2024-00191520	0751677348	2023	EUR	23.0.4	m211-f-p	26/06/2024	49		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 CO 12 SA*

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

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

Code postal: *1200* Commune: *Woluwe-Saint-Lambert*

Pays: *Belgique*

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

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

Adresse e-mail[2]:

Numéro d'entreprise *0751.677.348*

DATE *26/07/2023* de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en K EURO[3] approuvés par l'assemblée générale du *05/06/2024*

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

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

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~[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 : 33

DocuSigned by:
Françoise Roels
85002F347F774B2...

Signature
(nom et qualité)
Françoise ROELS
Administrateur

DocuSigned by:
Jean Kotarakos
0DF9BBADC4214BF...

Signature
(nom et qualité)
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.

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

N°	*0751.677.348*	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 *Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*	*Administrateur* *30/07/2020 - 05/06/2024*
Jean-Pierre HANIN *Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*	*Administrateur* *30/07/2020 - 05/06/2024*
Jean KOTARAKOS *Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*	*Administrateur* *30/07/2020 - 05/06/2024*
Yeliz BICICI *Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*	*Administrateur* *30/07/2020 - 05/06/2024*
Sébastien BERDEN *Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*	*Administrateur* *30/07/2020 - 05/06/2024*

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* *07/06/2023 - 03/06/2026*

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

SOMMAIRE

	ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	6
	ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	7
	AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	8
	ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	9
	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	10
NOTE 1	INFORMATIONS GENERALES	11
NOTE 2	METHODES COMPTABLES MATERIELLES	12
NOTE 8	FRAIS DE GESTION	17
NOTE 11	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	18
NOTE 15	AUTRES CHARGES FINANCIERES	19
NOTE 17	RESULTAT NET PAR ACTION	20
NOTE 19	ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	21
NOTE 23	CAPITAL , PRIMES D'EMISSION ET RESERVES	22
NOTE 24	DETTES FINANCIERES NON COURANTES	23
NOTE 26	DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	24
NOTE 28	INSTRUMENTS FINANCIERS	25
NOTE 29	PARTICIPATIONS	27
NOTE 30	RELATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES	29
	OBLIGATION DE DISTRIBUTION	30
	RÉCONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRÈS AFFECTATION PROPOSÉE (PROFORMA A) ET BILAN APRÈS RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PROPOSÉE (PROFORMA B)	31
	CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS	32
	ANNEXE B DE L'AR DU 09/11/2016 RELATIF AUX FIIS	33

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE			(x € 1.000)
ACTIF	**Notes**	**2023**	**2022**
I. Actifs non courants		**780**	**2.162**
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		0	0
C. Immeubles de placement		0	0
D. Autres immobilisations corporelles		0	0
E. Actifs financiers non courants	19	780	2.162
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		**0**	**0**
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		0	0
E. Créances fiscales et autres actifs courants		0	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	0
G. Comptes de régularisation		0	0
TOTAL DE L'ACTIF		**780**	**2.162**
CAPITAUX PROPRES		**110**	**-288**
A. Capital	23	3.024	1.024
B. Primes d'émission		0	0
C. Réserves		-1.312	-386
D. Résultat net de l'exercice		-1.602	-926
PASSIF		**670**	**2.450**
I Passifs non courants		**655**	**2.429**
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	24	655	2.429
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		0	0
II. Passifs courants		**15**	**21**
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	15	21
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**780**	**2.162**

