

BENOSTONE CO 1 SA
Société Anonyme
Avenue de Tervueren 270 –1150 Bruxelles
BCE 0755.869.827 – RPM Bruxelles (division francophone)
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE
0426.14.049) par acte du 4 décembre 2025**
(ci-après la “**Société**”)

Rapport de gestion du conseil d’administration

Exercice du 01/01/2025 au 04/12/2025

« BENOSTONE CO 1 » SA
Siège: Avenue Tervueren 270 – 1150 Bruxelles
BCE 0755.869.827 - RPM Bruxelles (division francophone)
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE
0426.14.049) par acte du 4 décembre 2025**

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

BENOSTONE CO 1 SA
Société Anonyme
Avenue de Tervueren 270 –1150 Bruxelles
BCE 0755.869.827 – RPM Bruxelles (division francophone)
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE
0426.14.049) par acte du 4 décembre 2025**
(ci-après la “**Société**”)

Mesdames,
Messieurs,

Conformément à nos obligations légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport de gestion concernant l'exercice social qui a pris fin, exceptionnellement, le 4 décembre 2025 (“l'**Exercice**”).

1. REMARQUE PRÉLIMINAIRE

La Société a été absorbée par sa société mère COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE 0426.184.049) par acte du 4 décembre 2025. Par conséquent, l'exercice 2025 a été exceptionnellement clôturé à la date d'effet comptable de la fusion, soit la date de l'acte susmentionné, à savoir le 4 décembre 2025. 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 2025 et de décider de donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leurs mandats respectifs au cours de l'exercice 2025.

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.

BENOSTONE CO 1 SA
Société Anonyme
Avenue de Tervueren 270 –1150 Bruxelles
BCE 0755.869.827 – RPM Bruxelles (division francophone)
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE
0426.14.049) par acte du 4 décembre 2025**
(ci-après la “Société”)

2. EXPOSÉ SUR L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, LES RÉSULTATS ET LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ, ET DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS ELLE EST CONFRONTÉE (3:6, §1, 1°, CSA)

2.1. Opérations significatives au cours de l'Exercice

- Fusion par absorption

En date du 04/12/2025, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'approuver l'opération assimilée à une fusion par absorption, par laquelle la Société a été absorbée par la société COFINIMMO (RPM Bruxelles, division francophone, BCE 0426.14.049) par acte du 4 décembre 2025 avec date d'entrée en vigueur de l'opération et date d'effet comptable le jour de l'acte.

A partir de cette date, toutes les transactions effectuées par la Société ont été considérées comme ayant été effectuées pour le compte de COFINIMMO. 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, sans exception ni réserve.

- Aspects relatifs au contexte macro-économique

Les activités de la Société se déploient dans le cadre d'un contexte global qui a subi de multiples bouleversements ces dernières années : après l'apparition de la pandémie de coronavirus COVID-19 dès le début de l'année 2020, l'inflation a commencé à augmenter en Europe au second semestre 2021, pour atteindre des niveaux élevés en 2022 (puis ralentir en 2023, 2024 et 2025), entraînant des variations des taux d'intérêt nominaux, et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen depuis 2022, suivie par le conflit en et autour d'Israël à partir du 4^e trimestre 2023, puis par celui en et autour de l'Iran en mars 2026.

À ce propos, la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie, ainsi que la situation en et autour d'Israël n'ont aucun impact direct sur l'activité de la Société et ses résultats financiers, la Société n'étant pas active dans ces zones géographiques. Les effets indirects de la situation dans ces zones géographiques peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants : l'inflation élevée et l'augmentation du prix de l'énergie, des retards ou dépassements de budget dans l'exécution des projets de développement, et l'augmentation des taux d'intérêts.

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 résultat d'exploitation de -35 818,63 EUR.

BENOSTONE CO 1 SA
 Société Anonyme
 Avenue de Tervueren 270 –1150 Bruxelles
 BCE 0755.869.827 – RPM Bruxelles (division francophone)
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE
 0426.14.049) par acte du 4 décembre 2025**
 (ci-après la “**Société**”)

Toutefois, eu égard :

- aux charges financières de l'Exercice s'élevant à -102 772,08 EUR ; et
- aux produits financiers de l'Exercice s'élevant à 0,00 EUR,

la Société a clôturé l'Exercice par une perte à affecter d'un montant de -138 590,71 EUR.

2.3. Commentaires concernant le bilan

Le bilan de l'Exercice se clôture par un total de 6 285 894,55 EUR.

A la clôture de l'Exercice :

- le capital s'élève à 1 719 273,00 EUR ; et
- les capitaux propres s'élèvent à 1 421 563,56 EUR.

2.4. Proposition d'affectation du résultat

La Société a clôturé l'Exercice par une une perte à affecter d'un montant de -138 590,71 EUR.

Tenant compte de la perte reportée de -159 520,19 EUR, la perte totale à affecter s'élève à -298 110,90 EUR.

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

Résultat de l'exercice	-138 590,71 EUR
Résultat reporté	-159 520,19 EUR
Résultat à affecter	-298 110,90 EUR
Résultat à reporter	-298 110,90 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 SA.

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

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

BENOSTONE CO 1 SA
Société Anonyme
Avenue de Tervueren 270 –1150 Bruxelles
BCE 0755.869.827 – RPM Bruxelles (division francophone)
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE
0426.14.049) par acte du 4 décembre 2025**
(ci-après la “**Société**”)

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

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

Concernant le risque lié aux coûts opérationnels, les éventuels projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l’équipe interne de gestion de projets. Hors le risque de valorisation, notre société ne semble pas concernée par ces risques.

- Risque lié à l’environnement économique

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

- Risque de destruction des immeubles

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

- Risque de contrepartie

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

- Risque de liquidité financière

Les actions de la Société étaient détenues directement à 100 % par la S.A. « COFINIMMO » avant l’opération assimilée à une fusion par absorption du 4 décembre 2025.

La société a contracté l’essentiel de sa dette financière auprès de la S.A. « COFINIMMO » qui a diversifié ses sources de financement entre le marché bancaire et le marché des

BENOSTONE CO 1 SA
Société Anonyme
Avenue de Tervueren 270 –1150 Bruxelles
BCE 0755.869.827 – RPM Bruxelles (division francophone)
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE
0426.14.049) par acte du 4 décembre 2025**
(ci-après la “**Société**”)

capitaux, et qui maintient un volume de disponibilités sur les lignes de crédit suffisant pour couvrir les débours opérationnels, d'acquisitions, de construction et de refinancement à court et moyen terme de la Société.

- Risque de change

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

- Risques liés à l'ICT

Le Groupe « COFINIMMO » possède un Disaster Recovery Plan qui prévoit les actions à exécuter en cas d'incidents majeurs. Ainsi, une infrastructure existe dans un Data Centre distant du siège 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. EVÈNEMENTS IMPORTANTS APRÈS CLÔTURE DE L'EXERCICE (3:6, §1, 2°, CSA)

Aspects relatifs au contexte macro-économique

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

BENOSTONE CO 1 SA
Société Anonyme
Avenue de Tervueren 270 –1150 Bruxelles
BCE 0755.869.827 – RPM Bruxelles (division francophone)
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE
0426.14.049) par acte du 4 décembre 2025**
(ci-après la “**Société**”)

Projet de regroupement avec Aedifica

Le projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange est effectif depuis le 10.03.2026, et Aedifica détient depuis lors 80 % du capital de la société-mère Cofinimmo.

Ce projet a fait l'objet de communiqués de presse Cofinimmo les 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025, 30.09.2025, 27.10.2025, 21.01.2026, 29.01.2026, 03.03.2026 et 10.03.2026.

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

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

Durant l'Exercice, à l'exception de l'opération assimilée à une fusion par absorption en date du 4 décembre 2025, il n'y a pas eu de circonstances qui ont sensiblement influencé le développement de la Société.

5. ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT (3:6, §1, 4°, CSA)

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

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

La Société n'a pas de succursale.

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

En date du 4 décembre 2025, la Société a été absorbée par la société Cofinimmo. 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.

BENOSTONE CO 1 SA
Société Anonyme
Avenue de Tervueren 270 –1150 Bruxelles
BCE 0755.869.827 – RPM Bruxelles (division francophone)
**Absorbée par COFINIMMO SA (RPM Bruxelles, division francophone, BCE
0426.14.049) par acte du 4 décembre 2025**
(ci-après la “**Société**”)

Nous vous demandons d'approuver les comptes arrêtés au 4 décembre 2025 ainsi que l'affectation du résultat. Nous vous serions obligés de bien vouloir nous accorder décharge, ainsi qu'au commissaire, pour l'exercice de notre mandat respectif au cours de l'Exercice.

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 02/04/2026.

Pour le conseil d'administration,

DocuSigned by:

0DF9BBADC4214BF...
Jean KOTARAKOS
Administrateur

DocuSigned by:

30660DB23D614A9...
Sophie GRULOIS
Administrateur