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 5 SA .....

.....

Forme juridique[1] : Société anonyme .....

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

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

Land: Belgique .....

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

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

Adresse e-mail [2]: .....

Numéro d'entreprise 0722.901.804

DATE 19/12/2022 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 approuvés par l'assemblée générale du 06/06/2023

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

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

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont** / ~~**ne sont pas**~~[3] 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 [4]: Arrêté Royal du 9 novembre 2016

.....

Sont joints aux présents comptes annuels[2] :

---

Nombre total de pages déposées : 52.....

| Signature (nom et qualité) | Signature (nom et qualité) |
|---|---|
| Françoise ROELS<br>Administrateur | Jean KOTARAKOS<br>Administrateur |

1 Le cas échéant, la mention 'en liquidation' est ajoutée à la forme juridique.
2 Mention facultative.
3 Biffer la mention inutile.
4 Mention de la base légale ou réglementaire qui justifie l'usage d'un modèle dérogatoire.

| N° | 0722.901.804 | C 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*<br>*Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique* | *Administrateur*<br>*15/06/2022 - AGO 2026* |
| *Jean-Pierre HANIN*<br>*Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique* | *Administrateur*<br>*15/06/2022 - AGO 2026* |
| *Jean KOTARAKOS*<br>*Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique* | *Administrateur*<br>*15/06/2022 - AGO 2026* |
| *Sébastien BERDEN*<br>*Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique* | *Administrateur*<br>*15/06/2022 - AGO 2026* |
| *0* | *0* |

| | |
|---|---|
| *DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SRL N°: BE 0429.053.863 Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, Belgique, n° d'agrément IRE : B00025* | *Réviseur d'entreprises*<br>*15/06/2022 - AGO 2025* |

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

## SOMMAIRE


| | | |
|---|---|---|
| | ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE | 4 |
| | ETAT DU RESULTAT GLOBAL | 5 |
| | AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS | 6 |
| | VARIATION DES CAPITAUX PROPRES | 7 |
| | TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE | 8 |
| **NOTE 1** | INFORMATIONS GENERALES | 9 |
| **NOTE 2** | METHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES | 10 |
| **NOTE 3** | REVENUS LOCATIFS & CHARGES RELATIVES A LA LOCATION | 17 |
| **NOTE 4** | CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RECUPEREES AUPRES DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUES | 18 |
| **NOTE 5** | FRAIS NETS DE REDECORATION | 19 |
| **NOTE 6** | FRAIS TECHNIQUES | 20 |
| **NOTE 7** | FRAIS COMMERCIAUX | 21 |
| **NOTE 8** | FRAIS DE GESTION | 22 |
| **NOTE 9** | RESULTAT SUR VENTE D IMMEUBLES DE PLACEMENT ET AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS | 23 |
| **NOTE 10** | VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT | 24 |
| **NOTE 11** | VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS | 25 |
| **NOTE 12** | AUTRES RESULTATS SUR PORTEFEUILLE | 26 |
| **NOTE 13** | REVENUS FINANCIERS | 27 |
| **NOTE 14** | CHARGES D'INTERÊTS NETTES | 28 |
| **NOTE 15** | AUTRES CHARGES FINANCIERES | 29 |
| **NOTE 16** | IMPOTS SUR LE RESULTAT | 30 |
| **NOTE 17** | RESULTAT NET PAR ACTION | 31 |
| **NOTE 18** | IMMEUBLES DE PLACEMENT | 32 |
| **NOTE 19** | ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES | 35 |
| **NOTE 20** | CREANCES COMMERCIALES COURANTES | 36 |
| **NOTE 21** | CREANCES FISCALES & AUTRES ACTIFS COURANTS | 37 |
| **NOTE 22** | COMPTES DE REGULARISATION - ACTIFS | 38 |
| **NOTE 23** | CAPITAL , PRIMES D'EMISSION ET RESERVES | 39 |
| **NOTE 24** | DETTES FINANCIERES NON COURANTES | 40 |
| **NOTE 25** | PASSIFS D' IMPOTS DIFFERES | 41 |
| **NOTE 26** | DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES | 42 |
| **NOTE 27** | COMPTES DE REGULARISATION - PASSIFS | 43 |
| **NOTE 28** | INSTRUMENTS FINANCIERS | 44 |
| **NOTE 29** | PARTICIPATIONS | 46 |
| **NOTE 30** | RELATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES | 48 |
| | OBLIGATION DE DISTRIBUTION | 49 |
| | RECONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRES AFFECTATION PROPOSEE (PROFORMA A) ET BILAN APRES REMUNERATION DU CAPITAL PROPOSEE (PROFORMA B) | 50 |
| | FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS | 51 |
| | ANNEXE B DE L'AR DU 09/11/2016 RELATIF AUX FIIS | 52 |

| ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE | | | (x € 1.000) |
|---|---|---|---|
| **ACTIF** | **Notes** | **2022** | **2021** |
| **I. Actifs non courants** | | **65.750** | **54.537** |
| A. Goodwill | | 0 | 0 |
| B. Immobilisations incorporelles | | 0 | 0 |
| C. Immeubles de placement | 18 | 65.750 | 54.350 |
| D. Autres immobilisations corporelles | | 0 | 0 |
| E. Actifs financiers non courants | 19 | 0 | 0 |
| F. Créances de location-financement | | 0 | 0 |
| G. Créances commerciales et autres actifs non courants | | 0 | 0 |
| H. Actifs d'impôts différés | 19 | 0 | 187 |
| **II. Actifs courants** | | **118** | **230** |
| 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 | 99 | 226 |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants | 21 | 0 | 0 |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 0 | 0 |
| G. Comptes de régularisation | 22 | 19 | 4 |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | | **65.868** | **54.767** |
| | | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | | **9.100** | **3.562** |
| A. Capital | 23 | 8.600 | 1.200 |
| B. Primes d'émission | | 0 | 0 |
| C. Réserves | | 692 | -79 |
| D. Résultat net de l'exercice | | -191 | 2.441 |
| | | | |
| **PASSIF** | | **56.767** | **51.205** |
| **I Passifs non courants** | | **56.245** | **50.564** |
| A. Provisions | | 0 | 0 |
| B. Dettes financières non courantes | 24 | 55.974 | 50.101 |
| 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 | 272 | 463 |
| **II. Passifs courants** | | **522** | **641** |
| 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 | 314 | 449 |
| E. Autres passifs courants | | 0 | 0 |
| F. Comptes de régularisation | 27 | 208 | 192 |
| **TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF** | | **65.868** | **54.767** |

| RATIO D'ENDETTEMENT | | | (x € 1.000) |
|---|---|---|---|
| | | **2022** | **2021** |
| | | | |
| Dettes financières non courantes | | 55.974 | 50.101 |
| Autres passifs financiers non courants ( excepté instruments de couverture autorisés) | + | 0 | 0 |
| Dettes financières courantes | + | 0 | 0 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | + | 314 | 449 |
| **Dette Totale** | **=** | **56.288** | **50.550** |
| | | | |
| Actif total | | 65.868 | 54.767 |
| Instruments de couverture | - | 0 | 0 |
| **Total Actif ( excepté instruments de couverture)** | **=** | **65.868** | **54.767** |
| | | | |
| **Ratio d'endettement** | **/** | **85,46%** | **92,30%** |

| ETAT DU RESULTAT GLOBAL | | | (x € 1.000) |
|---|---|---|---|
| | **Notes** | **2022** | **2021** |
| **A. RESULTAT NET** | | | |
| I. Revenus locatifs (+) | 3 | 3.275 | 3.093 |
| II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+) | | 0 | 0 |
| III. Charges relatives à la location (+/-) | | -996 | 0 |
| **Résultat locatif net** | | **2.279** | **3.093** |
| IV. Récupération de charges immobilières(+) | | 0 | 0 |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+) | 4 | 98 | 113 |
| 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 | -98 | -113 |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-) | | 0 | 0 |
| **Résultat immobilier** | | **2.280** | **3.093** |
| **Charges immobilières** | | **-310** | **-580** |
| IX. Frais techniques (-) | 6 | -182 | -448 |
| X. Frais commerciaux (-) | 7 | -87 | -96 |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-) | | 0 | 0 |
| XII. Frais de gestion immobilière (-) | 8 | -41 | -35 |
| XIII. Autres charges immobilières (-) | | 0 | 0 |
| **Résultat d'exploitation des immeubles** | | **1.970** | **2.514** |
| XIV. Frais généraux de la société (-) | 8 | -18 | -15 |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-) | | 0 | 0 |
| ***Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille*** | | ***1.952*** | ***2.499*** |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-) | 9 | 25 | 0 |
| XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-) | | 0 | 0 |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) | 10 | -1.200 | 710 |
| XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-) | 12 | -22 | -59 |
| **Résultat d'exploitation** | | **754** | **3.149** |
| XX. Revenus financiers (+) | 13 | 5 | 0 |
| XXI. Charges d'intérêts nettes (-) | 14 | 0 | 0 |
| XXII. Autres charges financières (-) | 15 | -798 | -606 |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-) | 11 | 0 | 0 |
| **Résultat financier** | | **-794** | **-606** |
| **Résultat avant impôt** | | **-40** | **2.544** |
| XXIV. Impôts des sociétés (-) | 16 | -151 | -103 |
| XXV. Exit tax (-) | | 0 | 0 |
| **Impôt** | | **-151** | **-103** |
| **RÉSULTAT NET** | | **-191** | **2.441** |
| **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** | | **-191** | **2.441** |

| AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| (x € 1.000) | | |
| **A. Résultat net** | **-191** | **2.441** |
| **B. Transfert aux réserves (+/-)** | **571** | **-771** |
| **1. Transfert à/de la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens (im)mobiliers :** | **0** | **-710** |
| – exercice comptable | 0 | -710 |
| – 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 :** | 1.200 | 0 |
| – exercice comptable | 1.200 | 0 |
| – 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 (-/+)** | **-629** | **59** |
| **12. Transfert à la réserve légale** | **0** | **-120** |
| **C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1er** | **-380** | **-16** |
| **D. Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de capital prévue au point C** | **0** | **-1.654** |
| **E. Résultat à reporter** | **2.485** | **1.856** |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(x € 1.000)

| | Au 01/01/2021 | Affectation du résultat net | Dividendes | Autres | Résultat de l'exercice | Augmentation du capital | Transformation FIIS[1] | Au 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Capital** | **1.200** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **1.200** |
| **Réserves** | **-1.483** | **1.403** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **-79** |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | -1.470 | -523 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.994 |
| 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 | -13 | 1.926 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.914 |
| **Résultat net de l'exercice** | **1.403** | **-1.403** | **0** | **0** | **2.441** | **0** | **0** | **2.441** |
| **Total des capitaux propres** | **1.120** | **0** | **0** | **0** | **2.441** | **0** | **0** | **3.562** |

