organes d'administration et de direction

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare qu'aucun contrat de services n'a été conclu avec les administrateurs et les membres du comité exécutif prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, à l'exception d'un contrat de fourniture de conseils conclu entre une filiale du groupe et Michael Zahn (voir page 158) et des mentions reprises dans la Politique de Rémunération à la section 'Conditions contractuelles des membres du Comité Exécutif' disponible sur le site Internet de la société.

Principaux actionnaires

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que :

- aucun administrateur ou membre du comité exécutif ne détient directement ou indirectement, un pourcentage du capital ou des droits de vote de Cofinimmo SA devant être notifié en vertu de la législation relative à la publicité des participations importantes ;
- les principaux actionnaires de Cofinimmo SA ne détiennent pas de droits de vote différents.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare qu'au cours des 12 derniers mois, aucune procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage n'a été intentée pouvant avoir ou avoir eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Cofinimmo SA.

Changement significatif de la situation financière

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice.

Documents disponibles

La société, représentée par son conseil d'administration, déclare que pendant la durée de validité du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité, la dernière version des statuts de Cofinimmo SA ainsi que tous les rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de Cofinimmo SA, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité, peuvent être consultés sur le site Internet www.cofinimmo.com.

Informations incorporées par référence

Les rapports financiers annuels de ces cinq dernières années (et notamment ceux concernant les exercices 2022 et 2023 qui sont inclus à titre de référence dans le présent rapport financier annuel) comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports du commissaire, ainsi que les rapports financiers semestriels, peuvent être consultés sur le site Internet www.cofinimmo.com.

Le commissaire pour la période couverte par les informations historiques de 2022 est la société Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck, et pour 2023 et 2024, la société KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Jean-François Kupper.

Information	Document	Section/Chapitre
Information financière historique pour les trois derniers exercices	Rapport Financier Annuel 2024	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 8, la synthèse des comptes consolidés des pp. 62 à 69 et les comptes annuels des pp. 169 à 259)
	Rapport Financier Annuel 2023	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 26, la synthèse des comptes consolidés des pp. 100 à 106 et les comptes annuels des pp. 250 à 331)
	Rapport Financier Annuel 2022	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 29, la synthèse des comptes consolidés des pp. 102 à 107 et les comptes annuels des pp. 232 à 315)
Déclaration du commissaire	Rapport Financier Annuel 2024	Rapport du Commissaire sur :
		Les prévisions en page 82;
		Les états financiers consolidés aux pp. 245-247
	Rapport Financier Annuel 2023	Rapport du Commissaire sur :
		Les prévisions aux pp. 114-115 ;
		Les comptes consolidés aux pp. 320-323
	Rapport Financier Annuel 2022	Rapport du Commissaire sur :
		Les prévisions aux pp. 116-117 ;
		Les comptes consolidés des pp. 304-307 ; et
		Les comptes statutaires des pp. 316-319
Informations sur les principaux investissements	Rapport Financier Annuel 2024	Immobilier de santé des pp. 24 à 32;
		Immobilier de réseaux de distribution des pp. 38 à 40;
		Partenariat Public-Privé en p. 40;
		Immobilier de bureaux des pp. 33 à 37
	Rapport Financier Annuel 2023	Immobilier de santé des pp. 36 à 61;
		Immobilier de réseaux de distribution des pp. 62 à 69 ;
		Partenariat Public-Privé en p. 66 ;
		Immobilier de bureaux des pp. 70 à 77
	Rapport Financier Annuel 2022	Immobilier de santé des pp. 36 à 63 ;
		Immobilier de réseaux de distribution des pp. 64 à 71 ;
		Partenariat Public-Privé en p. 68 ;
		Immobilier de bureaux des pp. 72 à 79

