2025-00244276	0670681259	2024	EUR	25.0.7	m211-f-p	03/07/2025	60		C-ét 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: *Gestone 2 SA*

Forme juridique[1]: *Société anonyme - Fonds d'investissements immobiliers spécialisés de droit belge*

Adresse: *Avenue de Tervueren* N°: *270* Boîte:

Code postal: *1150* Commune: *Woluwe-Saint-Pierre*

Pays: *Belgique*

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

Adresse Internet[2]: http://www.cofinimmo.com

Adresse e-mail[2]:

Numéro d'entreprise *0670.681.259*

DATE *26/12/2024* de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en K EURO[3] approuvés par l'assemblée générale du *03/06/2025*

et relatifs à l'exercice couvrant la période du *01/01/2024* au *31/12/2024*

Exercice précédent du *01/01/2023* au *31/12/2023*

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont / ~~ne sont pas~~**[4], identiques à ceux publiés antérieurement.
Modèle de compte annuel qui déroge à celui prévu dans l'A.R. du 29 avril 2019 en vertu de [5] : article 21 § 1er de Arrêté Royal du 9 novembre 2016

Sont joints aux présents comptes annuels[2] :

Nombre total de pages déposées : 46

Signature (nom et qualité)
DocuSigned by: 80794FAA63074E9...
Yeliz BICICI
Administrateur

Signature (nom et qualité)
DocuSigned by: Jean Kotarakos 0DF9BBADC4214BF...
Jean KOTARAKOS
Administrateur

---

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

2 Mention facultative.

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

4 Biffer la mention inutile.

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

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

N°	*0670.681.259*	C-ét 2.1

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

Françoise ROELS *Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique*	*Administrateur* *04/06/2024 - 06/06/2028*
Jean-Pierre HANIN *Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique*	*Administrateur* *15/06/2022 - 02/06/2026*
Jean KOTARAKOS *Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique*	*Administrateur* *15/06/2022 - 02/06/2026*
Sébastien BERDEN *Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique*	*Administrateur* *15/06/2022 -02/06/2026*
Yeliz BICICI *Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique*	*Administrateur* *13/07/2023 - 01/06/2027*

KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL *N°: BE 0419.122.548* *Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique,* *n° d'agrément IRE : B00001* *Représenté(es) par:* *Jean-François KUPPER* *Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique* *N° de membre: A02531*	*Commissaire* *06/06/2023 - 02/06/2026*

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

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

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

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

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

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

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

SOMMAIRE

	ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	5
	ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	6
	AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	7
	ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	8
	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	9
NOTE 1	INFORMATIONS GENERALES	10
NOTE 2	METHODES COMPTABLES MATERIELLES	11
NOTE 3	REVENUS LOCATIFS & CHARGES RELATIVES A LA LOCATION	18
NOTE 4	CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RECUPEREES AUPRES DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUES	19
NOTE 6	FRAIS TECHNIQUES	20
NOTE 7	FRAIS COMMERCIAUX	21
NOTE 8	FRAIS DE GESTION	22
NOTE 10	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	23
NOTE 12	AUTRES RESULTATS SUR PORTEFEUILLE	24
NOTE 13	REVENUS FINANCIERS	25
NOTE 15	AUTRES CHARGES FINANCIERES	26
NOTE 16	IMPOTS SUR LE RESULTAT	27
NOTE 17	RESULTAT NET PAR ACTION	28
NOTE 18	IMMEUBLES DE PLACEMENT	29
NOTE 19	ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	32
NOTE 20	CREANCES COMMERCIALES COURANTES	33
NOTE 21	CREANCES FISCALES & AUTRES ACTIFS COURANTS	34
NOTE 23	CAPITAL , PRIMES D'EMISSION ET RESERVES	35
NOTE 24	DETTES FINANCIERES NON COURANTES	36
NOTE 25	PASSIFS D' IMPOTS DIFFERES	37
NOTE 26	DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	38
NOTE 27	COMPTES DE REGULARISATION - PASSIFS	39
NOTE 28	INSTRUMENTS FINANCIERS	40
NOTE 30	RELATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES	42
	OBLIGATION DE DISTRIBUTION	43
	RÉCONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRÈS AFFECTATION PROPOSÉE (PROFORMA A) ET BILAN APRÈS RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PROPOSÉE (PROFORMA B)	44
	CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS	45
	ANNEXE B DE L'AR DU 09/11/2016 RELATIF AUX FIIS	46

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE			(x € 1.000)
ACTIF	**Notes**	**2024**	**2023**
I. Actifs non courants		**50.747**	**47.100**
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		0	0
C. Immeubles de placement	18	39.500	39.400
D. Autres immobilisations corporelles		0	0
E. Actifs financiers non courants	19	11.247	7.700
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		0	0
II. Actifs courants		**530**	**457**
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	20	399	294
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	132	163
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	0
G. Comptes de régularisation		0	0
TOTAL DE L'ACTIF		**51.277**	**47.557**
CAPITAUX PROPRES		**11.997**	**8.471**
A. Capital	23	11.800	8.200
B. Primes d'émission		0	0
C. Réserves		180	1.839
D. Résultat net de l'exercice		17	(1.568)
PASSIF		**39.281**	**39.086**
I Passifs non courants		**38.513**	**38.495**
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	24	37.653	37.653
C. Autres passifs financiers non courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	25	860	842
II. Passifs courants		**768**	**591**
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes		0	0
C. Autres passifs financiers courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26	401	225
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	27	366	366
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**51.277**	**47.557**