| | Au 01/01/2022 | Affectation du résultat net | Dividendes | Autres | Résultat de l'exercice | Augmentation du capital | Transformation FIIS[2] | Au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Capital** | **1.200** | **0** | **0** | **0** | **0** | **7.400** | **0** | **8.600** |
| **Réserves** | **-79** | **2.441** | **-1.670** | **0** | **0** | **0** | **0** | **692** |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | -1.994 | 710 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.284 |
| 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 | 120 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 120 |
| Résultat reporté | 1.914 | 1.611 | -1.670 | | 0 | 0 | 0 | 1.855 |
| **Résultat net de l'exercice** | **2.441** | **-2.441** | **0** | **0** | **-191** | **0** | **0** | **-191** |
| **Total des capitaux propres** | **3.562** | **0** | **-1.670** | **0** | **-191** | **7.400** | **0** | **9.100** |

[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

| TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE | | (x €1.000) |
|---|---|---|
| | 2022 | 2021 |
| **TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE** | **0** | **0** |
| | | |
| **ACTIVITES OPERATIONNELLES** | | |
| Résultat net de la période | -191 | 2.441 |
| Extourne des charges et produits financiers | 794 | 606 |
| Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers | -25 | 0 |
| Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs financiers | 0 | 0 |
| Extourne des charges et produits non monétaires | 1.196 | -615 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | -47 | 423 |
| **FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES** | **1.727** | **2.854** |
| | | |
| **ACTIVITES D'INVESTISSEMENT** | | |
| Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles | 0 | 0 |
| Acquisitions en immeubles de placement | -12.225 | 0 |
| Extentions d'immeubles de placement | 0 | 0 |
| Investissements sur immeubles de placement | -336 | -590 |
| Acquisitions de filiales | 0 | 0 |
| Cessions d'immeubles de placement | 25 | 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** | **-12.535** | **-590** |
| | | |
| **ACTIVITES DE FINANCEMENT** | | |
| Constitution et augmentation de capital | 7.400 | 0 |
| Acquisitions d'actions propres | 0 | 0 |
| Cessions d'actions propres | 0 | 0 |
| Dividendes payés aux actionnaires | -1.670 | 0 |
| Dividendes reçus | 0 | 0 |
| Rachat d'intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| Variation des dettes financières | 5.872 | -1.658 |
| Produits financiers encaissés | 5 | 0 |
| Charges financières décaissées | -798 | -606 |
| Autres flux liés aux activités de financement | 0 | 0 |
| **FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT** | **10.809** | **-2.264** |
| | | |
| **TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN D'EXERCICE** | **0** | **0** |

## NOTE 1 - INFORMATIONS GENERALES

GESTONE 5 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 21/04/2023 et ont été soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 06/06/2023.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2021.

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

## NOTE 2 - METHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

### A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 09.11.2016 relatif aux Fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisés.

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

### B. Base de préparation

Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement et les participations.

Certaines informations financières ont été arrondies et, en conséquence, les nombres figurant en total peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

### C. Transactions des devises

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

### D. Instruments financiers

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

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

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

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

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

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

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

### E. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

### F. Projets de développement

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

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

### G. Contrats de location

#### I La Société comme bailleur

a. Types de locations à long terme

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

- des locations simples à long terme : les obligations du bailleur restent essentiellement les mêmes que pour toute location, par exemple, assurer que l'espace susceptible d'occupation soit disponible pour le locataire durant toute la durée du contrat. Cette obligation se matérialise pour le bailleur en supportant les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance contre le feu et d'autres sinistres ;

- des locations à long terme qui impliquent l'attribution d'un droit réel du cédant au cessionnaire : dans ce cas, la propriété est transférée temporairement au cessionnaire qui supportera notamment les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance. Trois types de contrats appartiennent à cette catégorie en droit belge : (a) l'emphytéose d'une durée minimum de 27 ans et maximum de 99 ans et qui peut porter sur des terrains et/ou des bâtiments ; (b) le droit de superficie qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 50 ans et (c) le droit d'usufruit qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 30 ans. Il peut s'appliquer à des terrains construits ou non. Dans tous ces contrats, le cédant garde un droit résiduel dans la mesure où il récupérera la pleine propriété de l'immeuble à l'expiration du contrat, en ce inclus la propriété des constructions érigées par le cessionnaire, moyennant ou non le paiement d'une indemnité pour ces constructions selon les conditions du contrat. Cependant, une option d'achat pour le droit résiduel peut avoir été accordée, que le cessionnaire peut exercer pendant ou à l'issue du contrat.

b. Location à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon l'IFRS 16 : 63, la Société, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance, pour un montant égal à l'investissement net

dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par la Société) au début du contrat sera enregistrée dans le compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par la Société partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier, basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour la Société.

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

**II La Société comme preneur**

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

a. Passif locatif

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

b. Droit d'usage

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

**H. Autres immobilisations**

**I Immobilisations à usage propre**

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

**II Dépenses subséquentes**

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

**III Amortissement**

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

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

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

**IV Actifs détenus en vue de la vente**

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

**V Dépréciation ('Impairment')**

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

### I. Actifs financiers non courants - Participations

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

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

### J. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

### K. Capitaux propres

**I Actions ordinaires**

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

**II Dividendes**

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

### L. Provisions

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

### M. Dettes commerciales et autres dettes

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

### N. Produits d'exploitation

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

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

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

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

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

## O. Charges d'exploitation

### I Coût des services

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

### II Travaux réalisés dans les immeubles

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

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières ;

- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 25 à 35 ans et impliquent virtuellement la reconstruction des immeubles ce qui, dans la plupart des cas, se traduit par la réutilisation de la structure existante et l'application des techniques les plus récentes ; après de tels travaux de rénovation, l'immeuble peut être considéré comme neuf et les coûts de ces travaux sont capitalisés ;

- les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou accroître significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont capitalisés dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système d'air conditionné là où il n'en existait pas.