RATIO D'ENDETTEMENT			(x € 1.000)
		2023	**2022**
Dettes financières non courantes		655	2.429
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture autorisés)	+	0	0
Dettes financières courantes	+	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	15	21
Dette Totale	**=**	**670**	**2.450**
Actif total		780	2.162
Instruments de couverture	-	0	0
Total Actif (excepté instruments de couverture)	**=**	**780**	**2.162**
Ratio d'endettement	**/**	**85,87%**	**113,32%**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL			(x € 1.000)
	Notes	**2023**	**2022**
A. RESULTAT NET			
I. Revenus locatifs (+)		0	0
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat locatif net		**0**	**0**
IV. Récupération de charges immobilières(+)		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)		0	0
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 (-)		0	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat immobilier		**0**	**0**
Charges immobilières		**-35**	**-33**
IX. Frais techniques (-)		0	0
X. Frais commerciaux (-)		0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	8	-35	-33
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
Résultat d'exploitation des immeubles		**-35**	**-33**
XIV. Frais généraux de la société (-)	8	-15	-14
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		***-50***	***-47***
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 (+/-)		0	0
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)		0	0
Résultat d'exploitation		**-50**	**-47**
XX. Revenus financiers (+)		0	0
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)		0	0
XXII. Autres charges financières (-)	15	-68	-33
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	11	-1.484	-846
Résultat financier		**-1.552**	**-879**
Résultat avant impôt		**-1.602**	**-926**
XXIV. Impôts des sociétés (-)		0	0
XXV. Exit tax (-)		0	0
Impôt		**0**	**0**
RÉSULTAT NET		**-1.602**	**-926**
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		**-1.602**	**-926**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	2023	2022
(x € 1.000)		
A. Résultat net	**-1.602**	**-926**
B. Transfert aux réserves (+/-)	**1.602**	**926**
1. Transfert à/de la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens (im)mobiliers :	**0**	**0**
– exercice comptable	0	0
– exercices antérieurs	0	0
– réalisation de biens (im)mobiliers	0	0
1. Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens (im)mobiliers :	**1.484**	**846**
– exercice comptable	1.484	846
– 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**
– exercice comptable	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 de l'exercice ou des exercices antérieurs (-/+)	**118**	**80**
12. Transfert à la réserve légale	**0**	**0**
C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1er	**0**	**0**
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	**283**	**401**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(x € 1.000)

	Au 01/01/2022	Affectation du résultat net	Dividendes	Autres	Résultat de l'exercice	Augmentation du capital	Transformation FIIS[1]	Au 31/12/2022
Capital	**124**	**0**	**0**	**0**	**0**	**900**	**0**	**1.024**
Réserves	**-62**	**-324**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-386**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-600	-267	0	0	0	0	0	-867
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	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	538	-57	0	0	0	0	0	481
Résultat net de l'exercice	**-324**	**324**	**0**	**0**	**-926**	**0**	**0**	**-926**
Total des capitaux propres	**-262**	**0**	**0**	**0**	**-926**	**900**	**0**	**-288**

	Au 01/01/2023	Affectation du résultat net	Dividendes	Autres	Résultat de l'exercice	Augmentation du capital	Transformation FIIS[2]	Au 31/12/2023
Capital	**1.024**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.000**	**0**	**3.024**
Réserves	**-386**	**-926**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-1.312**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-867	-846	0	0	0	0	0	-1.713
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	0	0	0		0	0	0	0
Résultat reporté	481	-80	0	0	0	0	0	401
Résultat net de l'exercice	**-926**	**926**	**0**	**0**	**-1.602**	**0**	**0**	**-1.602**
Total des capitaux propres	**-288**	**0**	**0**	**0**	**-1.602**	**2.000**	**0**	**110**

[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: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE		(x €1.000)
	2023	2022
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	**0**	**0**
ACTIVITES OPERATIONNELLES		
Résultat net de la période	-1.602	-926
Extourne des charges et produits financiers	68	33
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	1.484	846
Variation du besoin en fonds de roulement	-5	-32
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	**-56**	**-78**
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	0	0
Acquisitions de filiales	-102	-61
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	**-102**	**-61**
ACTIVITES DE FINANCEMENT		
Constitution et augmentation de capital	2.000	900
Acquisitions d'actions propres	0	0
Cessions d'actions propres	0	0
Dividendes payés aux actionnaires	0	0
Dividendes reçus	0	0
Rachat d'intérêts minoritaires	0	0
Variation des dettes financières	-1.774	-727
Produits financiers encaissés	0	0
Charges financières décaissées	-68	-33
Autres flux liés aux activités de financement	0	0
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	**158**	**140**
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN D'EXERCICE	**0**	**0**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

NOTE 1 - INFORMATIONS GENERALES

GESTONE CO 12 SA (la "Société") est un FIIS (Fonds d'investissements Immobiliers Spécialisés) de droit belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58).

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 03/05/2024 et ont été soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 05/06/2024.

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 2022.

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.

Malgré que le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, le conseil d'administration est d'avis d'appliquer les règles comptables de continuité. En effet, la Société dispose du soutien de son actionnaire unique, Cofinimmo SA.

En application de l'article 7 :228 du Code des sociétés et des associations, le Conseil d'administration envisage de procéder à une augmentation de capital afin de lui permettre la poursuite de ses activités et d'assurer sur le long terme ses frais de fonctionnement. Un rapport spécial a été préparé à cet effet par le Conseil d'administration à l'attention des actionnaires dans lequel il est fait mention des mesures qui seront prises en vue de la poursuite des activités.

La Société a été constituée le 30/07/2020 et a obtenu le statut FIIS le 31/12/2020 pour une durée de 10 années

Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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 1er janvier 2023, n'ayant pas eu d'impact significatif :

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

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

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

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

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

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

  Tous les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Obligation locative découlant d'une cession-bail, publié le 22 septembre 2022, introduisent un nouveau modèle qui affectera la façon dont un vendeur-locataire comptabilise les paiements de loyer variables dans une opération de cession-bail. Selon ce nouveau modèle, un vendeur-locataire :
  - inclut les loyers variables estimés dans l'évaluation initiale d'un passif locatif dans une opération de cession-bail ; et
  - applique ensuite les règles générales de comptabilisation ultérieure de la dette locative de sorte qu'aucun gain ou perte ne soit comptabilisé au titre du droit d'usage qu'il conserve.

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

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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

– Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et à IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement de fournisseurs, publiés le 25 mai 2023, introduisent des obligations d'information supplémentaires pour les entités qui concluent des accords de financement de fournisseurs. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 et une application anticipée est autorisée. Toutefois, l'année de la première application, une dispense est prévue pour certaines informations à fournir. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.
– Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : manque d'échangeabilité, publiés le 15 août 2023, précisent quand une devise est convertible en une autre devise (ou non). Lorsqu'une devise n'est pas convertible, l'entité estime un cours de change au comptant. L'objectif lors de l'estimation d'un cours de change au comptant est de refléter le cours de change qui aurait été appliqué à la date de la transaction dans le cadre d'une opération de change régulière entre intervenants du marché compte tenu des conditions économiques qui existent à cette date. Les amendements ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un taux de change. À la suite de ces amendements, les entités seront tenues de fournir de nouvelles informations afin d'évaluer l'incidence de l'utilisation d'un taux de change estimatif sur les états financiers. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

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

B. Base de préparation

Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des participations qui sont évaluées 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.

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

Non applicable.

H. Actifs détenus en vue de la vente

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

Non applicable.

I. Contrats de location

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.

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

Non applicable.

S. Charges d'exploitation et résultat financier

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

I. Coût des services

Non applicable.

II. Travaux réalisés dans les immeubles

Non applicable.

III. Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

Non applicable.

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

Non applicable.

U. Exit tax et impôts différés

Non applicable.

V. Options sur actions

Non applicable.

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

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 participations.

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), entraînant une augmentation généralisée des taux d'intérêts nominaux (en reflux depuis le 4e trimestre 2023), et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen en 2022, suivie par le conflit en Israël et à Gaza à partir du 4e trimestre 2023.

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

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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' ;

- augmentation des taux d'intérêt : facteurs de risque 'F.1.1.3 Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif', 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt', 'F.1.2.1 Variation négative de la juste valeur des immeubles', 'F.2.1 Risque de liquidité', 'F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux', 'F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe'.