RATIO D'ENDETTEMENT			(x € 1.000)
		2024	**2023**
Dettes financières non courantes		37.653	37.653
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture autorisés)	+	0	0
Dettes financières courantes	+	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	401	225
Dette Totale	**=**	**38.054**	**37.878**
Actif total		51.277	47.557
Instruments de couverture	-	0	0
Total Actif (excepté instruments de couverture)	**=**	**51.277**	**47.557**
Ratio d'endettement	**/**	**74,21%**	**79,65%**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL			(x € 1.000)
	Notes	**2024**	**2023**
A. RESULTAT NET			
I. Revenus locatifs (+)	3	2.510	2.477
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat locatif net		**2.510**	**2.477**
IV. Récupération de charges immobilières(+)		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	4	149	144
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (-)		0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	4	-150	-144
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat immobilier		**2.509**	**2.476**
Charges immobilières		**-265**	**-283**
IX. Frais techniques (-)	6	-74	-42
X. Frais commerciaux (-)	7	-89	-123
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		0	-1
XII. Frais de gestion immobilière (-)	8	-102	-117
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
Résultat d'exploitation des immeubles		**2.244**	**2.194**
XIV. Frais généraux de la société (-)	8	-44	-50
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		***2.200***	***2.144***
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10	-1.249	-2.860
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)	12	-14	273
Résultat d'exploitation		**937**	**-443**
XX. Revenus financiers (+)	13	362	219
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)		0	0
XXII. Autres charges financières (-)	15	-1.343	-1.337
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)		0	0
Résultat financier		**-981**	**-1.117**
Résultat avant impôt		**-43**	**-1.560**
XXIV. Impôts des sociétés (-)	16	60	-8
XXV. Exit tax (-)		0	0
Impôt		**60**	**-8**
RÉSULTAT NET		**17**	**-1.568**
B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL			
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. Varation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		0	0
E. 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. Autres éléments du résultat global, nets d'impôts		0	0
C. RESULTAT GLOBAL		**17**	**-1.568**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	2024	2023
(x € 1.000)		
A. Résultat net	**17**	**-1.568**
B. Transfert aux réserves (+/-)	**-1**	**1.659**
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens (im)mobiliers (-/+)	**1.249**	**2.860**
– exercice comptable	1.249	2.860
– exercices antérieurs	0	0
– réalisation de biens (im)mobiliers	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 à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (-)	**0**	**0**
– exercice comptable	0	0
– exercices antérieurs	0	0
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (+)	**0**	**0**
– exercice comptable	0	0
– exercices antérieurs	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)	**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 n'est pas appliquée (+)	**0**	**0**
– exercice comptable	0	0
– 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 (im)mobiliers 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 (-/+)	**0**	**0**
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	**-1.249**	**-1.200**
12. Transfert à la réserve légale	**-1**	**0**
C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1er	**-16**	**-91**
D. Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de capital prévue au point C	**0**	**0**
E. Résultat à reporter	**2.449**	**1.201**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(x € 1.000)

	Au 01/01/2023	Affectation du résultat net	Dividendes	Autres	Résultat de l'exercice	Augmentation du capital	Transformation FIIS[1]	Au 31/12/2023
Capital	**4.800**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3.400**	**0**	**8.200**
Réserves	**2.488**	**1.196**	**-1.845**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.839**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	1.334	325	0	0	0	0	0	1.659
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve disponible	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve légale	120	60	0	0	0	0	0	180
Résultat reporté	1.034	811	-1.845	0	0	0	0	0
Résultat net de l'exercice	**1.196**	**-1.196**	**0**	**0**	**-1.568**	**0**	**0**	**-1.568**
Total des capitaux propres	**8.484**	**0**	**-1.845**	**0**	**-1.568**	**3.400**	**0**	**8.471**

	Au 01/01/2024	Affectation du résultat net	Dividendes	Autres	Résultat de l'exercice	Augmentation du capital	Transformation FIIS[2]	Au 31/12/2024
Capital	**8.200**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3.600**	**0**	**11.800**
Réserves	**1.839**	**-1.568**	**-91**	**0**	**0**	**0**	**0**	**179**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	1.659	-2.860	0	0	0	0	0	-1.201
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve disponible	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve légale	180	0	0		0	0	0	180
Résultat reporté	0	1.291	-91		0	0	0	1.201
Résultat net de l'exercice	**-1.568**	**1.568**	**0**	**0**	**17**	**0**	**0**	**17**
Total des capitaux propres	**8.471**	**0**	**-91**	**0**	**17**	**3.600**	**0**	**11.997**

[1] Uniquement si il s'agit d'une société FIIS, n'est donc pas d'application pour une SIRI

[2] Uniquement si il s'agit d'une société FIIS, n'est donc pas d'application pour une SIRI

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE		(x €1.000)
	2024	2023
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	**0**	**0**
ACTIVITES OPERATIONNELLES		
Résultat net de la période	17	-1.568
Extourne des charges et produits financiers	981	1.117
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers	0	0
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs non-financiers	0	0
Extourne des charges et produits non monétaires	1.267	2.591
Variation du besoin en fonds de roulement	-149	-65
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	**2.115**	**2.074**
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	0
Acquisitions en immeubles de placement	0	0
Extentions d'immeubles de placement	0	0
Investissements sur immeubles de placement	-1.097	-875
Acquisitions de filiales	0	0
Cessions d'immeubles de placement	0	0
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Paiement de l'exit tax	0	0
Cession de créances de location financement non courantes + courantes	0	0
Autres flux liés aux activités d'investissement	0	0
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	**-1.097**	**-875**
ACTIVITES DE FINANCEMENT		
Constitution et augmentation de capital	3.600	3.400
Acquisitions d'actions propres	0	0
Cessions d'actions propres	0	0
Dividendes payés aux actionnaires	-91	-1.845
Dividendes reçus	0	0
Rachat d'intérêts minoritaires	0	0
Variation des dettes financières	-3.547	-1.637
Produits financiers encaissés	362	219
Charges financières décaissées	-1.343	-1.337
Autres flux liés aux activités de financement	0	0
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	**-1.019**	**-1.200**
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN D'EXERCICE	**0**	**0**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

NOTE 1 - INFORMATIONS GENERALES

GESTONE 2 SA (la "Société") est un FIIS (Fonds d'investissements Immobiliers Spécialisés) de droit belge, ayant son siège social à 1150 Bruxelles (avenue de Tervueren 270).