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

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

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

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

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

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

### IV Résultat financier

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

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.

## P. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant. L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats, à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres. L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

## Q. Exit tax et impôts différés

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

et 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.

## R. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

### I Juste valeur du portefeuille immobilier

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

### II Juste valeur des participations

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

## S. Aspects relatifs au contexte macro-économique et au climat

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

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

• inflation élevée et augmentation du prix de l'énergie : facteurs de risque 'F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif', 'F.1.3.2 Vacance locative' ;

• retards ou dépassement de budget dans l'exécution des projets de développement : facteur de risque 'F.1.2.2 Investissements soumis à conditions' ;

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

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

Les équipes opérationnelles sont restées en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile. Cofinimmo revoit la situation de ses contreparties au cas par

cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée. Dans ce cadre, le groupe Cofinimmo a comptabilisé en 2020 des réductions de valeur sur créances commerciales de 2,0 millions EUR, sans équivalent en 2021 et de 1,4 million EUR en 2022.

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

***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

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 3 - REVENUS LOCATIFS & CHARGES RELATIVES A LA LOCATION** | | |
| **Revenus locatifs** | | |
| Loyers | 3.320 | 3.129 |
| Revenu potentiel brut | 3.320 | 3.129 |
| Vacance locative | 0 | 0 |
| Gratuités locatives | -45 | -35 |
| Concessions accordées aux locataires (incentives) | 0 | 0 |
| Indemnités de rupture anticipée de bail | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **3.275** | **3.093** |
| **Charges relatives à la location** | **-996** | **0** |
| Loyer à payer sur locaux loués | 0 | 0 |
| Réductions de valeur sur créances commerciales | -996 | 0 |
| Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **2.279** | **3.093** |

| **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** | 2022 | 2021 |
| À moins d'un an | 4.222 | 3.112 |
| À plus d'un an mais à moins de deux ans | 4.222 | 3.112 |
| À plus de deux ans mais à moins de trois ans | 4.222 | 3.112 |
| À plus de trois ans mais à moins de quatre ans | 4.222 | 3.112 |
| À plus de quatre ans mais à moins de cinq ans | 4.222 | 3.112 |
| À plus de cinq ans | 60.044 | 54.761 |
| **TOTAL** | **81.156** | **70.321** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **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** | **98** | **113** |
| Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire | 56 | 71 |
| Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués | 42 | 42 |
| **Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués** | **-98** | **-113** |
| Charges locatives exposées par le propriétaire | -56 | -71 |
| Précomptes et taxes sur immeubles loués | -42 | -42 |
| **TOTAL** | **0** | **0** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 5 - FRAIS NETS DE REDECORATION** | | |
| **Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail** | 0 | 0 |
| Récupération de charges immobilières | 0 | 0 |
| **TOTAL** | 0 | 0 |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 6 - FRAIS TECHNIQUES** | | |
| **Frais techniques récurrents** | **104** | **267** |
| Réparations | 104 | 267 |
| Primes d'assurance | 0 | 0 |
| **Frais techniques non récurrents** | **78** | **181** |
| **Sinistres** | **78** | **181** |
| Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres | 0 | 0 |
| Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance | 78 | 181 |
| **TOTAL** | **182** | **448** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 7 - FRAIS COMMERCIAUX** | | |
| Commissions d'agence | 0 | 0 |
| Publicité | 0 | 0 |
| Honoraires divers et autres experts | 87 | 96 |
| **TOTAL** | **87** | **96** |

(x € 1.000)

| NOTE 8 - FRAIS DE GESTION | Frais de gestion immobilière | | Frais généraux de la société | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Charges du siège** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Honoraires payés à des tiers** | **40** | **34** | **17** | **15** | **57** | **49** |
| Récurrents | 37 | 34 | 16 | 15 | 53 | 49 |
| Non récurrents | 3 | 0 | 1 | 0 | 4 | 0 |
| **Relations publiques, communication et publicité** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **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** | **0** | **0** | **1** | **1** |
| **TOTAL** | **41** | **35** | **18** | **15** | **59** | **51** |

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 Deloitte, Réviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires de la société se sont élevés à 4.495 € (Hors TVA).

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Emoluments du commissaire** | **4** | **4** |
| Emoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire | 4 | 4 |
| 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** | **4** | **4** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 9 - RESULTAT SUR VENTE D IMMEUBLES DE PLACEMENT ET AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS** | | |
| **Vente d'immeubles de placement** | | |
| Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction) | 25 | 0 |
| Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés) | 0 | 0 |
| Autres | 0 | 0 |
| **SOUS-TOTAL** | **25** | **0** |
| **Vente d'autres actifs non financiers** | | |
| Ventes nettes d'autres actifs non financiers | 0 | 0 |
| Valeur comptable d'autres actifs non financiers vendus | 0 | 0 |
| Autres | 0 | 0 |
| **SOUS-TOTAL** | **0** | **0** |
| **TOTAL** | **25** | **0** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 10 - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT** | | |
| Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement | 2.141 | 840 |
| Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement | -3.341 | -130 |
| **TOTAL** | **-1.200** | **710** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 11 - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS** | | |
| Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers (*) | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **0** | **0** |

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

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 12 - AUTRES RESULTATS SUR PORTEFEUILLE** | | |
| Amortissements Immeubles de Placements | 0 | 0 |
| Gratuités | 26 | -35 |
| Impôts différés | -4 | 94 |
| Autres | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **22** | **59** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **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 | 5 | 0 |
| Dividendes reçus | 0 | 0 |
| Autres revenus financiers | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **5** | **0** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 14 - CHARGES D'INTERÊTS NETTES** | | |
| Intérêts nominaux sur emprunts | 0 | 0 |
| Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe | 0 | 0 |
| Autres charges d'intérêts | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **0** | **0** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **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** | **798** | **606** |
| Frais bancaires et autres commissions | 0 | 1 |
| Intérêts avances intergroupe | 798 | 605 |
| Autres - Intérêts | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **798** | **606** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 16 - IMPOTS SUR LE RESULTAT** | | |
| **Résultat avant impôts** | **-40** | **2.544** |
| Impôts des sociétés | -151 | -103 |
| Exit Tax | 0 | 0 |
| Autres | 0 | 0 |
| **TOTAL CHARGES FISCALES** | **-151** | **-103** |

| NOTE 17 - RESULTAT NET PAR ACTION | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Résultat net de la période en KEUR | -191 | 2.441 |
| Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période | 1.200 | 1.200 |
| **Résultat net par action (EUR/action)** | **(159,34)** | **2.034,22** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 18 - IMMEUBLES DE PLACEMENT** | | |
| Immeubles disponibles à la location | 65.750 | 54.350 |
| Projets de développement | 0 | 0 |
| Immobilisations à usage propre | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **65.750** | **54.350** |

**Détermination de la juste valeur**

| Immeubles disponibles à la location | | |
|---|---|---|
| **Au 01.01** | **54.350** | **53.050** |
| Dépenses capitalisées | 376 | 590 |
| Acquisitions, fusions | 12.225 | 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 | -1.200 | 710 |
| **Au 31.12** | **65.750** | **54.350** |

**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 que l'acquéreur ou le vendeur doit payer en vue d'effectuer le transfert de propriété. La valeur d'investissement moins les frais de transaction estimés (droits de mutation) est la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

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

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.

| (x € 1000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Catégorie d'actifs** | | |
| **Immobilier de santé** | **65.750** | **54.350** |
| Allemagne | 65.750 | 54.350 |
| **Total** | **65.750** | **54.350** |

(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

Basé sur une approche multicritères, les techniques de valorisation utilisées par les experts immobiliers sont les suivantes :

*Méthode de capitalisation de la valeur locative estimée*

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

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

*Méthode d'actualisation des flux (Discounted Cash-Flow)*

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

*Méthode des comparables de marché*

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

*Méthode de la valeur résiduelle*

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

*Autres considérations*

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2022, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

Les actifs détenus en vue de la vente sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur, même dans le

cas où le prix de vente futur est connu à la date de valorisation.

Au cours de l'année 2022, 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 2022.

| **Évolution de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables ( x € 1 000)** | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Balance au 01/01** | **54.350** | **53.050** |
| Plus/moins value reconnues en compte de résultat | -1.200 | 710 |
| Acquisitions | 12.225 | 0 |
| Extensions - redéveloppement | 0 | 0 |
| Investissements | 376 | 590 |
| Reprise de loyers cédés | 0 | 0 |
| Ventes | 0 | 0 |
| Transfert de niveaux | 0 | 0 |
| **Balance au 31/12** | **65.750** | **54.350** |

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.

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.

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 19 - ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS ET ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES** | | |
| **Actifs à la juste valeur :** | **0** | **0** |
| Participation | 0 | 0 |
| **Prêts & créances :** | **0** | **187** |
| Avance Cofinimmo | 0 | 0 |
| Impôts différés DTA | 0 | 187 |
| **TOTAL** | **0** | **187** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 20 - CREANCES COMMERCIALES COURANTES** | | |
| Créances commerciales brutes non échues | 99 | 112 |
| Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées | 0 | 114 |
| Créances douteuses | 996 | 0 |
| Provisions pour créances douteuses (-) | (996) | 0 |
| **TOTAL** | **99** | **226** |

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 | 0 | 114 |
| Echues entre 60 et 90 jours | 0 | 0 |
| Echues à plus de 90 jours | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **0** | **114** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 21 - CREANCES FISCALES & AUTRES ACTIFS COURANTS** | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 0 | 0 |
| Impôts sur le revenu | 0 | 0 |
| Autres créances diverses | 0 | 0 |
| Précompte Immobilier | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **0** | **0** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 22 - COMPTES DE REGULARISATION - ACTIFS** | | |
| Charges financières à reporter - Gratuités et avantages octroyées aux locataires | 19 | 4 |
| Précompte Immobilier - Taxes Communales & Taxes régionales à récupérer | 0 | 0 |
| Etalement incentive travaux | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **19** | **4** |

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 23 - CAPITAL , PRIMES D'EMISSION ET RESERVES** | | |
| (en nombre) | | |
| Nombre d'actions ordinaires | | |
| **AU 01.01** | **1.200** | **1.200** |
| 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** | **1.200** | **1.200** |
| (x € 1 000) | | |
| Capital | | |
| **AU 01.01** | **1.200** | **1.200** |
| Constitution | 0 | 0 |
| Acquisition | 0 | 0 |
| Réduction de capital de l'exercice | 0 | 0 |
| Augmentation de capital de l'exercice | 7.400 | 0 |
| Augmentation de capital de l'exercice - Fusions avec filiales | 0 | 0 |
| **AU 31.12** | **8.600** | **1.200** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|

| NOTE 24 - DETTES FINANCIERES NON COURANTES | | |
|---|---|---|
| Cautionnements en numéraire | 2 | 2 |
| Emprunts porteurs d'intérêts | 0 | 0 |
| Autres emprunts - intra-groupe | 55.971 | 50.099 |
| **TOTAL** | **55.974** | **50.101** |

| 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 | 55.974 | 50.099 |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 25 - PASSIFS D' IMPOTS DIFFERES** | | |
| Impôts différés | 272 | 463 |
| **TOTAL** | **272** | **463** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 26 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES** | | |
| **Dettes commerciales - Fournisseurs** | **101** | **272** |
| **Autres dettes commerciales** | **213** | **178** |
| Taxes, charges sociales et dettes salariales | 109 | 178 |
| *Impôts courants* | *103* | *175* |
| *Taxes* | *6* | *3* |
| *Charges sociales* | *0* | *0* |
| *Dettes salariales* | *0* | *0* |
| Autres | 104 | 0 |
| **TOTAL** | **314** | **449** |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **NOTE 27 - COMPTES DE REGULARISATION - PASSIFS** | | |
| Revenus immobiliers perçus d'avance | 0 | 0 |
| Intérêts et autres charges courus non échus | 208 | 192 |
| **TOTAL** | **208** | **192** |

## NOTE 28 - INSTRUMENTS FINANCIERS

### a. Catégories et désignation des instruments financiers

(x € 1.000)

| | 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** | **0** | **0** | **0** | |
| Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation | 0 | 0 | 0 | 0 | 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** | **99** | **99** | |
| Crédits et créances | 0 | 0 | 99 | 99 | |
| 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 | 99 | 99 | Niveau 2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 0 | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| **TOTAL** | **0** | **0** | **99** | **99** | |
| | | | | | |
| **Passifs financiers non courants** | **0** | **0** | **55.974** | **55.974** | |
| Dettes financières non courantes | 0 | 0 | 55.971 | 55.971 | |
| Dettes bancaires | 0 | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| Prêts à des entreprises associées | 0 | 0 | 55.971 | 55.971 | Niveau 2 |
| Autres passifs financiers non courants | 0 | 0 | 3 | 3 | Niveau 2 |
| **Passifs financiers courants** | **0** | **0** | **101** | **101** | |
| Dettes financières courantes | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Dettes bancaires | 0 | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| Dettes commerciales | 0 | 0 | 101 | 101 | Niveau 2 |
| Autres dettes financières | 0 | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| **TOTAL** | **0** | **0** | **56.075** | **56.075** | |

| | 31/12/2021 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 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** | **0** | **0** | |
| Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation | 0 | 0 | 0 | 0 | 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** | **226** | **226** | |
| Crédits et créances | 0 | 0 | 226 | 226 | |
| 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 | 226 | 226 | Niveau 2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 0 | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| **TOTAL** | **0** | **0** | **226** | **226** | |
| | | | | | |
| **Passifs financiers non courants** | **0** | **0** | **50.101** | **50.101** | |
| Dettes financières non courantes | 0 | 0 | 50.101 | 50.101 | |
| Dettes bancaires | 0 | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| Prêts à des entreprises associées | 0 | 0 | 50.101 | 50.101 | Niveau 2 |
| Autres passifs financiers non courants | 0 | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| **Passifs financiers courants** | **0** | **0** | **272** | **272** | |
| Dettes financières courantes | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Dettes bancaires | 0 | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| Dettes commerciales | 0 | 0 | 272 | 272 | Niveau 2 |
| Autres dettes financières | 0 | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| **TOTAL** | **0** | **0** | **50.373** | **50.373** | |

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.

**b. Gestion du risque financier**

**Risque de taux d'intérêt**

Il n'y a pas de risque de taux d'intérêt.

**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

## NOTE 29 - PARTICIPATIONS

La Société ne détient pas de participations.

(x € 1.000)

| ROLL FORWARD DES PARTICIPATIONS | valeur au 31/12/2020 | Acquisition & Augmentation capital | +/- value | valeur au 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| **Total** | **0** | **0** | **0** | **0** |

| ROLL FORWARD DES PARTICIPATIONS | valeur au 31/12/2021 | Acquisition & Augmentation capital | +/- value | valeur au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| | 0 | 0 | 0 | **0** |
| **Total** | **0** | **0** | **0** | **0** |

## NOTE 30 - RELATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES

(x € 1.000)

| Etat de la situation financière (Bilan) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Immeubles de placement | | |
| Actifs financiers non courants | 0 | 0 |
| Créances commerciales | 0 | 0 |
| Comptes de régularisation actif | 0 | 0 |
| | | |
| Dettes financières non courantes | -55.971 | -50.099 |
| Dettes commerciales | 0 | -114 |
| Comptes de régularisation passif | -208 | -192 |
| | | |
| **TOTAL** | **-56.180** | **-50.404** |

| Etat du résultat global (Compte de résultats) | | |
|---|---|---|
| Loyers | 0 | 0 |
| Résultat d'exploitation | 0 | 0 |
| Intérêts : produits (+) / charges (-) | -793 | -605 |
| Honoraires de gestion | -131 | -114 |
| | | |
| **Total : produits (+) / charges (-)** | **-925** | **-719** |

| Liste des parties liées |
|---|
| Cofinimmo SA |

| (x € 1.000) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|

**OBLIGATION DE DISTRIBUTION**

| | | |
|---|---|---|
| **Résultat net** | **-191** | **2.441** |
| Amortissements (+) | 0 | 0 |
| Réductions de valeur (+) | 1.100 | 0 |
| Reprises de réduction de valeur (-) | 0 | 0 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés (-) | 0 | 0 |
| Autres éléments non monétaires (+/-) | 22 | 59 |
| Résultat sur vente de biens (im)mobiliers (+/-) | -25 | 0 |
| Variations de la juste valeur des biens (im)mobiliers (+/-) | 1.200 | -710 |
| Réserve légale (-) | 0 | -120 |
| **Résultat corrigé (A)** | **2.106** | **1.670** |
| Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)[3] | 25 | 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)** | **25** | **0** |
| **TOTAL (A+B) x 80 %** | 1.705 | 1.336 |
| Diminution de l'endettement (-) | 0 | -1.320 |
| **OBLIGATION DE DISTRIBUTION** | **1.705** | **16** |

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.

**RECONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRES AFFECTATION PROPOSEE (PROFORMA A) ET BILAN APRES REMUNERATION DU CAPITAL PROPOSEE (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** | **65.868** | **0** | **65.868** | **0** | **65.868** |
| Provision | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes | -56.767 | 0 | -56.767 | 0 | **-56.767** |
| **Actif net** | **9.100** | **0** | **9.100** | **0** | 9.100 |
| Distribution de dividendes et plan de participation | 0 | 0 | 0 | -380 | -380 |
| **Actif net après distribution** | **9.100** | **0** | **9.100** | **-380** | **8.720** |
| Capital | 8.600 | 0 | 8.600 | 0 | 8.600 |
| 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 | -1.284 | -1.200 | -2.484 | 0 | -2.484 |
| 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 | 120 | 0 | 120 | 0 | 120 |
| Résultat reporté | 1.855 | 1.009 | 2.864 | -380 | 2.484 |
| Résultat de l'année | -191 | 191 | 0 | 0 | 0 |
| **Total Fonds propres** | **9.100** | **0** | **9.100** | **-380** | **8.720** |

**FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS**

(x € 1.000)

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Actif net | 9.100 | 3.562 |
| Distribution de dividendes | -380 | -1.670 |
| **Actif net après distribution** | **8.720** | **1.892** |
| Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé | 8.600 | 1.200 |
| Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts | 0 | 0 |
| Réserve légale | 120 | 120 |
| 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** | **8.720** | **1.320** |
| **Marge restante après distribution** | **0** | **572** |

| 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 5 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 | 3.275 |
| 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; | 4,611 |
| 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. | N/A |

DocuSign Envelope ID: 0B732BE3-4DF0-4C76-90AB-1FE63CA1E266

**GESTONE 5 SA**
Société Anonyme
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 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)
Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles
BCE 0722.901.804 - RPM Bruxelles (division francophone)
(ci-après la "**Société**")

---

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2023
# Décisions par écrit de l'actionnaire unique de la Société conformément aux articles 7:125 et 7:133 du Code des sociétés et des associations

---

## 1. ACTIONNAIRE UNIQUE

Le capital de la Société est actuellement représenté par 1.200 actions nominatives. Ces actions sont actuellement détenues comme suit:

| Actionnaire | | Nombre d'actions |
|---|---|---|
| | « COFINIMMO » S.A. | 1.200 |
| | **Total:** | 1.200 |

En signant les présentes décisions unanimes et écrites, l'actionnaire unique (« l'Actionnaire ») de la Société reconnaît que cette composition de l'actionnariat est exacte.

## 2. DÉCISION UNANIME DE PROCÉDER PAR PRISE DE DÉCISIONS PAR ECRIT

L'Actionnaire déclare :

- qu'il renonce aux formalités de convocation ;
- qu'il souhaite procéder à l'élaboration de décisions unanimes par écrit conformément à l'article 7:133 du Code des sociétés et des associations.

## 3. ORDRE DU JOUR

1. Prise de connaissance et approbation du rapport financier annuel de la Société (comprenant le rapport de gestion du conseil d'administration) ;

DocuSign Envelope ID: 0B732BE3-4DF0-4C76-90AB-1FE63CA1E266

2. Prise de connaissance du rapport du commissaire de la Société sur l'exercice social clôturé au 31/12/2022 **(« l'Exercice ») ;**
3. Approbation des comptes annuels clôturés au 31/12/2022 ;
4. Affectation du résultat ;
5. Décharge aux administrateurs et au commissaire de la Société pour l'exercice de leurs mandats au cours de l'exercice social clôturé au 31/12/2022 ;
6. Démission du commissaire ;
7. Nomination du commissaire ;
8. Divers-Pouvoirs.

## 4. DÉCISIONS

4.1. Prise de connaissance et approbation du rapport financier annuel de la Société (comprenant le rapport de gestion du conseil d'Administration)

L'Actionnaire prend connaissance du rapport financier annuel de la Société, comprenant le rapport de gestion du conseil d'administration de la Société, préparés respectivement sur base (i) de l'article 19 de l'AR FIIS et (ii) des articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

L'Actionnaire approuve le rapport financier annuel à l'unanimité des voix.

4.2. Prise de connaissance du rapport du commissaire de la Société sur l'exercice social clôturé au 31/12/2022

L'Actionnaire prend connaissance du rapport annuel du commissaire concernant l'exercice clos le 31/12/2022. Ce rapport a été préparé par le commissaire de la Société conformément aux requis de l'AR FIIS.

Il n'y a pas de questions ou de remarques de la part de l'Actionnaire concernant ce rapport du commissaire de la Société.

4.3. Approbation des comptes annuels clôturés au 31/12/2022

L'Actionnaire analyse les comptes annuels concernant l'Exercice et décide d'approuver les comptes annuels concernant l'Exercice, tels qu'ils lui ont été soumis par le conseil d'administration du Société.

4.4. Affectation du résultat

Sur proposition du conseil d'administration de la Société, l'Actionnaire décide d'affecter le résultat de l'Exercice comme suit :

DocuSign Envelope ID: 0B732BE3-4DF0-4C76-90AB-1FE63CA1E266

| AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| | (x € 1.000) | |
| **A. Résultat net** | **-191** | **2.441** |
| **B. Transfert aux réserves (+/-)** | **571** | **-771** |
| **1. Transfert à/de la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens (im)mobiliers :** | **0** | **-710** |
| – exercice comptable | 0 | -710 |
| – 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 :** | **1.200** | **0** |
| – exercice comptable | 1.200 | 0 |
| – 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 (-/+)** | -629 | 59 |
| **12. Transfert à la réserve légale** | 0 | -120 |
| **C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1er** | -380 | -16 |
| **D. Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de capital prévue au point C** | 0 | -1.654 |
| **E. Résultat à reporter** | 2.485 | 1.856 |

## 4.5. Décharge aux administrateurs et au commissaire de la Société pour l'exercice de leurs mandats au cours de l'exercice clôturé au 31/12/2022

L'Actionnaire donne décharge aux administrateurs et au commissaire de la Société pour l'exercice de leur mandat au cours de l'Exercice.

DocuSign Envelope ID: 0B732BE3-4DF0-4C76-90AB-1FE63CA1E266

4.6. Démission du commissaire

L'Actionnaire prend acte du fait que le mandat de Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par son représentant permanent Rik Neckebroeck, en qualité de commissaire de la Société, prend fin de manière anticipative. En effet, le mandat du commissaire de la société-mère ne pouvant plus être renouvelé, le Groupe COFINIMMO souhaite aligner le même commissaire dans toutes ses filiales dans un souci d'unicité de l'audit externe au sein du groupe.

L'Actionnaire approuve la fin anticipée du mandat de Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par son représentant permanent Rik Neckebroeck, en qualité de commissaire de la Société, avec effet immédiat. L'Actionnaire lui donne décharge pour l'exercice de sa fonction jusqu'à la fin de son mandat.

4.7. Nomination du commissaire

L'Actionnaire décide de nommer KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, ayant son siège situé à Luchthaven Brussel Nationaal 1K 1930 Zaventem et immatriculée auprès de la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0419.122.548, représentée par son représentant permanent Jean-François KUPPER, réviseur d'entreprises, en qualité de commissaire de la Société pour une période de trois années comptables, avec effet immédiat et prenant fin immédiatement après l'assemblée générale qui délibérera et décidera des comptes annuels de 2025 (assemblée se tenant en 2026).

Leurs émoluments s'élèvent 5.000,00 EUR par an, hors TVA et hors frais et débours, adaptés à l'indice des prix à la consommation.

4.8. Pouvoirs et divers

L'Actionnaire mandate chacun des administrateurs de la Société ainsi que Madame Sonia Palma, Monsieur Sébastien Moens, Madame Patricia Swinnens, Monsieur Filip Gustin, et Monsieur Filip Corveleyn (représentant de Legal Studio SRL) chacun pouvant agir individuellement et avec pouvoir de substitution, afin de faire le nécessaire pour que les décisions prises par l'assemblée générale de la Société soient publiées aux annexes au Moniteur belge, de remplir tous les formalités administratives y relatives et de représenter la société auprès de la Banque Carrefour des Entreprises, d'un guichet d'entreprise de leur choix et/ou du greffe du Tribunal de l'entreprise.

## 5. SIGNATURE

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.

DocuSign Envelope ID: 0B732BE3-4DF0-4C76-90AB-1FE63CA1E266

Le projet des présentes décisions a été présenté pour examen et signature à l'Actionnaire, après examen et contrôle a été irrévocablement signé pour approbation le 06/06/2023 comme suit :

**1°)** par « **COFINIMMO** » S.A., Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles, actionnaire unique, représentée par deux administrateurs, étant Jean KOTARAKOS et Françoise ROELS :

DocuSigned by:
Françoise Roels
85002F347F774B2...

Françoise ROELS
Administrateur

DocuSigned by:
Jean Kotarakos
0DE9BBADC4214BE...

Jean KOTARAKOS
Administrateur

Deloitte.



# Gestone 5 SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 - Comptes annuels

# Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Gestone 5 SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 - Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Gestone 5 SA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 15 juin 2022, 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 clôturés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Gestone 5 SA durant 4 exercices consécutifs.

## Rapport sur les comptes annuels

### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de résultats et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives dont le total du bilan s'élève à 65 868 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 191 (000) EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

### 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 ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

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

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

Nous communiquons aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations 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 mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions, du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

### 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, à l'exception du fait que les comptes annuels et le rapport de gestion clôturés au 31 décembre 2021 n'ont pas été déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais prescrits par l'article 3:10 du Code des sociétés et des associations.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Digitally signed by
Rik Neckebroeck
DocuSign
Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)
Signing Time: 31-May-2023 | 08:16 CEST
C: BE
Issuer: Citizen CA
3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Rik Neckebroeck