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

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

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

- dans le secteur des bureaux, les surfaces louées directement à des commerçants (détaillants, restaurants, …) représentent moins de 0,2 % des loyers contractuels du groupe ;

- dans le secteur de l'immobilier de santé, les centres de sports et de bien-être représentent moins de 3 % des loyers contractuels du groupe. Ces centres ont été fermés au public par intermittence dès le mois de mars 2020 et n'ont été totalement rouverts qu'en juin 2021. La situation actuelle des contaminations appelle cependant encore à la prudence ;

- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, les portefeuilles Pubstone de cafés et restaurants en Belgique et aux Pays-Bas représentent moins de 10 % des loyers contractuels du groupe. Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe AB InBev, premier brasseur mondial de rating A- (S&P au 16.02.2024), il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2024, sur base de l'évolution des paramètres de marché ou en raison de l'évolution des contaminations dues au COVID-19 et des mesures qui pourraient être prises par les autorités pour les limiter (comme une nouvelle fermeture obligatoire des établissements horeca).

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

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

Boulevard de la Woluwe, 58
1200 Woluwe-Saint-Lambert

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

(x € 1.000)

NOTE 8 - FRAIS DE GESTION	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Charges du siège	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Honoraires payés à des tiers	**34**	**32**	**15**	**14**	**49**	**46**
Récurrents	29	32	12	14	41	46
Non récurrents	6	0	2	0	8	0
Relations publiques, communication et publicité	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**
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**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**
TOTAL	**35**	**33**	**15**	**14**	**50**	**47**

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 4.500 € (Hors TVA).

(x € 1.000)	2023	2022
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: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

(x € 1.000)	**2023**	**2022**
NOTE 11 - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS		
Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers (*)	-1.484	-846
TOTAL	**-1.484**	**-846**

(*) Les actifs financiers non courants sont évalués à leur juste valeur par le biais du compte de résultats.

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

(x € 1.000)	2023	2022
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	**68**	**33**
Frais bancaires et autres commissions	1	1
Intérêts avances intergroupe	67	32
Autres - Intérêts	0	0
TOTAL	**68**	**33**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

NOTE 17 - RESULTAT NET PAR ACTION	2023	2022
Résultat net de la période en KEUR	-1.602	-926
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	100	100
Résultat net par action (EUR/action)	**-16.020,49**	**-9.259,05**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

(x € 1.000)	2023	2022
NOTE 19 - ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES		
Actifs à la juste valeur :	**780**	**2.162**
Participation	780	2.162
Prêts & créances :	**0**	**0**
Avance Cofinimmo	0	0
Impôts différés DTA	0	0
TOTAL	**780**	**2.162**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

	2023	2022
NOTE 23 - CAPITAL , PRIMES D'EMISSION ET RESERVES		
(en nombre)		
Nombre d'actions ordinaires		
AU 01.01	**100**	**100**
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	**100**	**100**
(x € 1 000)		
Capital		
AU 01.01	**1.024**	**124**
Constitution	0	0
Acquisition	0	0
Réduction de capital de l'exercice	0	0
Augmentation de capital de l'exercice	2.000	900
Augmentation de capital de l'exercice - Fusions avec filiales	0	0
AU 31.12	**3.024**	**1.024**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

(x € 1.000)	2023	2022
NOTE 24 - DETTES FINANCIERES NON COURANTES		
Cautionnements en numéraire	0	0
Emprunts porteurs d'intérêts	0	0
Autres emprunts - intra-groupe	655	2.429
TOTAL	**655**	**2.429**

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	655	2.429

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

(x € 1.000)	2023	2022
NOTE 26 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES		
Dettes commerciales - Fournisseurs	**13**	**21**
Autres dettes commerciales	**2**	**0**
Taxes, charges sociales et dettes salariales	2	0
Impôts courants	*0*	*0*
Taxes	*2*	*0*
Charges sociales	*0*	*0*
Dettes salariales	*0*	*0*
Autres	0	0
TOTAL	**15**	**21**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

NOTE 28 - INSTRUMENTS FINANCIERS

a. Catégories et désignation des instruments financiers

(x € 1.000)

	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**	**780**	**0**	**780**	
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	0	780	0	780	Niveau 3
Crédits et créances	0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées	0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	0	0	Niveau 2
Actifs financiers courants	**0**	**0**	**0**	**0**	
Crédits et créances	0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées	0	0	0	0	Niveau 2
Créances de location-financement courantes	0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales	0	0	0	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAL	**0**	**780**	**0**	**780**	
Passifs financiers non courants	**0**	**0**	**655**	**655**	
Dettes financières non courantes	0	0	655	655	
Dettes bancaires	0	0	0	0	Niveau 2
Prêts à des entreprises associées	0	0	655	655	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	0	0	0	0	Niveau 2
Passifs financiers courants	**0**	**0**	**13**	**13**	
Dettes financières courantes	0	0	0	0	
Dettes bancaires	0	0	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales	0	0	13	13	Niveau 2
Autres dettes financières	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAL	**0**	**0**	**668**	**668**	

	31/12/2022				
	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**	**2.162**	**0**	**2.162**	
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	0	2.162	0	2.162	Niveau 3
Crédits et créances	0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées	0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	0	0	Niveau 2
Actifs financiers courants	**0**	**0**	**0**	**0**	
Crédits et créances	0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées	0	0	0	0	Niveau 2
Créances de location-financement courantes	0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales	0	0	0	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAL	**0**	**2.162**	**0**	**2.162**	
Passifs financiers non courants	**0**	**0**	**2.429**	**2.429**	
Dettes financières non courantes	0	0	2.429	2.429	
Dettes bancaires	0	0	0	0	Niveau 2
Prêts à des entreprises associées	0	0	2.429	2.429	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	0	0	0	0	Niveau 2
Passifs financiers courants	**0**	**0**	**21**	**21**	
Dettes financières courantes	0	0	0	0	
Dettes bancaires	0	0	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales	0	0	21	21	Niveau 2
Autres dettes financières	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAL	**0**	**0**	**2.450**	**2.450**	

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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)	**2024**
Variation	**Compte de résultats**
1%	**7**
-1%	**-7**

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 2024 une diminution des charges financières de 7 kEUR.

Symétriquement, une diminution des taux d'intérêt attendu de 1% engendrerait en 2024 une augmentation des charges financières de -7 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: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

NOTE 29 - PARTICIPATIONS

La société détient une participation dans la société :

Residenzwohnen Jahnshöfe GmbH

Am Kielsgraben 8

DE - 40789 Monheim am Rhein

Numéro d'entreprise: HRB 88503

24.999 Actions Ordinaires type A (99,99 %)

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

(x € 1.000)

ROLL FORWARD DES PARTICIPATIONS	valeur au 31/12/2021	Acquisition & Augmentation capital	+/- value	valeur au 31/12/2022
Residenzwohnen Jahnshöfe GmbH	2.947	61	-846	**2.162**
	0	0	0	**0**
	0	0	0	**0**
	0	0	0	**0**
	0	0	0	**0**
	0	0	0	**0**
Total	**2.947**	**61**	**-846**	**2.162**

ROLL FORWARD DES PARTICIPATIONS	valeur au 31/12/2022	Acquisition & Augmentation capital	+/- value	valeur au 31/12/2023
Residenzwohnen Jahnshöfe GmbH	2.162	102	-1.484	**780**
	0	0	0	**0**
	0	0	0	**0**
	0	0	0	**0**
	0	0	0	**0**
	0	0	0	**0**
Total	**2.162**	**102**	**-1.484**	**780**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

NOTE 30 - RELATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES

(x € 1.000)

Etat de la situation financière (Bilan)	2023	2022
Immeubles de placement		
Actifs financiers non courants	780	2.162
Créances commerciales	0	0
Comptes de régularisation actif	0	0
Dettes financières non courantes	-655	-2.429
Dettes commerciales	-7	0
Comptes de régularisation passif	0	0
TOTAL	**119**	**-267**

Etat du résultat global (Compte de résultats)		
Loyers	0	0
Résultat d'exploitation	0	0
Intérêts : produits (+) / charges (-)	-67	-32
Honoraires de gestion	-25	-21
Total : produits (+) / charges (-)	**-92**	**-53**

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 SA

Residenzwohnen Jahnshöfe GmbH

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

OBLIGATION DE DISTRIBUTION

(x € 1.000)	2023	2022
Résultat net	**-1.602**	**-926**
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 (+/-)	0	0
Résultat sur vente de biens (im)mobiliers (+/-)	0	0
Variations de la juste valeur des biens (im)mobiliers (+/-)	1.484	846
Réserve légale (-)	0	0
Résultat corrigé (A)	**-118**	**-80**
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 %	-94	-64
Diminution de l'endettement (-)	-1.780	-759
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	**0**	**0**

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: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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	**780**	**0**	**780**	**0**	**780**
Provision	0	0	0	0	0
Dettes	-670	0	-670	0	-670
Actif net	**110**	**0**	**110**	**0**	**110**
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	0	0
Actif net après distribution	**110**	**0**	**110**	**0**	**110**
Capital	3.024	0	3.024	0	3.024
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	-1.713	-1.484	-3.197	0	-3.197
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	0	0	0	0	0
Résultat reporté	401	-118	283	0	283
Résultat de l'année	-1.602	1.602	0	0	0
Total Fonds propres	**110**	**0**	**110**	**0**	**110**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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

(x € 1.000)

	2023	2022
Actif net	110	-288
Distribution de dividendes	0	0
Actif net après distribution	**110**	**-288**
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	3.024	1.024
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	0	0
Réserve légale	0	0
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	**3.024**	**1.024**
Marge restante après distribution	**-2.914**	**-1.312**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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 CO 12 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	0
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	N/A
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;	N/A
5°) les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2°) et 4°);	N/A
6°) les revenus d'intérêts;	0
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;	N/A
8°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°);	N/A
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°);	N/A
10°) tout autre revenu ou produit.	0

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

Rapport financier annuel du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 05/06/2024.

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

GESTONE CO 12 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: Bd de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles
BCE 0751.677.348 – RPM Bruxelles (division francophone)
ci-après la « **Société** »

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

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport financier annuel relatif à l'exercice 2023 et de soumettre à votre approbation les comptes statutaires de l'exercice comptable qui a pris fin le 31 décembre 2023 («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 2023 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

1.1 Schéma du bilan

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE			(x € 1.000)
ACTIF	**Notes**	**2023**	**2022**
I. Actifs non courants		**780**	**2 162**
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		0	0
C. Immeubles de placement	18	0	0
D. Autres immobilisations corporelles		0	0
E. Actifs financiers non courants	19	780	2 162
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	19	0	0
II. Actifs courants		**0**	**0**
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	0	0
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	0	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	0
G. Comptes de régularisation	22	0	0
TOTAL DE L'ACTIF		**780**	**2 162**
CAPITAUX PROPRES		**110**	**-288**
A. Capital	23	3 024	1 024
B. Primes d'émission		0	0
C. Réserves		-1 312	-386
D. Résultat net de l'exercice		-1 602	-926
PASSIF		**670**	**2 450**
I Passifs non courants		**655**	**2 429**
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	24	655	2 429
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	0	0
II. Passifs courants		**15**	**21**
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	15	21
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	27	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**780**	**2 162**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

1.2 Schéma du compte de résultats

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL			(x € 1.000)
	Notes	**2023**	**2022**
A. RESULTAT NET			
I. Revenus locatifs (+)	3	0	0
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat locatif net		**0**	**0**
IV. Récupération de charges immobilières(+)		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	4	0	0
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (-)	5	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	4	0	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat immobilier		**0**	**0**
Charges immobilières		**-35**	**-33**
IX. Frais techniques (-)	6	0	0
X. Frais commerciaux (-)	7	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	8	-35	-33
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
Résultat d'exploitation des immeubles		**-35**	**-33**
XIV. Frais généraux de la société (-)	8	-15	-14
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		***-50***	***-47***
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	9	0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10	0	0
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)	12	0	0
Résultat d'exploitation		**-50**	**-47**
XX. Revenus financiers (+)	13	0	0
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	14	0	0
XXII. Autres charges financières (-)	15	-68	-33
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	11	-1 484	-846
Résultat financier		**-1 552**	**-879**
Résultat avant impôt		**-1 602**	**-926**
XXIV. Impôts des sociétés (-)	16	0	0
XXV. Exit tax (-)		0	0
Impôt		**0**	**0**
RÉSULTAT NET		**-1 602**	**-926**

1.3 Etat du résultat global

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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		**-1 602**	**-926**

1.4 Affectations et prélèvements

La Société a enregistré un résultat de -1 602 048,57 EUR pour l'exercice social du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	2023	2022
(x € 1.000)		
A. Résultat net	**-1 602**	**-926**
B. Transfert aux réserves (+/-)	**1 602**	**926**
1. Transfert à/de la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens	**0**	**0**
• exercice comptable	0	0
• exercices antérieurs	0	0
• réalisation de biens (im)mobiliers	0	0
1. Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens	**1 484**	**846**
• exercice comptable	1 484	846
• 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**
• exercice comptable	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 de l'exercice ou des exercices antérieurs (-/+)	**118**	**80**
12. Transfert à la réserve légale	**0**	**0**
C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1er	**0**	**0**
D. Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de	**0**	**0**
E. Résultat à reporter	**283**	**401**

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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 13/07/2023, la Société a tenu une assemblée générale extraordinaire afin d'augmenter son capital en numéraire à concurrence de 2.000.000,00 EUR pour le porter de 1.024.000,00 EUR à 3.024.000,00 EUR.

- Situation géopolitique en Ukraine et au Moyen-Orient

Le conseil d'administration estime que la situation géopolitique en Ukraine et au Moyen-Orient 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 certains experts évaluateurs indépendants mentionnent que la situation dans ces régions peut avoir des effets indirects sur l'inflation, 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 2022/2023 entraînant une augmentation généralisée des taux d'intérêts nominaux. 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.

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

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 des 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 (DCM/ECL), 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.

- 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.

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

- 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)

Malgré que le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, le conseil d'administration est d'avis d'appliquer les règles comptables de continuité. En effet, la Société dispose du soutien de son actionnaire unique,Cofinimmo SA.

En application de l'article 7 :228 du Code des sociétés et des associations, le Conseil d'administration envisage de procéder à une augmentation de capital afin de lui permettre la poursuite de ses activités et d'assurer sur le long terme ses frais de fonctionnement. Un

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

rapport spécial a été préparé à cet effet par le Conseil d'administration à l'attention des actionnaires dans lequel il est fait mention des mesures qui seront prises en vue de la poursuite des activités.

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 CO 12 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	0
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	N/A
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;	N/A
5°) les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2°) et 4°);	N/A
6°) les revenus d'intérêts;	0
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;	N/A
8°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°);	N/A
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°);	N/A
10°) tout autre revenu ou produit.	0

* *

DocuSign Envelope ID: 75BE3A94-FFA1-4779-90A8-D063961CC2E8

Nous vous demandons d'approuver le présent rapport financier annuel, les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 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, 03/05/2024.

Pour le Conseil d'administration,

DocuSigned by:
Jean Kotarakos
0DF9BBADC4214BF...

Jean KOTARAKOS
Administrateur

DocuSigned by:
Françoise Roels
85002F347F774B2...

Françoise ROELS
Administrateur

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Gestone CO 12 SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Gestone CO 12 SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 7 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. Cet exercice est le premier exercice pour lequel nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Gestone CO 12 SA.

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 2023, 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 2023, 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 780.088 EUR et l'état du résultat global se solde par une perte de l'exercice de 1.602.049 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, 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.

Autre point

Les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport en date du 30 mai 2023, une opinion sans réserve sur ces comptes annuels.

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 financier annuel, 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 financier annuel, 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 financier annuel

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

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport financier annuel comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes 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.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Zaventem, le 31 mai 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper (Signature)

Digitally signed by Jean-François Kupper (Signature)

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises