

**RHEASTONE 5 SA**  
Société Anonyme  
Boulevard de la Woluwe 58 –1200 Bruxelles  
BCE 0739.842.160 – RPM Bruxelles (division francophone)  
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE  
0426.14.049) par acte du 28 octobre 2022**

(ci-après la “**Société**”)

**Rapport de gestion du Conseil d’administration**

**Exercice du 01/01/2022 au 28/10/2022**

**« RHEASTONE 5 » SA**  
Siège: Bd de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles  
BCE 0739.842.160 - RPM Bruxelles (division francophone)  
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE  
0426.14.049) par acte du 28 octobre 2022**

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

**RHEASTONE 5 SA**  
Société Anonyme  
Boulevard de la Woluwe 58 –1200 Bruxelles  
BCE 0739.842.160 – RPM Bruxelles (division francophone)  
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE  
0426.14.049) par acte du 28 octobre 2022**

(ci-après la “**Société**”)

Mesdames,  
Messieurs,

Conformément à nos obligations légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport de gestion concernant l'exercice social clôturé exceptionnellement le **28 octobre 2022** (“l'**Exercice**”).

## **1. REMARQUE PRELIMINAIRE**

La Société a été absorbée par sa société mère COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE 0426.184.049) par acte du 28 octobre 2022 publié le 23 novembre 2022 aux Annexes du Moniteur belge. Par conséquent, l'exercice 2022 a été exceptionnellement clôturé à la date d'effet comptable de la fusion, soit la date de l'acte susmentionné, à savoir le 28 octobre 2022. Toutes les opérations effectuées par la Société (en sa qualité de société absorbée) depuis cette date sont réputées avoir été effectuées pour le compte de la société absorbante.

Conformément à l'article 12 :58 du Code des sociétés et des associations (« **CSA** ») :

- Le conseil d'administration de la Société (en sa qualité de société absorbée) est responsable de la préparation des états financiers pour la période allant de la date de clôture du dernier exercice pour lequel les comptes ont été approuvés à la date de prise d'effet de la fusion ainsi que de la rédaction du rapport de gestion pour cette période ;
- Le commissaire de la Société est chargé de préparer son rapport pour la même période ;
- Il appartient à l'assemblée générale de COFINIMMO SA (en sa qualité de société absorbante) d'approuver les comptes statutaires relatifs à l'exercice 2022 et de décider de donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leurs mandats respectifs au cours de l'exercice 2022.

Par conséquent, nous vous présentons pour approbation les comptes annuels concernant l'Exercice. Le bilan, le compte de résultats et l'annexe forment un ensemble et sont établis conformément aux schémas et prescriptions légales en vigueur, et donnent une image correcte et fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société au cours de l'Exercice (les “**Comptes Annuels**”).

Les Comptes Annuels font état de la situation après affectations et prélèvements tels que proposés par le conseil d'administration ci-dessous. Dans la mesure où il incombe à l'assemblée générale de déterminer les affectations et prélèvements et où celle-ci n'a encore pris aucune décision à ce sujet, ces affectations et prélèvements ne sont nullement définitifs et sans préjudice d'une approbation ou d'un rejet par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

**RHEASTONE 5 SA**  
Société Anonyme  
Boulevard de la Woluwe 58 –1200 Bruxelles  
BCE 0739.842.160 – RPM Bruxelles (division francophone)  
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE  
0426.14.049) par acte du 28 octobre 2022**

(ci-après la “Société”)

**2. EXPOSE SUR L'EVOLUTION DES AFFAIRES, LES RESULTATS ET LA SITUATION DE LA SOCIETE, ET DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS ELLE EST CONFRONTEE (3:6, §1, 1°, CSA)**

**2.1. Opérations significatives au cours de l'Exercice**

- Opération assimilée à une fusion par absorption

La Société a établi un projet de fusion en date du 28 juillet 2022 relatif à l'opération assimilée à une fusion par absorption régie par les articles 12:50 et suivants du CSA (la “Fusion”). Ce projet de fusion a été publié aux Annexes du Moniteur belge le 12 août 2022.

En date du 28 octobre 2022, l'assemblée générale extraordinaire de la Société a approuvé l'opération assimilée à la fusion par absorption de la Société par sa société mère COFINIMMO SA.

D'un point de vue juridique et comptable, l'opération assimilée à la fusion est devenue effective le 28 octobre 2022. A partir de cette date, toutes les transactions effectuées par la Société ont été considérées comme ayant été effectuées pour le compte de COFINIMMO SA. En outre, tous les actifs et passifs de la Société, tels qu'ils se présentaient à cette date, ont été transférés à titre universel à COFINIMMO SA, sans exception ni réserve.

- Covid-19

La pandémie de coronavirus COVID-19 est toujours en cours. Pour rappel, suite à cette crise sanitaire, la Société 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 de la Société, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile. De plus, la situation des contreparties sont revues au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée.

- Situation géopolitique en Ukraine

Le conseil d'administration estime que la situation géopolitique en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie n'ont aucun impact direct sur l'activité de la Société et ses résultats financiers, la Société n'étant pas active dans ces deux pays. A noter que certains experts évaluateurs indépendants mentionnent que la situation en Ukraine peuvent avoir des effets indirects sur l'inflation, l'augmentation du prix de l'énergie, des retards ou dépassements de budget dans l'exécution des projets de développement, et l'augmentation des taux d'intérêts.

**RHEASTONE 5 SA**  
Société Anonyme  
Boulevard de la Woluwe 58 –1200 Bruxelles  
BCE 0739.842.160 – RPM Bruxelles (division francophone)  
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE  
0426.14.049) par acte du 28 octobre 2022**

(ci-après la “**Société**”)

- Inflation

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

- Convention de prestations de services

Une nouvelles convention de prestations de services a été signée sur base d'une étude de prix de transfert pour garantir une rémunération des services fournis à toutes les filiales du groupe Cofinimmo au prix du marché (at arm's length).

La convention de services conclue entre Cofinimmo et plusieurs membres du groupe Cofinimmo signée s'applique à partir du 1 er janvier 2022 et sont listées ci-dessous :

En application du contrat, les services fournis (support pour la communication externe, le fiscal, le juridique, le corporate, l'informatique, la trésorerie, les ressources humaines, la gestion de projet, la comptabilité, la gestion des données et la gestion environnementale, sociétale et de bonne gouvernance ) tel qu'indiqués dans ladite convention sont rémunérés selon la méthode du prix de revient majoré « cost plus » (les coûts des services + une marge) afin de garantir un prix du marché de pleine concurrence.

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

La marge appliquée sur la base des coûts est déterminées en fonction du type de services fournis (i.e. 5% ou 7%).

Pendant l'année, des factures seront émises sur base d'une estimation des coûts. Peu après la fin de l'année, le montant final des prestations de services sera calculé sur base des coûts réels et définitifs de l'année.

—

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

## **2.2. Commentaires concernant le compte de résultats**

La Société a, au cours de l'Exercice, réalisé une perte d'exploitation de 12.920,90 EUR.

Toutefois, eu égard :

**RHEASTONE 5 SA**  
 Société Anonyme  
 Boulevard de la Woluwe 58 –1200 Bruxelles  
 BCE 0739.842.160 – RPM Bruxelles (division francophone)  
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE  
 0426.14.049) par acte du 28 octobre 2022**

(ci-après la “**Société**”)

- aux charges financières de l'Exercice s'élevant à 18.733,64 EUR ; et
  - aux produits financiers de l'Exercice s'élevant à 26.260,18 EUR,
- la Société a clôturé l'Exercice par une perte de l'exercice à affecter d'un montant de 5.394,36 EUR.

### 2.3. Commentaires concernant le bilan

Le bilan de l'Exercice se clôture par un total de 6.734.425,42 EUR.

A la clôture de l'Exercice :

- le capital s'élève à 1.211.913,00 EUR ; et
- les capitaux propres s'élèvent à 1.185.791,24 EUR.

### 2.4. Proposition d'affectation du résultat

La Société a clôturé l'Exercice par une perte de l'exercice à affecter d'un montant de 5.394,36 EUR.

Tenant compte de la perte de reportée de 20.727,40 EUR, la perte totale à affecter s'élève à 26.121,76 EUR.

Nous proposons, à la lumière de ce qui précède, d'affecter le résultat comme suit :

Résultat de l'exercice	(-) 5.394,36 EUR
Résultat reporté	(-) 20.727,40 EUR
Résultat à affecter	(-) 26.121,76 EUR
Résultat à reporter	(-) 26.121,76 EUR

### 2.5. Principaux risques et incertitudes

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

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

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

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

**RHEASTONE 5 SA**  
Société Anonyme  
Boulevard de la Woluwe 58 –1200 Bruxelles  
BCE 0739.842.160 – RPM Bruxelles (division francophone)  
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE  
0426.14.049) par acte du 28 octobre 2022**

(ci-après la “**Société**”)

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

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

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

- Risque lié à l'environnement économique

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

- Risque de destruction des immeubles

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

- Risque de contrepartie

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

- Risque de liquidité financière

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

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

**RHEASTONE 5 SA**  
Société Anonyme  
Boulevard de la Woluwe 58 –1200 Bruxelles  
BCE 0739.842.160 – RPM Bruxelles (division francophone)  
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE  
0426.14.049) par acte du 28 octobre 2022**

(ci-après la “**Société**”)

- Risque de change

Depuis 2021, le groupe COFINIMMO est actif au Royaume-Uni. Le groupe détient trois maisons de repos et de soins et génère une partie très limitée (< 1 %) de ses revenus et de ses coûts au Royaume-Uni, le groupe est donc maintenant exposé au risque de change dans une mesure limitée. Cela n’a pas d’effet sur la Société.

- Risques liés à l’ICT

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

- Evaluation des risques

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

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

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

**3. EVENEMENTS IMPORTANTS APRES CLOTURE DE L'EXERCICE (3:6, §1, 2°, CSA)**

N/A

**4. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE (3:6, §1, 3°, CSA)**

N/A

**5. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT (3:6, §1, 4°, CSA)**

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

**RHEASTONE 5 SA**  
Société Anonyme  
Boulevard de la Woluwe 58 –1200 Bruxelles  
BCE 0739.842.160 – RPM Bruxelles (division francophone)  
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE  
0426.14.049) par acte du 28 octobre 2022**

(ci-après la “**Société**”)

**6. SUCCURSALES DE LA SOCIETE (3:6, §1, 5°, CSA)**

La Société n'a pas de succursale.

**7. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES COMPTABLES DE CONTINUITÉ (3:6, §1, 6°, CSA)**

Malgré que le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, le conseil d'administration est d'avis d'appliquer les règles comptables de continuité. En date du 28 octobre 2022, la Société a été absorbée par sa société mère COFINIMMO SA. Cette dernière a, par conséquent, repris les activités de la Société.

**8. USAGE D'INSTRUMENTS FINANCIERS (3:6, §1, 8°, CSA)**

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

—



**RHEASTONE 5 SA**  
Société Anonyme  
Boulevard de la Woluwe 58 –1200 Bruxelles  
BCE 0739.842.160 – RPM Bruxelles (division francophone)  
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE  
0426.14.049) par acte du 28 octobre 2022**

(ci-après la “**Société**”)

Conformément à l'article 12 :58 du CSA, nous vous demandons à l'assemblée générale de COFINIMMO SA (en sa qualité de société absorbante) d'approuver le présent rapport financier annuel, les comptes arrêtés au 28 juillet 2022 ainsi que l'affectation du résultat. Nous vous serions obligés de bien vouloir nous accorder décharge, ainsi qu'au Commissaire, pour notre gestion pendant l'exercice écoulé.

\* \*

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

Bruxelles, le 23/03/2023.

Pour le conseil d'administration,

DocuSigned by:  
*Jean Kotarakos*  
0DF9BBAD64214BF...  
Jean KOTARAKOS  
Administrateur

DocuSigned by:  
*Françoise Roels*  
85002F347F774B2...  
Françoise ROELS  
Administrateur