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 30/04/2025 et ont été soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 03/06/2025.

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 2023.

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

La société a été constituée le 01/02/2017 et a obtenu le statut FIIS le 21/09/2018 pour une durée de 10 années.

Dans le cadre de ses contrats de location, la société perçoit généralement une garantie locative.

La Société 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**.**

Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun évènement significatif n'a eu lieu après la clôture des comptes.

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

NOTE 2 - METHODES COMPTABLES MATERIELLES

A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards (IFRS) émises par l'International Accounting Standards Board et adoptées par l'Union Européenne tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 09.11.2016 relatif aux Fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisés.

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 amendent 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.

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

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 immeubles de placement qui sont évalués à leur juste valeur.

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

C. Base de consolidation

Non applicable.

D. Regroupements d'entreprises

Non applicable.

E. Conversion des devises

Non applicable.

F. Instruments financiers

I Instruments financiers dérivés

Non applicable.

a. Comptabilisation des instruments financiers dérivés :
Non applicable.

b. Évaluation des instruments financiers dérivés :
Non applicable.

II Instruments financiers non dérivés

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

G. Immeubles de placement

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

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

comptabilisé à la valeur conventionnelle de la transaction, puis évalué à la juste valeur lors de la première clôture comptable suivant la date d'acquisition.

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

Les experts effectuent leur évaluation sur base de la méthode du calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', établis par l'International Valuation Standards Committee/ Royal Institute of Chartered Surveyors, comme expliqué dans le rapport correspondant. Cette valeur, appelée ci-après 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'expertise) majoré des droits de mutation à supporter par l'investisseur (la cession d'un immeuble de placement étant habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques).

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.

H. Actifs détenus en vue de la vente

Non applicable.

I. Contrats de location

I La Société comme bailleur

a. Locations simple et locations-financement

Pour chaque contrat de location, la société évalue s'il s'agit d'une location simple ou d'une location-financement, conformément à IFRS 16. Dans la plupart des cas, il s'agit de locations simples portant sur des immeubles de placement.

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

Non applicable.

II La Société comme preneur

Non applicable.

J. Autres immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Non applicable.

K. Partenariats Public-Privé ('PPP')

Non applicable.

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.

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

N. Autres passifs financiers non courants

Non applicable.

O. Avantages du personnel

Non applicable.

P. Provisions

Non applicable.

Q. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées au coût amorti conformément à IFRS 9 (voir Notes 24 et 26).

R. Produits d'exploitation

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

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

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

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 :

I. 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;

II. 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 ;

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

IV. Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

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

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

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément.
Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.
Dans le cas des sociétés non éligibles aux régimes SIR ou FIIS, un impôt différé est reconnu sur la plus ou moins-value latente des immeubles de placement, dans la mesure où cela est requis par l'IAS 12 :

- dans le cas d'une plus-value latente, un passif d'impôt différé est reconnu, sauf dans la mesure où le passif d'impôt différé est généré par: a) la comptabilisation initiale du goodwill; ou b) la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui: i) n'est pas un regroupement d'entreprises; ii) au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable (perte fiscale); et iii) ne donne pas lieu, au moment de la transaction, à une différence temporelle imposable et à une différence temporelle déductible d'un montant égal.

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

V. Options sur actions

Non applicable.

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

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

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

X. 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 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 (les références reprises ci-dessous proviennent de l'URD de Cofinimmo SA publié sur son site internet) :

- 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' ;

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

- 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.

Les aspects relatifs au climat sont traités dans le rapport de durabilité et ses annexes, inclus dans le document d'enregistrement universel 2024 du groupe Cofinimmo. De plus, la Note 22 (immeubles de placement) des comptes consolidés inclus dans le document d'enregistrement universel 2024 du groupe Cofinimmo fait mention de ces aspects.

Déclaration relative aux comptes consolidés

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

Entreprise-mère :

Cofinimmo SA

Avenue de Tervueren 270

1150 Bruxelles

426.184.049

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 3 - REVENUS LOCATIFS & CHARGES RELATIVES A LA LOCATION		
Revenus locatifs		
Loyers	2.514	2.481
Revenu potentiel brut	2.518	2.485
Vacance locative	-4	-4
Gratuités locatives	-4	-4
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	0
TOTAL	**2.510**	**2.477**
Charges relatives à la location	**0**	**0**
Loyer à payer sur locaux loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
TOTAL	**2.510**	**2.477**

Montant total des loyers minimaux futurs à recevoir en vertu de contrats de location simple		(x € 1.000)
non résiliables en vigueur au 31.12	2024	2023
À moins d'un an	2.524	2.493
À plus d'un an mais à moins de deux ans	2.521	2.492
À plus de deux ans mais à moins de trois ans	2.521	2.492
À plus de trois ans mais à moins de quatre ans	2.521	2.492
À plus de quatre ans mais à moins de cinq ans	2.521	2.492
À plus de cinq ans	17.469	19.611
TOTAL	**30.076**	**32.070**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 4 - CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RECUPEREES AUPRES DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUES		
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**149**	**144**
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	85	91
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	64	53
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**-150**	**-145**
Charges locatives exposées par le propriétaire	-97	-92
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-53	-53
TOTAL	**-1**	**0**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 6 - FRAIS TECHNIQUES		
Frais techniques récurrents	**90**	**42**
Réparations	90	42
Primes d'assurance	0	0
Frais techniques non récurrents	**-16**	**0**
Sinistres	**-16**	**0**
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-24	0
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	8	0
TOTAL	**74**	**42**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 7 - FRAIS COMMERCIAUX		
Commissions d'agence	0	0
Publicité	0	0
Honoraires divers et autres experts	89	123
TOTAL	**89**	**123**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)

NOTE 8 - FRAIS DE GESTION	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Charges du siège	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Honoraires payés à des tiers	**100**	**115**	**43**	**49**	**143**	**165**
Récurrents	97	113	42	48	139	161
Non récurrents	3	3	1	1	4	4
Relations publiques, communication et publicité	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**1**
Frais de personnel	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Salaires	0	0	0	0	0	0
Sécurité sociale	0	0	0	0	0	0
Pensions et autres allocations	0	0	0	0	0	0
Taxes et redevances	**1**	**1**	**1**	**0**	**2**	**1**
TOTAL	**102**	**117**	**44**	**50**	**145**	**167**

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique et bénéficiant du statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS). Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier.
Les émoluments fixes du commissaire KPMG, Réviseurs d'Entreprises pour l'audit des comptes statutaires de la société se sont élevés à 5.165 € (Hors TVA).

(x € 1.000)	2024	2023
Emoluments du commissaire	**5**	**5**
Emoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	5	5
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisorale	0	0
Emoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié	**0**	**0**
Emoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	0	0
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisorale	0	0
TOTAL	**5**	**5**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 10 - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	-563	-49
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-686	-2.811
TOTAL	**-1.249**	**-2.860**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 12 - AUTRES RESULTATS SUR PORTEFEUILLE		
Gratuités	-4	-4
Impôts différés	18	-269
Autres	0	0
TOTAL	**14**	**-273**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 13 - REVENUS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des créances de location-financement	0	0
Produits d'intérêts dans le cadre de financement des travaux pour compte de locataires	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente créances location-financement	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente actifs financiers	0	0
Produits de cession nets sur réalisation des créances de location-financement	**0**	**0**
Produits d'intérêts sur avances filiales	362	219
Dividendes reçus	0	0
Autres revenus financiers	0	0
TOTAL	**362**	**219**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 15 - AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Moins-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers	**0**	**0**
Moins-values nettes réalisées sur ventes de créances location-financement	**0**	**0**
Autres	**-1.343**	**-1.337**
Frais bancaires et autres commissions	-3	-1
Intérêts avances intergroupe	-1.340	-1.336
Autres - Intérêts	0	0
TOTAL	**-1.343**	**-1.337**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 16 - IMPOTS SUR LE RESULTAT		
Résultat avant impôts	**-43**	**-1.560**
Impôts des sociétés	60	-8
Exit Tax	0	0
Autres	0	0
TOTAL CHARGES FISCALES	**60**	**-8**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

	2024	2023
NOTE 17 - RESULTAT NET PAR ACTION		
Résultat net de la période en KEUR	17	-1.568
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	3.086	3.086
Résultat net par action (EUR/action)	**5,54**	**(508,22)**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 18 - IMMEUBLES DE PLACEMENT		
Immeubles disponibles à la location	39.500	39.400
Projets de développement	0	0
Immobilisations à usage propre	0	0
TOTAL	**39.500**	**39.400**

Détermination de la juste valeur

Immeubles disponibles à la location		
Au 01.01	**39.400**	**41.300**
Dépenses capitalisées	1.349	960
Acquisitions, fusions	0	0
Transferts de/(à) Projets de développement	0	0
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	0	0
Reprises de loyers cédés	0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-1.249	-2.860
Au 31.12	**39.500**	**39.400**

Juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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%.

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1000)	2024	2023
Catégorie d'actifs		
Immobilier de santé	**39.500**	**39.400**
Allemagne	39.500	39.400
Total	**39.500**	**39.400**

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

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

Techniques de valorisation utilisées

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.

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) plus les éventuels droits de mutation immobilière à la charge de l'investisseur (le transfert d'un immeuble de placement est généralement soumis au paiement de droits de mutation immobilière ou de la taxe sur la valeur ajoutée 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.

Au cours de l'année 2024, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3. De plus, Il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2024.

Évolution de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables (x € 1 000)	2024	2023
Balance au 01/01	**39.400**	**41.300**
Plus/moins value reconnues en compte de résultat	-1.249	-2.860
Acquisitions	0	0
Extensions - redéveloppement	0	0
Investissements	1.349	960
Reprise de loyers cédés	0	0
Ventes	0	0
Transfert de niveaux	0	0
Balance au 31/12	**39.500**	**39.400**

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

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m² par an) est accompagnée d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation.

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

Processus de valorisation

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

Les experts externes indépendants sont nommés pour une période de trois ans. Un état des lieux détaillé de toutes les notifications survenues entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année concernée est envoyé à la FSMA au mois de janvier de l'année suivante. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes déterminent :

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

Les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés trimestriellement entre la Direction et les experts. Des références externes autres sont aussi examinées.

Utilisation des immeubles

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

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 19 - ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES		
Actifs à la juste valeur :	**0**	**0**
Participation	0	0
Prêts & créances :	**11.247**	**7.700**
Avance Cofinimmo	11.247	7.700
Impôts différés DTA	0	0
TOTAL	**11.247**	**7.700**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 20 - CREANCES COMMERCIALES COURANTES		
Créances commerciales brutes non échues	186	152
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	212	142
Créances douteuses	0	0
Provisions pour créances douteuses (-)	0	0
TOTAL	**399**	**294**

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

Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées		
Echues à moins de 60 jours	(16)	42
Echues entre 60 et 90 jours	84	5
Echues à plus de 90 jours	144	95
TOTAL	**212**	**142**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 21 - CREANCES FISCALES & AUTRES ACTIFS COURANTS		
Taxe sur la valeur ajoutée	0	0
Impôts sur le revenu	132	163
Autres créances diverses	0	0
Précompte Immobilier	0	0
TOTAL	**132**	**163**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

	2024	2023
NOTE 23 - CAPITAL , PRIMES D'EMISSION ET RESERVES		
(en nombre)		
Nombre d'actions ordinaires		
AU 01.01	**3.086**	**3.086**
Constitution	0	0
Acquisition	0	0
Réduction de capital de l'exercice	0	0
Augmentation de capital de l'exercice	0	0
Augmentation de capital de l'exercice - Fusions avec filiales	0	0
AU 31.12	**3.086**	**3.086**
(x € 1 000)		
Capital		
AU 01.01	**8.200**	**4.800**
Constitution	0	0
Acquisition	0	0
Réduction de capital de l'exercice	0	0
Augmentation de capital de l'exercice	3.600	3.400
Augmentation de capital de l'exercice - Fusions avec filiales	0	0
AU 31.12	**11.800**	**8.200**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 24 - DETTES FINANCIERES NON COURANTES		
Cautionnements en numéraire	1	1
Emprunts porteurs d'intérêts	0	0
Autres emprunts - intra-groupe	37.652	37.652
TOTAL	**37.653**	**37.653**

MATURITE DES EMPRUNTS NON COURANTS		
À moins d'un an	0	0
À plus d'un an mais à moins de deux ans	0	0
À plus de deux ans mais à moins de trois ans	0	0
À plus de trois ans mais à moins de quatre ans	0	0
À plus de quatre ans mais à moins de cinq ans	0	0
À plus de cinq ans	37.653	37.653

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 25 - PASSIFS D' IMPOTS DIFFERES		
Impôts différés	860	842
TOTAL	**860**	**842**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 26 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES		
Dettes commerciales - Fournisseurs	**376**	**153**
Autres dettes commerciales	**25**	**72**
Taxes, charges sociales et dettes salariales	11	63
Impôts courants	*10*	*61*
Taxes	*1*	*2*
Charges sociales	*0*	*0*
Dettes salariales	*0*	*0*
Autres	14	9
TOTAL	**401**	**225**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

(x € 1.000)	2024	2023
NOTE 27 - COMPTES DE REGULARISATION - PASSIFS		
Revenus immobiliers perçus d'avance	0	0
Intérêts et autres charges courus non échus	366	366
TOTAL	**366**	**366**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

NOTE 28 - INSTRUMENTS FINANCIERS

a. Catégories et désignation des instruments financiers

(x € 1.000)

	31/12/2024				
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances à leurs coûts amortis	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	**0**	**0**	**11.247**	**11.247**	
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	0	0	0	0	
Crédits et créances	0	0	11.247	11.247	
Prêts à des entreprises associées	0	0	11.247	11.247	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	0	0	
Actifs financiers courants	**0**	**0**	**399**	**399**	
Crédits et créances	0	0	399	399	
Prêts à des entreprises associées	0	0	0	0	
Créances de location-financement courantes	0	0	0	0	
Créances commerciales	0	0	399	399	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	
TOTAL	**0**	**0**	**11.646**	**11.646**	
Passifs financiers non courants	**0**	**0**	**37.653**	**37.653**	
Dettes financières non courantes	0	0	37.652	37.652	
Dettes bancaires	0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées	0	0	37.652	37.652	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	0	0	1	1	Niveau 2
Passifs financiers courants	**0**	**0**	**376**	**376**	
Dettes financières courantes	0	0	0	0	
Dettes bancaires	0	0	0	0	
Dettes commerciales	0	0	376	376	Niveau 2
Autres dettes financières	0	0	0	0	
TOTAL	**0**	**0**	**38.029**	**38.029**	

	31/12/2023				
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances à leurs coûts amortis	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	**0**	**0**	**7.700**	**7.700**	
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	0	0	0	0	
Crédits et créances	0	0	7.700	7.700	
Prêts à des entreprises associées	0	0	7.700	7.700	
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	0	0	
Actifs financiers courants	**0**	**0**	**294**	**294**	
Crédits et créances	0	0	294	294	
Prêts à des entreprises associées	0	0	0	0	
Créances de location-financement courantes	0	0	0	0	
Créances commerciales	0	0	294	294	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	
TOTAL	**0**	**0**	**7.994**	**7.994**	
Passifs financiers non courants	**0**	**0**	**37.653**	**37.653**	
Dettes financières non courantes	0	0	37.652	37.652	
Dettes bancaires	0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées	0	0	37.652	37.652	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	0	0	1	1	Niveau 2
Passifs financiers courants	**0**	**0**	**153**	**153**	
Dettes financières courantes	0	0	0	0	
Dettes bancaires	0	0	0	0	
Dettes commerciales	0	0	153	153	Niveau 2
Autres dettes financières	0	0	0	0	
TOTAL	**0**	**0**	**37.806**	**37.806**	

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

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

Les instruments financiers qui sont évalués, après la comptabilisation initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à leur degré d'observabilité, soit :

Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

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

Niveau 1

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

Niveau 2

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

Niveau 3

La Société ne détient pas d'instruments financiers qui correspondraient à la définition de niveau 3, à l'exception des participations.

b. Gestion du risque financier

Risque de taux d'intérêt

Résumé des effets potentiels sur le compte de résultats, d'une variation de 1 % du taux d'intérêt attendu

(x € 1.000)	**2025**
Variation	**Compte de résultats**
1%	**112**
-1%	**-112**

Sur base d'une position financière nette stable dans le temps, le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt attendu de 1% engendrerait en 2025 une diminution des charges financières de 112 kEUR.

Symétriquement, une diminution des taux d'intérêt attendu de 1% engendrerait en 2025 une augmentation des charges financières de -112 kEUR.

Cet effet potentiel sur les résultats s'explique par les prêts résiduels octroyés à taux variable sachant qu'une partie importante de la position financière est souscrite à taux fixe sur du long terme.

Risque de crédit

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

Risque de prix

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

Risque de change

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

Collatéralisation

N/A

c. Instruments financiers dérivés de couverture

N/A

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

NOTE 30 - RELATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES (x € 1.000)	2024	2023
Etat de la situation financière (Bilan)		
Immeubles de placement		
Actifs financiers non courants	11.247	7.700
Créances commerciales	2	0
Comptes de régularisation actif	0	0
Dettes financières non courantes	-37.652	-37.652
Dettes commerciales et autres dettes	-10	8
Comptes de régularisation passif	-366	-366
TOTAL	**-26.779**	**-30.310**

Etat du résultat global (Compte de résultats)		
Loyers	0	0
Résultat d'exploitation	0	0
Intérêts : produits (+) / charges (-)	-978	-1.117
Honoraires de gestion	-115	-124
Total : produits (+) / charges (-)	**-1.093**	**-1.241**

Liste des parties liées

Les parties liées de la société se composent notamment des entités du groupe Cofinimmo. Plus particulièrement, la Société a des transactions avec :

Cofinimmo S.A.

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

OBLIGATION DE DISTRIBUTION

(x € 1.000)	2024	2023
Résultat net	**17**	**-1.568**
Amortissements (+)	0	0
Réductions de valeur (+)	0	0
Reprises de réduction de valeur (-)	0	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	18	-269
Résultat sur vente de biens (im)mobiliers (+/-)	0	0
Variations de la juste valeur des biens (im)mobiliers (+/-)	1.249	2.860
Réserve légale (-)	-1	0
Résultat corrigé (A)	**1.283**	**1.022**
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)[3]	0	0
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)[4]	0	0
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	**0**	**0**
TOTAL (A+B) x 80 %	1.026	818
Diminution de l'endettement (-)	0	0
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	**1.026**	**818**

De manière générale, la société distribue 100% de son résultat corrigé (au-delà des 80% réglementaires) si le cadre légal le permet.

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

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

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

RÉCONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRÈS AFFECTATION PROPOSÉE (PROFORMA A) ET BILAN APRÈS RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PROPOSÉE (PROFORMA B)

(x € 1.000)	Au 31.12	Affectation proposée à l'assemblée générale	Proforma A au 31.12	Rémunération du capital proposée à l'assemblée générale	Proforma B au 31.12
Total du bilan	**51.277**	**0**	**51.277**	**0**	**51.277**
Provision	0	0	0	0	0
Dettes	-39.281	0	-39.281	0	**-39.281**
Actif net	**11.997**	**0**	**11.997**	**0**	11.997
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	-16	-16
Actif net après distribution	**11.997**	**0**	**11.997**	**-16**	**11.981**
Capital	11.800	0	11.800	0	11.800
Primes d'émission indisponibles	0	0	0	0	0
Primes d'émission disponibles	0		0	0	0
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	-1.201	-1.249	-2.449	0	-2.449
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	0	0	0	0	0
Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0
Réserve disponible	0	0	0	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	0	0	0	0	0
Réserve légale	180	1	181	0	181
Résultat reporté	1.201	1.265	2.466	-16	2.449
Résultat de l'année	17	-17	0	0	0
Total Fonds propres	**11.997**	**0**	**11.997**	**-16**	**11.981**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

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

(x € 1.000)

	2024	2023
Actif net	11.997	8.471
Distribution de dividendes	-16	-91
Actif net après distribution	**11.981**	**8.380**
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	11.800	8.200
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	0	0
Réserve légale	181	180
Réserve des variations de juste valeur des biens (im)mobiliers	0	0
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	0	0
Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations	**11.981**	**8.380**
Marge restante après distribution	**0**	**0**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

ANNEXE B DE L'AR DU 09/11/2016 RELATIF AUX FIIS	
	(x € 1.000)
Postes de ventilation du résultat net de l'exercice du FIIS:	Gestone 2 SA
1°) les revenus des biens immobiliers étrangers détenus directement par le FIIS et situés dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition à condition que cette convention ou un quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants, et qui ont été soumis à l'impôt des sociétés, l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et ne bénéficient pas d'un régime d'imposition distinct exorbitant du droit commun	2.510
2°) les dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	0
3°) les revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	N/A
4°) les dividendes de sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les Revenus 1992;	0
5°) les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2°) et 4°);	0
6°) les revenus d'intérêts;	362
7°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992;	0
8°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°);	0
9°) les dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée à l'article 195 et suivants et à l'article 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires qui a pour seul objectif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "biens immobiliers" visée à l'article 183, al. 1 er, 3° de cette loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dans la mesure que les dividendes reçus trouvent eux-mêmes leur origine dans un des revenus visés aux numéros 1°) , 2°) , 4°) et 7°);	0
10°) tout autre revenu ou produit.	430

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

Rapport financier annuel du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 03/06/2025.

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

GESTONE 2 S.A.
Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIIS)
Siège social: Avenue de Tervueren 270 – 1150 Bruxelles
BCE 0670.681.259 – RPM Bruxelles (division francophone)
ci-après la « **Société** »

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

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport financier annuel relatif à l'exercice 2024 et de soumettre à votre approbation les comptes statutaires de l'exercice comptable qui a pris fin le 31 décembre 2024 («ci –après l' « **Exercice** »).