Information	Document	Section/Chapitre
Ventilation du montant total des revenus par type d'activité et par marché pour les trois derniers exercices	Rapport Financier Annuel 2024	Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) des pp. 182 à 189
	Rapport Financier Annuel 2023	Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) des pp. 264 à 269
	Rapport Financier Annuel 2022	Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) des pp. 250 à 255
Description de la situation financière et du résultat des opérations	Rapport Financier Annuel 2024	Chapitre Gestion des ressources financières des pp. 48 à 61; et
		Notes sur les comptes consolidés des pp. 176 à 244
	Rapport Financier Annuel 2023	Chapitre Gestion des ressources financières des pp. 87 à 99 ; et
		Notes sur les comptes consolidés des pp. 256 à 319
	Rapport Financier Annuel 2022	Chapitre Gestion des ressources financières des pp. 89 à 101 ; et
		Notes sur les comptes consolidés des pp. 240 à 303
Informations sur les effectifs	Rapport Financier Annuel 2024	Chapitre Principes de gouvernance d'entreprise en p. 127;
		Comptes annuels en note 43 p. 239
	Rapport Financier Annuel 2023	Chapitre déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 210 ;
		Comptes annuels en note 43 p. 313
	Rapport Financier Annuel 2022	Chapitre déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 202 ;
		Comptes annuels en note 43 p. 302
Accords importants relatifs au changement de contrôle en cas d'OPA	Rapport Financier Annuel 2024	Chapitre Principes de gouvernance d'entreprise en p. 156
	Rapport Financier Annuel 2023	Chapitre déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 232
	Rapport Financier Annuel 2022	Chapitre déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 218

Certification des comptes

Un commissaire désigné par l'assemblée générale des actionnaires doit certifier les comptes annuels et revoir les comptes semestriels, comme pour toute société anonyme, et s'agissant d'une SIR, établir des rapports spéciaux à la demande de la FSMA.

Le commissaire de Cofinimmo est KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social à Luchthaven Brussel Nationaal 1K, B-1930 Zaventem, sous le numéro d'entreprise 0419.122.548 (RPM Bruxelles, division néerlandophone), représentée par Jean-François Kupper, Réviseur agréé par la FSMA et enregistré à l'Institut des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro A0253.

Les honoraires fixes du commissaire KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, Réviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo se sont élevés à 191 KEUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 335 KEUR (hors TVA), ce montant incluant les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes statutaires des filiales étrangères du groupe. Les honoraires du groupe KPMG relatifs à des missions légales et autres assistances, ont atteint 106 KEUR (hors TVA) durant l'exercice.

Le plafond d'honoraires de 70 % des honoraires d'audit, appliqué aux services autres qu'audit fournis par KPMG Réviseurs d'Entreprises, est respecté.

Experts évaluateurs indépendants

Les experts évaluateurs indépendants, désignés par le groupe pour attester la valeur globale de son patrimoine immobilier, sont les sociétés suivantes

Expert	Pays	Identification	Siège
CATELLA	France	Catella Valuation Advisors SAS RSC Paris B 435 339 098	184 rue de la Pompe 75116 Paris - France
CBRE	Finlande	CBRE Finland Oy Register 21970698	Arkadiankatu 4-6, 00100 Helsinki - Finlande
	Pays-Bas	CBRE Valuation & Advisory Services BV KvK 34202510	Anthony Fokkerweg 15 1059 CM Amsterdam - Pays-Bas
	Allemagne	CBRE GmbH HRB 13347	Gross Gallusstrasse 18 60312 Frankfurt am Main - Allemagne
COLLIERS	Italie	Colliers Valuation Italy Srl TVA 06180000967	Corso Matteotti 10 20121 Milano - Italie
CUSHMAN & WAKEFIELD	Allemagne	Cushman & Wakefield (U.K.) LLP - German Branch Register OC 328588	Rathenauplatz 1 60313 Frankfurt am Main - Allemagne
	Belgique	Cushman & Wakefield Belgium SA RPM Bruxelles 0422.118.165	Avenue Marnix 23 1000 Bruxelles - Belgique
	France	Cushman & Wakefield Valuation France SA RCS Nanterre 332 111 574	185-186 avenue Charles de Gaulle 92000 Neuilly-sur-Seine - France
	Pays-Bas	Cushman & Wakefield Netherlands B.V. KvK 33260655	Gustav Mahlerlaan 362-364, P.O. Box 74030 1070 BA Amsterdam - Pays-Bas
	Espagne	Cushman & Wakefield RE Consultants Spain SLU CIF B-16690075	C/ José Ortega y Gasset, 29 - 6ª Planta 28006 Madrid - Espagne
	Irlande	Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited Register 443760	Unit 2 Dockgate, Dock Road - Galway - Irlande
PRICEWATERHOUSECOOPERS	Belgique	PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory SRL RPM Bruxelles 0415.622.333	Culliganlaan 5 1831 Machelen - Belgique
JONES LANG LASALLE	Belgique	Jones Lang LaSalle SRL RPM Bruxelles 0403.376.874	Rue Montoyer 10 1000 Bruxelles - Belgique
	Espagne	Jones Lang LaSalle Espana SA CIF A-78492303	Pº de la Castellana, 79 – 4ª Planta 28046 Madrid - Espagne
	Royaume-Uni	Jones Lang Lasalle Limited Registre in England & Wales 1188567	Warwick Street 30 London W1B 5NH - Royaume-Uni
STADIM	Belgique	Stadim CBVA RPM Bruxelles 0458.797.033	Mechelsesteenweg 180 2018 Anvers - Belgique

Mandats des experts évaluateurs indépendants au 31.12.2024

Secteur	Nombre d'actifs sous mandat[1]	Localisation	Personnes physiques	Début de mandat	Fin de mandat
CATELLA					
Immobilier de santé	6	France	Hervé-Arthur Ratto	01.10.2023	30.09.2026
CBRE					
Immobilier de santé	16	Finlande	Vesa Kiviluoto	01.10.2023	30.09.2026
Immobilier de santé	24	Pays-Bas	Annette Postma	30.06.2023	31.03.2026
Immobilier de santé	37	Allemagne	Tim Schulte	01.01.2024	31.12.2026
COLLIERS					
Immobilier de santé	8	Italie	Marizio De Angeli	01.04.2024	31.03.2027
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Bureaux	13	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	22	Allemagne	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026
Immobilier de santé	57	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	51	France	Jérôme Salomon	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	27	Espagne	James Bird	01.07.2022	30.06.2025
Immobilier de santé	24	Pays-Bas	Fabian Pouwelse	01.01.2024	31.12.2026
Immobilier de santé	8	Irlande	Eithne O'Neil	01.01.2024	31.12.2026
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	193	Pays-Bas	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de réseaux de distribution – Pubstone	628	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Bureaux	7	Belgique	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	1	Belgique	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Immobilier de santé	27	Belgique	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
JONES LANG LASALLE					
Bureaux	5	Belgique	Jeremy Greenfield	30.09.2024	31.12.2025
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	1	Belgique	Jeremy Greenfield	30.09.2024	31.12.2025
Immobilier de santé	14	Espagne	Lourdes Pérez Carrasco	01.04.2022	31.03.2025
Immobilier de santé	3	Royaume-Uni	Aileen Wu	01.07.2024	30.06.2027

1. Y compris les immeubles de placement et les immeubles détenus en vue de la vente.

Mandats des experts évaluateurs indépendants au 31.12.2024 pour les entreprises associées

Secteur	Nombre d'actifs sous mandat	Localisation	Personnes physiques	Début de mandat	Fin de mandat
STADIM					
Immobilier de santé	19	Belgique	Céline Janssens	01.01.2024	31.12.2026
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Immobilier de santé	4	Allemagne	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026

Conformément à l'article 47 de la loi du 12.05.2014 relative aux SIR, les experts évaluent l'ensemble des immeubles de la SIR publique et de ses filiales, à la fin de chaque exercice comptable. L'évaluation détermine la valeur comptable des immeubles reprise au bilan. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation globale effectuée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. Enfin, selon les dispositions de l'article 47 de la loi du 12.05.2014 relative aux SIR, chaque immeuble à acquérir ou à céder par la SIR (ou par une société de son périmètre) est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est une société avec laquelle la SIR publique est liée ou entretient un lien de participation, ou lorsque l'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage au cours de l'opération.

L'expertise d'un immeuble consiste à définir sa valeur à une date déterminée, c'est-à-dire le prix auquel le bien est susceptible de s'échanger dans des conditions normales de vente entre parties consentantes et bien informées et est qualifiée de juste valeur au sens du référentiel IAS/IFRS. Cette valeur, lorsqu'elle est majorée des frais de transaction à supporter par l'investisseur, est ainsi nommée 'valeur d'investissement'.

D'autres transactions que la vente peuvent conduire à la mobilisation du patrimoine ou d'une partie de celui-ci, comme en témoignent les opérations effectuées par Cofinimmo depuis qu'elle a acquis le statut de SIR (antérieurement Sicafi).

Les valeurs d'expertise dépendent notamment des paramètres suivants :

- la localisation ;
- l'âge et le type de bâtiment, l'état d'entretien, le confort, l'aspect architectural, la durabilité ;
- le ratio des surfaces nettes/brutes, le nombre de parkings ;
- les conditions locatives ;
- dans le cas de l'immobilier de santé, le ratio du loyer sur le cashflow d'exploitation avant loyer.

En 2024, les honoraires des experts évaluateurs indépendants pour le portefeuille consolidé ainsi que pour les entreprises associées, calculés trimestriellement sur la base d'un forfait fixe augmenté d'un tarif également fixe, se sont élevés à 1.293 KEUR (hors TVA), répartis comme suit : 757 KEUR pour Cushman & Wakefield, 125 KEUR pour PricewaterhouseCoopers, 110 KEUR pour Jones Lang LaSalle, 238 KEUR pour CBRE, 30 KEUR pour Colliers, 21 KEUR pour Stadim et 13 KEUR pour Catella.

Lexique

Actif net par action*
Il s'agit de la valeur comptable de l'action sur base des comptes IFRS, qui tiennent compte de la juste valeur des immeubles de placement. Il est calculé en divisant le montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère par le nombre d'actions en circulation.

Arrêté royal du 14.11.2007
Arrêté royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

Arrêté royal du 13.07.2014
Arrêté royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)
Méthode d'évaluation de la performance et de la durabilité environnementales d'un bâtiment (www.breeam.org).

Call option
Droit d'acheter un produit financier spécifique à un prix fixé à l'avance et pendant une période déterminée.

Capitalisation boursière
Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CDP (Carbon Disclosure Project)
CDP est un organisme à but non lucratif qui gère le système mondial de divulgation pour les investisseurs, les entreprises, les villes, les états et les régions afin de gérer leurs impacts environnementaux.

Centre de consultations médicales
Centre dans lequel sont regroupés différents professionnels des soins de santé (médecins, psychologues, dentistes, kinésithérapeutes, pharmaciens,...), qui y reçoivent leurs patients/clients.

Dach und Fach
En Allemagne, se dit de baux qui prévoient que les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment et, quelquefois, de certains équipements techniques, soient assumés par le propriétaire.

Double net
Des contrats de location (baux) ou des rendements dits 'double net' impliquent que les charges des frais d'entretien sont – de manière plus ou moins étendue – à charge du propriétaire (bailleur). Il s'agit notamment des frais d'entretien des toits, murs et façades, installations techniques et électriques, des abords, des adductions d'eau et de l'égouttage. Une partie ou la totalité de ces frais d'entretien peuvent être mises à charge du preneur par les dispositions particulières du bail.

Droit d'emphytéose
Droit réel temporaire qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, à charge de payer au propriétaire en reconnaissance de son droit de propriété une redevance annuelle (canon). L'emphytéose ne peut être établie en Belgique pour un terme inférieur à 15 ans ou supérieur à 99 ans.

Due diligence
Procédure qui vise à faire un état des lieux complet et certifié d'une société, d'un bien ou d'un portefeuille immobilier (aspects comptables, économiques, juridiques, fiscaux, etc.) avant une opération de financement ou d'acquisition.

Émission de GES (gaz à effet de serre)
Quantité de gaz à effet de serre émise dans l'atmosphère par les activités d'une organisation.

EPRA (European Public Real Estate Association)
Association qui regroupe les sociétés immobilières européennes cotées en bourse dans le but de promouvoir le secteur (www.epra.com).

EPRA Europe
Indice boursier européen du FTSE EPRA/ NAREIT Global Real Estate créé par l'EPRA et composé des valeurs foncières représentatives du secteur immobilier coté en Europe.

ESG (Environnement, Social et Gouvernance)
Aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance d'une organisation. En français, cette abréviation est souvent remplacée par RSE, pour responsabilité sociale (ou sociétale) des entreprises.

Ex-date
Date à partir de laquelle la négociation en bourse d'une action s'effectue sans droit au versement de dividende à venir (pour cause de 'détachement du coupon', anciennement représentatif du dividende), c'est-à-dire trois jours ouvrables après l'assemblée générale ordinaire.

FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)
Statut fiscal aux Pays-Bas comparable à celui de SIR.

Feuille de route 'net zéro'
Une feuille de route 'net zéro' définit comment atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) conformément à un scénario climatique de 1,5° Celsius. Elle comprend généralement un inventaire détaillé des performances énergétiques afin de déterminer un objectif de réduction par bâtiment, une hiérarchisation des actifs stratégiques en fonction d'un ensemble défini de facteurs importants (âge, utilisation, installations prévues, etc.), une liste économiquement viable de toutes les mesures susceptibles de réduire les émissions de GES des bâtiments stratégiques, un plan et un budget pour mettre en œuvre ces mesures conformément à l'objectif fixé.

FIIS (Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé)

Statut fiscal en Belgique des organismes de placement collectif alternatifs à nombre fixe de parts institutionnelles qui ont pour but exclusif le placement collectif dans l'immobilier.

Free float

Pourcentage des actions détenues par le public. Selon les définitions d'EPRA et d'Euronext, il s'agit de tous les actionnaires ayant individuellement moins de 5 % du nombre total d'actions.

FSMA (Financial Services and Markets Authority - Autorité des Services et Marchés Financiers)

Autorité de régulation autonome des services et marchés financiers en Belgique.

GPR250 (Global Property Research 250)

Indice boursier des 250 plus grandes sociétés immobilières cotées au niveau mondial.

Green & Social bonds

Obligations 'vertes et sociales', dont le produit est destiné à (re)financer des projets contribuant positivement aux développements durable, écologique ou sociétal. En décembre 2016, Cofinimmo est devenue la première foncière européenne à émettre des 'green & social bonds'.

IAS/IFRS (International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board (IASB) pour l'établissement des états financiers.

IRS

(Interest Rate Swap)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement) conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

Juste valeur

Valeur de réalisation des immeubles de placement, au sens des normes comptables IAS/IFRS, c'est-à-dire avant majoration des droits de mutation, telle que déterminée par les experts évaluateurs indépendants. Les droits de mutation sont fixés forfaitairement par les experts évaluateurs indépendants à 2,5 % pour les biens sis en Belgique. Toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions EUR, les droits appliqués sont les droits d'enregistrement selon la localisation de l'immeuble (12 % ou 12,5 %). Pour les biens sis dans les autres pays (France, Pays-Bas, Allemagne, Espagne, Finlande, Italie, Irlande, Royaume-Uni) les droits de mutation appliqués varient généralement de 1 % à 10,4 %.

Loyers contractuels

Loyers tels que définis contractuellement dans les baux à la date de clôture, avant déduction des gratuités d'occupation ou autres avantages consentis aux locataires.

Marge exploitation*

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat immobilier.

Normes GRI

(Global Reporting Initiative)

Normes de reporting de développement durable destinées à être utilisées par des organisations afin d'établir des rapports concernant leurs impacts sur l'économie, l'environnement et/ou sur la société. Ces normes sont publiées par le Global Sustainability Standards Board (GSSB).

Notation financière

Notation attribuée par des agences spécialisées (Standard & Poor's pour Cofinimmo), estimant la solidité financière à court ou à long terme d'une entreprise. Cette notation influence le taux auquel une entreprise pourra se financer.

ODD (Objectifs de Développement Durable)

17 objectifs à l'horizon 2030 pour transformer notre monde afin de promouvoir la prospérité tout en protégeant la planète (Source : www.un.org/sustainabledevelopment/).

ORA (Obligation Remboursable en Actions)

Instrument d'emprunt qui prévoit, pour le débiteur, la possibilité de rembourser son emprunt à échéance au moyen d'actions. Les détenteurs d'ORA sont qualifiés d'orataires.

Pay-out ratio*

Pourcentage du résultat net des activités clés – part du groupe – par action* distribué sous forme de dividendes.

PEB (Performance Énergétique du Bâtiment)

Indice issu de la Directive européenne 2002/91/CE qui exprime la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment. Celle-ci résulte d'un calcul qui prend en compte les différents facteurs qui influencent la demande d'énergie (isolation, ventilation, apports solaires et internes, système de chauffage, etc.).

PPP (Partenariat Public-Privé)

Collaboration entre les secteurs public et privé dans le cadre de projets destinés à répondre à une demande collective : rénovation urbaine, travaux d'infrastructure, bâtiments publics, etc.

Précompte mobilier

Impôt prélevé par une banque ou par un autre intermédiaire financier lors du paiement d'un dividende.

Ratio d'endettement

Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme dettes financières et autres, divisées par le total de l'actif.

Record date

Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende, c'est-à-dire deux jours ouvrables après l'ex-date.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Fonds d'investissement immobilier coté tel qu'il existe aux États-Unis.

Rendement en dividende

Dividende brut divisé par le cours de bourse moyen de l'année.

Rendement locatif brut
Le rapport entre le loyer (initial) d'un bien acquis et la valeur d'acquisition, frais de transaction non déduits.

Résidences-services
Petits appartements offrant de l'hébergement aux personnes âgées (semi-)autonomes, assorti de services ménagers et de restauration.

Résultat net
Résultat net des activités clés*, plus (+) résultat sur instruments financiers*, plus (+) résultat sur portefeuille*.

Résultat net des activités clés*
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, plus (+) résultat financier (produits financiers moins (-) charges financières), moins (-) impôt sur le résultat.

Résultat sur instruments financiers*
Variation de la juste valeur des instruments financiers, plus (+) les frais de restructuration des instruments financiers*.

Résultat sur portefeuille*
Plus-value et moins-value réalisées et non réalisées par rapport à la dernière valorisation donnée par l'expert, plus (+) les montants d'exit tax dus suite à l'entrée de tout immeuble en régime SIR, SIIC ou FBI.

SICAFI (Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilier)
Régime créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier. Les Sicafi sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et soumises à une réglementation spécifique.

SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée)
Statut fiscal en France comparable au statut SIR.

SIR (Société Immobilière Réglementée)
Régime créé en 2014 qui poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays : REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas jusqu'au 31.12.2024). Les SIR sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et soumises à une réglementation spécifique.

SMR (clinique de soins médicaux et de réadaptation)
Établissement spécialisé offrant des soins médicaux, de réadaptation, de prévention, de transition et de coordination à des patients à la suite d'un séjour hospitalier (pour une affection médicale, chirurgicale ou maladie chronique).

Take-up
Prise en occupation d'espaces locatifs.

Taux d'occupation
Calculé en divisant les loyers contractuels des baux en cours (indexés, hors actifs détenus en vue de la vente) par la somme de ces loyers contractuels et des valeurs locatives estimées des surfaces vides, ces dernières étant calculées sur base du niveau de loyers courants dans le marché.

Taux de rendement prime
Le taux de rendement prime désigne la rentabilité la plus basse observée au cours d'une période données pour l'acquisition d'un actif d'excellente qualité, idéalement situé dans la zone géographique la plus recherchée, et répondant en parfaite adéquation avec les attentes et critères actuels des investisseurs. Il sert donc de référentiel aux professionnels et aux investisseurs de l'immobilier.

Triple net
Des contrats de location (baux) ou des rendements dits 'triple net' impliquent que les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire. Cela concerne principalement des baux d'établissements de soins de santé en Belgique, en Espagne, en Irlande et au Royaume-Uni.

Valeur d'investissement
Juste valeur des immeubles de placement telle que déterminée par les experts évaluateurs indépendants, majorée des frais de transaction.

Vélocité
Paramètre indiquant la vitesse de circulation de l'action et obtenu en divisant le volume total d'actions échangées sur l'exercice par le nombre total d'actions en circulation durant cette période.

COFINIMMO

Avenue de Tervueren 270

B – 1150 Bruxelles

Tél. +32 2 373 00 00

Fax +32 2 373 00 10

RPM de Bruxelles

TVA : BE0426.184.049

www.cofinimmo.com

Envoyez vos commentaires

info@cofinimmo.be

Création et réalisation

www.chriscom.eu

Team External Communication

Team Investor Relations

Team Control

Team Sustainability

Team Corporate Governance

Photos

Immeubles : High level photography Ltd, David Plas, Lemon One, Kuvio, Adriaan van Dam Fotografie, Backbone, Yvan Glavie, OilinWater, Melting Prod, Georges De Kinder

Portraits : Melting Prod, David Plas

Cofinimmo

together in real estate

www.cofinimmo.com