Conformément à l'article 19 de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (l' « **AR FIIS** »), le présent rapport reprend les comptes statutaires, le rapport sur les activités de l'année écoulée ainsi que toute information significative et la ventilation du résultat net de l'Exercice :

1. COMPTES STATUTAIRES DE L'EXERCICE 2024 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

1.1 Schéma du bilan

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE			(x € 1.000)
ACTIF	**Notes**	**2024**	**2023**
I. Actifs non courants		**50 747**	**47 100**
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		0	0
C. Immeubles de placement	18	39 500	39 400
D. Autres immobilisations corporelles		0	0
E. Actifs financiers non courants	19	11 247	7 700
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		0	0
II. Actifs courants		**530**	**457**
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	20	399	294
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	132	163
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	0
G. Comptes de régularisation		0	0
TOTAL DE L'ACTIF		**51 277**	**47 557**
CAPITAUX PROPRES		**11 997**	**8 471**
A. Capital	23	11 800	8 200
B. Primes d'émission		0	0
C. Réserves		180	1 839
D. Résultat net de l'exercice		17	(1 568)
PASSIF		**39 281**	**39 086**
I Passifs non courants		**38 513**	**38 495**
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	24	37 653	37 653
C. Autres passifs financiers non courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	25	860	842
II. Passifs courants		**768**	**591**
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes		0	0
C. Autres passifs financiers courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26	401	225
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	27	366	366
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**51 277**	**47 557**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

1.2 Schéma du compte de résultats

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL			(x € 1.000)
	Notes	**2024**	**2023**
A. RESULTAT NET			
I. Revenus locatifs (+)	3	2 510	2 477
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat locatif net		**2 510**	**2 477**
IV. Récupération de charges immobilières(+)		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	4	149	144
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (-)		0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	4	-150	-144
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat immobilier		**2 509**	**2 476**
Charges immobilières		**-265**	**-283**
IX. Frais techniques (-)	6	-74	-42
X. Frais commerciaux (-)	7	-89	-123
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		0	-1
XII. Frais de gestion immobilière (-)	8	-102	-117
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
Résultat d'exploitation des immeubles		**2 244**	**2 194**
XIV. Frais généraux de la société (-)	8	-44	-50
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		***2 200***	***2 144***
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10	-1 249	-2 860
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)	12	-14	273
Résultat d'exploitation		**937**	**-443**
XX. Revenus financiers (+)	13	362	219
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)		0	0
XXII. Autres charges financières (-)	15	-1 343	-1 337
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)		0	0
Résultat financier		**-981**	**-1 117**
Résultat avant impôt		**-43**	**-1 560**
XXIV. Impôts des sociétés (-)	16	60	-8
XXV. Exit tax (-)		0	0
Impôt		**60**	**-8**
RÉSULTAT NET		**17**	**-1 568**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

1.3 Etat du résultat global

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL			
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. Varation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		0	0
E. 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. Autres éléments du résultat global, nets d'impôts		0	0
C. RESULTAT GLOBAL		**17**	**-1 568**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

1.4 Affectations et prélèvements

La Société a enregistré un résultat de 17 095,52 EUR pour l'exercice social du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le Conseil vous propose d'approuver les comptes annuels qui vous ont été soumis et d'affecter le résultat de l'exercice comme suit :

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	2024	2023
(x € 1.000)		
A. Résultat net	**17**	**-1 568**
B. Transfert aux réserves (+/-)	**-1**	**1 659**
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens (im)mobiliers (-/+)	**1 249**	**2 860**
• exercice comptable	1 249	2 860
• exercices antérieurs	0	0
• réalisation de biens (im)mobiliers	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 à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (-)	**0**	**0**
• exercice comptable	0	0
• exercices antérieurs	0	0
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (+)	**0**	**0**
• exercice comptable	0	0
• exercices antérieurs	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)	**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 n'est pas appliquée (+)	**0**	**0**
• exercice comptable	0	0
• exercices antérieurs	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs	**0**	**0**
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens	**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 (-/+)	**0**	**0**
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	**-1 249**	**-1 200**
12. Transfert à la réserve légale	**-1**	**0**
C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1er	**-16**	**-91**
D. Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de	**0**	**0**
E. Résultat à reporter	**2 449**	**1 201**

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

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

Le présent point 2 fait référence à l'article 19, alinéa 3 de l'AR FIIS mais entend également respecter le prescrit des articles 3:5 et 3:6 du Code des Sociétés et des Associations (le « CSA »).

1. Opérations significatives au cours de l'Exercice (3:6, §1, 1° CSA)

- Augmentation de capital

En date du 5 décembre 2024, la Société a tenu une assemblée générale extraordinaire afin d'augmenter son capital en numéraire à concurrence de 3.600.000,00 EUR pour le porter de 8.200.000,00 EUR à 11.800.000,00 EUR.

- Situation géopolitique en Ukraine et au Moyen-Orient

Le conseil d'administration estime que 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 de la Société et ses résultats financiers, la Société n'étant pas active dans ces régions. A noter que 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 risques suivants : l'inflation élevée et l'augmentation du prix de l'énergie, des retards ou dépassements de budget dans l'exécution des projets de développement, et l'augmentation des taux d'intérêts.

- Inflation

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 4ème 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). L'environnement macroéconomique étant volatile dû à l'inflation élevée, le conseil d'administration suit avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets éventuels sur les activités de la Société.

- Convention de prestations de services

Le 16 décembre 2024, la Société a conclu une nouvelle convention de prestation de services avec Cofinimmo SA.

En application du contrat, les services fournis tel qu'indiqués dans ladite convention sont rémunérés selon la méthode du prix de revient majoré « cost plus » (les coûts des services + une marge) afin de garantir un prix du marché de pleine concurrence.

Les coûts des services sont déterminés en tenant compte de tous les coûts direct et indirects inhérents aux services fournis à la Société.

Il n'y a pas eu d'autres événements importants au cours de l'exercice susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société.

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

2.1. Principaux risques et incertitudes (3:6, §1, 1° CSA)

Notre société n'a été exposée que dans une moindre mesure, et dans la limite de notre objet social, aux risques et incertitudes auxquels est éventuellement confrontée notre société mère Cofinimmo SA .

- Risque lié à l'activité d'investissement et de développement – risque d'occupation - risque lié à la valorisation immobilière - risque de coûts opérationnels

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

Concernant le risque d'occupation, le groupe « COFINIMMO » gère activement sa base de clients afin de minimiser la vacance locative et la rotation des locataires dans le secteur maisons de repos.

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

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

Hors le risque de valorisation, notre société ne semble pas concernée par ces risques.

- Risque lié à l'environnement économique

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

- Risque de destruction des immeubles

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

- Risque de contrepartie

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

- Risque de liquidité financière

Les actions de la Société sont détenues directement à 100 % par la S.A. « COFINIMMO ».

La société a contracté l'essentiel de sa dette financière auprès de la S.A. « COFINIMMO » qui a diversifié ses sources de financement entre le marché bancaire et le marché des capitaux, et qui maintient un volume de disponibilités sur les lignes de crédit suffisant pour couvrir les débours opérationnels, d'acquisitions, de construction et de refinancement à court et moyen terme de la société.

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

- 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 dans une mesure limitée. Cela n'a pas d'effet sur la Société.

- Risques liés à l'ICT

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

- Evaluation des risques

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

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

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

2.2. Evènements importants après la clôture de l'Exercice (3:6, §1, 2° CSA)

La Société continue de suivre attentivement l'évolution de l'inflation, de la situation géopolitique en Ukraine et au Moyen-Orient mais ces événements n'entrainent à l'heure actuelle pas de problème de trésorerie au sein de la Société et cette dernière bénéficie toujours du soutien de son actionnaire.

Il n'y a pas eu d'autres événements importants depuis la clôture de l'exercice.

2.3. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société. (3:6, §1, 3° CSA)

Durant l'Exercice, il n'y a pas eu de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société.

2.4. Activités en matière de recherche et de développement (3:6, §1, 4° CSA)

La Société n'a pas développé d'activité en matière de recherche et de développement.

2.5. Succursales de la société (3:6, §1, 5° CSA)

La Société n'a pas de succursale.

2.6. Justification de l'application des règles comptables de continuité (3:6, §1, 6° CSA)

Néant

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

2.7. Usage d'instruments financiers (3:6, §1, 8° CSA)

La Société n'a, durant l'Exercice, pas fait usage d'instruments financiers significatifs pour l'appréciation de l'actif, du passif, de la position financière et du résultat de la Société.

* *

3. VENTILATION DU RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE

Conformément à l'article 23 et à l'annexe B de l'AR FIIS, la Société expose les postes de ventilation du résultat net de l'exercice :

ANNEXE B DE L'AR DU 09/11/2016 RELATIF AUX FIIS	
	(x € 1.000)
Postes de ventilation du résultat net de l'exercice du FIIS:	Gestone 2 SA
1°) les revenus des biens immobiliers étrangers détenus directement par le FIIS et situés dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition à condition que cette convention ou un quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants, et qui ont été soumis à l'impôt des sociétés, l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et ne bénéficient pas d'un régime d'imposition distinct exorbitant du droit commun	2 510
2°) les dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	0
3°) les revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	N/A
4°) les dividendes de sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les Revenus 1992;	0
5°) les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2°) et 4°);	0
6°) les revenus d'intérêts;	362
7°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992;	0
8°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°);	0
9°) les dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée à l'article 195 et suivants et à l'article 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires qui a pour seul objectif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "biens immobiliers" visée à l'article 183, al. 1 er, 3° de cette loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dans la mesure que les dividendes reçus trouvent eux-mêmes leur origine dans un des revenus visés aux numéros 1°) , 2°) , 4°) et 7°);	0
10°) tout autre revenu ou produit.	430

* *

Docusign Envelope ID: 6245F06A-CF9D-40DC-ACBB-AF95C22233D5

Nous vous demandons d'approuver le présent rapport financier annuel, les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 ainsi que l'affectation du résultat. Nous vous serions obligés de bien vouloir nous accorder décharge, ainsi qu'au Commissaire, pour notre gestion pendant l'exercice écoulé.

Ce document fait l'objet d'une signature électronique avancée qui répond aux exigences du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93 / CE, comme une signature originale et a la même force probante entre les parties qu'une signature manuscrite.

Bruxelles, 30/04/2025.

Pour le Conseil d'administration,

DocuSigned by:
Jean Kotarakos
0DF9BBADC4214BF...

Jean KOTARAKOS
Administrateur

DocuSigned by:
80794FAA63074E9...

Yeliz BICICI
Administrateur

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Gestone 2 SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Gestone 2 SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels 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 6 juin 2023, conformément à la proposition de l'organe d'administration. 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 annuels de Gestone 2 SA durant deux exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, établis sur la base des normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes annuels comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2024, l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres, un tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date et l'annexe reprenant un résumé des principales méthodes comptables matérielles et d'autres notes explicatives. Le total de l'état de la situation financière s'élève à 51.277 milliers d'euros et l'état du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 17 milliers d'euros.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB 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 annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

KPMG Bedrijfsrevisoren - KPMG Réviseurs d'Entreprises, a Belgian BV/SRL and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Document Classification: KPMG Public

Siège:
Luchthaven Brussel Nationaal 1K
B-1930 Zaventem

KPMG Bedrijfsrevisoren - KPMG
Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Numéro d'entreprise 0419.122.548
TVA BE 0419.122.548
RPM Bruxelles
IBAN : BE 95 0018 4771 0358
BIC : GEBABEBB

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

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

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

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. 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 annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit

en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration 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.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le

rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une discordance significative par rapport aux comptes annuels ou 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 annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Autres mentions

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

Zaventem, le 30 mai 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper (Signature)
Digitally signed by Jean-François Kupper (Signature)

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises