

10	03/07/2020	BE 0677.685.451	52	EUR
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.

20273.00092

A 1.1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS****DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**DÉNOMINATION: *Rusthuis Martinas*Forme juridique: *Société anonyme*Adresse: *Boulevard de la Woluwe* N°: *58* Boîte:Code postal: *1200* Commune: *Woluwe-Saint-Lambert*Pays: *Belgique*Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de *Bruxelles, francophone*Adresse Internet¹:Numéro d'entreprise **BE 0677.685.451**DATE **13 / 11 / 2019** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.COMPTES ANNUELS **COMPTES ANNUELS EN KEUR**approuvés par l'assemblée générale du **04 / 06 / 2020**et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01 / 01 / 2019** au **31 / 12 / 2019**Exercice précédent du **01 / 01 / 2018** au **31 / 12 / 2018**Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~² identiques à ceux publiés antérieurementFrançoise ROELS
AdministrateurJean KOTARAKOS
Administrateur

1 Mention facultative.

2 Biffer la mention inutile.

SITUATION DE L'ENTREPRISE

Ces comptes annuels concernent-ils une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019 ? oui

Les sociétés tenues d'établir et de déposer leurs comptes annuels conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations utilisent également ce modèle. Les informations suivantes sont dès lors d'application:

- 'Code des sociétés' doit se lire 'Code des sociétés et des associations'
- Dans les sections ci-dessous, les articles du Code des sociétés renvoient aux articles suivants du Code des sociétés et des associations.

<u>Section</u>	<u>Code des Sociétés</u>	<u>Code des Sociétés et Associations</u>
A 8	art. 631, §2 et. 632, §2	art. 7:225
A 13	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12, §1, 9°
A 14	art. 259, §1 et §3, art. 523 §1 et §3, art.524/ter et art. 915,§1 et §3	art. 5:77, §1, art. 6:65, §1, art. 7:96, §1 et art. 7:103, §1
A 15	art. 261, alinéa 1 et 3	art. 5:77, §1
A 16	art. 646, §2, alinéa 4	art. 7:231, alinéa 3
A 17	art. 938 et art. 1001	art. 15:29 et art. 16:27
A 18	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- La rubrique 11 'Primes d'émission' doit être lue comme 'Apport (- hors capital)'
- La rubrique 6503 'Intérêts portés à l'actif' doit être lue comme la rubrique 6502 'Intérêts portés à l'actif' en raison du nouveau plan comptable minimum normalisé

La société est-elle une société sans capital ? non

**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 l'entreprise

*Jean-Pierre HANIN
Avenue Hamoir 64, 1180 Uccle, Belgique*

*Administrateur
08/11/2019 - 01/06/2023*

*Jean KOTARAKOS
Schildknaaplaan 32, 1640 Rhode-Saint-Genèse, Belgique*

*Administrateur
08/11/2019 - 01/06/2023*

*Françoise ROELS
Avenue Prekelinden 156, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur
08/11/2019 - 01/06/2023*

*Yeliz BICICI
Bevrijdingslaan 81, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique*

*Administrateur
08/11/2019 - 01/06/2023*

*Sébastien BERDEN
Avenue Grandchamp 213, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur
08/11/2019 - 01/06/2023*

*DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL
N°: BE 0429.053.863
Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, Belgique
N° de membre: B025*

*Commissaire
26/06/2019 - 02/06/2022*

Représenté(es) par:

Rik NECKEBROECK

*Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, Belgique
N° de membre: A01529*

SOMMAIRE

	Etat de la situation financière
	Etat du résultat global
	Variation des Capitaux Propres
	Tableau des flux de trésorerie
Note 1	Informations générales
Note 2	Méthodes comptables significatives
Note 3	Revenus locatifs et charges relatives à la location
Note 4	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués
Note 5	Frais de gestion
Note 6	Variation de la juste valeur des immeubles de placement
Note 7	Autres charges financières
Note 8	Impôts des sociétés et exit Tax
Note 9	Résultat net par action
Note 10	Immeubles de placement
Note 11	Créances commerciales courantes
Note 12	Créances fiscales et autres actifs courants
Note 13	Capital, primes d'émission et réserves
Note 14	Dettes financières non courantes
Note 15	Dettes commerciales et autres dettes courantes
Note 16	Instruments financiers
Note 17	Relations avec les entreprises liées
	Obligation de distribution
	Article 7:212
	Annexe B de l'AR du 09/11/2016 relatif aux FIIS

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	(x € 1 000)		
	Notes	2019	2018
A. RESULTAT NET			
I. Revenus locatifs (+)	<u>3</u>	968	301
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat locatif net		968	301
IV. Récupération de charges immobilières(+)		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	<u>4</u>	10	0
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (-)		0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	<u>4</u>	-10	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat immobilier		968	301
Charges immobilières		-40	0
IX. Frais techniques (-)		0	0
X. Frais commerciaux (-)		0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	<u>5</u>	-40	0
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
Résultat d'exploitation des immeubles		928	301
XIV. Frais généraux de la société (-)	<u>5</u>	-17	0
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		911	301
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	<u>6</u>	6	0
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)		0	0
Résultat d'exploitation		917	301
XX. Revenus financiers (+)		0	0
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)		0	0
XXII. Autres charges financières (-)	<u>7</u>	-49	-68
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)		0	0
Résultat financier		-49	-68
Résultat avant impôt		868	233
XXIV. Impôts des sociétés (-)	<u>8</u>	-161	0
XXV. Exit tax (-)	<u>8</u>	-9	0
Impôt		-170	0
RÉSULTAT NET		698	233
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. Variation 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. Ecart 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		698	233

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS	2019
A. Résultat net	698
B. Transfert aux réserves (+/-)	-32
1. Transfert à/de la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers :	-6
- exercice comptable	-6
- exercices antérieurs	0
- réalisation de biens immobiliers	0
1. Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers :	0
- exercice comptable	0
- exercices antérieurs	0
- réalisation de biens immobiliers	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
- exercice comptable	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
- exercice comptable	0
- exercices antérieurs	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
- exercice comptable	0
- exercices antérieurs	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
- exercice comptable	0
- exercices antérieurs	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
- exercice comptable	0
- exercices antérieurs	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-35
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	9
C. Rémunération du capital prévue à l'article 22,alinée 1er	0
D. Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de capital prévue au point C	-666
E. Résultat à reporter	13.492

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Synthèse des impact IFRS - changement de référentiel - Normes belges / Normes IFRS

	2019	2018
1- Passage du résultat statutaire belge au résultat IFRS		
Résultat statutaire belge	443	-24
Valorisation des immeubles à leur juste valeur	0	0
Annulation des amortissements comptabilisés sur les immeubles	255	258
Gratuités traitement statutaire - passage FILS	0	0
Résultat IFRS	698	233

Le passage du référentiel comptable belge au référentiel IFRS implique un certain nombre de retraitement.

La principale différence se situe au niveau de la valorisation des immeubles à leur juste valeur .

La valorisation des immeubles à leur juste valeur implique une annulation des amortissements comptabilisés au niveau statutaire belge ainsi que des transferts de (voir note 2 - méthodes comptables)

2- Variation des fonds propres - BE GAAP vers IFRS

	Capital	Réserve y compris résultat reporté	Résultat de l'exercice	Total des fonds propres
Situation au 31/12/2018 - BE GAAP	111	-76	-24	10
Valorisation des immeubles à leur juste valeur .	0	15.805	0	15.805
Exit tax	0	-1.878	0	-1.878
Annulation des amortissements comptabilisés sur les immeubles	0	0	258	258
Situation au 31/12/2018 - IFRS	111	13.851	233	14.195

3- Variation des fonds propres - IFRS

	Capital	Réserve y compris résultat reporté	Résultat de l'exercice	Total des fonds propres
Situation au 31/12/2018	111	13.851	233	14.195
Apport en capital	6.300	0	0	6.300
Affectation du résultat	0	233	-233	0
Résultat de l'exercice	0	0	698	698
Ajustement juste valeur	0	0	0	0
Situation au 31/12/2019	6.411	14.084	698	21.192

¹ Montants liés à la transformation des comptes BEGAAP en IFRS liés au changement de statuts de la Société. Les montants représentent une différence entre l'Exit Tax et le traitement statutaire.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

	(x € 1 000)	
	2019	2018
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	36	2
ACTIVITES OPERATIONNELLES		
Résultat net de la période	698	233
Extourne des charges et produits financiers	49	68
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers	0	0
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs financiers	0	0
Extourne des charges et produits non monétaires	3	0
Variation du besoin en fonds de roulement	-482	-1.604
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	267	-1.303
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	-768
Acquisitions en immeubles de placement	0	0
Extentions d'immeubles de placement	0	0
Investissements sur immeubles de placement	0	0
Acquisitions de filiales	0	0
Cessions d'immeubles de placement	0	0
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Paiement de l'exit tax	-1.878	0
Cession de créances de location financement non courantes + courantes	0	0
Autres flux liés aux activités d'investissement	0	0
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	-1.878	-768
ACTIVITES DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	6.300	0
Cessions d'actions propres	0	0
Dividendes payés aux actionnaires	0	0
Dividendes reçus	0	0
Rachat d'intérêts minoritaires	0	0
Variation des dettes financières	-4.675	2.172
Produits financiers encaissés	0	0
Charges financières décaissées	-49	-68
Autres flux liés aux activités de financement	0	0
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	1.576	2.104
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN D'EXERCICE	2	36

NOTE 1 - INFORMATIONS GENERALES

Rusthuis Martinus SA (la "Société") est un FIIS (Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé) 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 08/05/2020 et ont été soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 04/06/2020.

Inscription de Rusthuis Martinus SA comme FIIS institutionnel

Le SPF finances a inscrit en date du 16/12/2019 Rusthuis Martinus SA comme FIIS institutionnel. La date de prise d'effet est celle de cette inscription sur la liste des FIIS tenue par le SPF Finances.

En tant que FIIS, Rusthuis Martinus SPRL aura un régime fiscal comparable à celui de la SIRP Cofinimmo SA.

Le référentiel comptable appliqué dorénavant est le référentiel IAS/IFRS

Les premiers comptes publiés sous les normes IAS/IFRS sont ceux de l'exercice 2019.

Cofinimmo a acquis Rusthuis Martinus SA le 26/06/2019. En l'absence d'informations sur la juste valeur de l'immeuble de placement au 01/01/2018 (date de transition aux IFRS), la juste valeur de l'immeuble de placement déterminée à la date d'acquisition a été utilisée comme valeur approximative à celle de la juste valeur pour les périodes du 01/01/2018, 31/12/2018 et 31/12/2019. Rusthuis Martinus SA a également reconnu le montant estimé de l'exit tax à payer suite au transfert vers un FIIS au 01/01/2018.

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.

Les premiers comptes publiés sous les normes IAS/IFRS sont ceux de l'exercice 2019.

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.

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 gratitudes 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'eût 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.

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

426.184.049

(x € 1 000) | 2019 | 2018

NOTE 3 - REVENUS LOCATIFS & CHARGES RELATIVES A LA LOCATION		
	2019	2018
Revenus locatifs		
Loyers	968	301
Revenu potentiel brut	968	301
Vacance locative	0	0
Gratuités locatives	0	0
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	0
TOTAL	968	301
Charges relatives à la location		
Loyer à payer sur locaux loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
TOTAL	0	0
TOTAL Résultat locatif net	968	301

Montant total des loyers minimaux futurs à recevoir en vertu de contrats de location simple non résiliables en vigueur au 31.12 (x € 1 000)		
	2019	2018
À moins d'un an	968	301
à plus d'un an mais moins de deux ans	968	301
à plus de deux ans mais moins de trois ans	968	301
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	968	301
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	968	301
À plus de cinq ans	19.338	19.640
TOTAL	24.176	21.146

(x € 1 000)

2019

2018

	2019	2018
NOTE 04 - 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	10	0
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	0	0
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	10	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-10	0
Charges locatives exposées par le propriétaire	0	0
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-10	0
TOTAL	0	0

(x € 1 000)

	2019	2018
NOTE 6 - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	6	0
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	0	0
TOTAL	6	0

(x € 1 000)	2019	2018
-------------	------	------

NOTE 7 - 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	49	68
Frais bancaires et autres commissions	3	0
Intérêts avances intra-groupe	9	0
Autres - Intérêts	36	68
TOTAL	49	68

(x € 1 000)

2019	2018
------	------

NOTE 8 - IMPOTS SUR LE RESULTAT		
	2019	2018
Résultat avant impôts	868	233
Impôts des sociétés	-161	0
Exit Tax	-9	0
TOTAL CHARGES FISCALES	-170	0

2019	2018
------	------

NOTE 9 - RESULTAT NET PAR ACTION		
Nombres d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	251	251
Résultat net par action (EUR/action)	2.779	929

(x € 1 000)

2019

2018

NOTE 10 - IMMEUBLES DE PLACEMENT		
Immeubles disponibles à la location	22.532	22.526
Projets de développement	0	0
Immobilisations à usage propre	0	0
TOTAL	22.532	22.526

Détermination de la juste valeur

<u>Immeubles disponibles à la location</u>		
AU 01.01	22.526	21.758
Dépenses capitalisées	0	768
Acquisitions, fusions	0	0
Transferts de/(à) Projets de développement	0	0
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	0	0
Reprises de loyers cédés	0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	6	0
AU 31.12	22.532	22.526

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.

En **Belgique**, le transfert de propriété est en principe soumis à la perception de droits de mutation. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premiers éléments, et donc le montant des droits à payer, ne sont connus que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

L'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits y afférents comprend principalement:

- contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5% pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 10% pour des biens situés en Région Flamande ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 à 8,0% selon les Régions ;
- contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose) : 2,0% ;
- contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (ex. : une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement Fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- contrat de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusion, scission et autres réorganisations de sociétés : absence de droits, etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de € 2,5 millions et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les droits s'élèvent à 2,5%. Ce pourcentage a été déterminé par les experts évaluateurs indépendants.

Pour les transactions portant sur des immeubles d'une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il y a lieu de tenir compte de frais de transaction de 10,0% à 12,5% selon les Régions où ces immeubles sont situés.

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 € 1 000)

	2019	2018
--	------	------

NOTE 11 - CREANCES COMMERCIALES COURANTES		
Créances commerciales brutes non échues	242	0
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	0	0
Créances douteuses	0	0
Provisions pour créances douteuses (-)	0	0
TOTAL	242	0

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	0
Echues entre 60 et 90 jours	0	0
Echues à plus de 90 jours	0	0
TOTAL	0	0

(x € 1 000)

2019

2018

NOTE 12 - CREANCES FISCALES & AUTRES ACTIFS COURANTS		
Taxe sur la valeur ajoutée	0	0
Impôts sur le revenu	232	0
Précompte Immobilier	0	0
TOTAL	232	0

	2019	2018
NOTE 13 - CAPITAL, PRIMES D'EMISSION ET RESERVES		
(en nombre)		
Nombre d'actions		
AU 01.01	251	251
Augmentation de capital de l'exercice (26/06/2019)	0	0
AU 31.12	251	251
(x € 1 000)		
Capital		
AU 01.01	111	111
Augmentation de capital de l'exercice (26/06/2019)	6.300	0
AU 31.12	6.411	111

(x € 1 000)

2019

2018

NOTE 14 - DETTES FINANCIERES NON COURANTES

Emprunts porteurs d'intérêts	0	0
Autres emprunts - intra-groupe	1.814	0
TOTAL	1.814	0

MATURITE DES EMPRUNTS NON COURANTS

À moins d'un an	0	0
à plus d'un an mais moins de deux ans	0	0
à plus de deux ans mais moins de trois ans	0	0
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	0	0
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	0	0
À plus de cinq ans	1.814	0

(x € 1 000) 2019 2018

NOTE 15 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES		
	2019	2018
Dettes commerciales - Fournisseurs	1	0
Autres dettes commerciales	0	0
Taxes, charges sociales et dettes salariales	0	1.878
Impôts courants	0	0
Taxes	0	1.878
Charges sociales	0	0
Dettes salariales	0	0
Autres	0	0
TOTAL	1	1.878

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, Rusthuis Martinus SA ne détient pas d'instruments financiers qui correspondraient à la définition de niveau 1.

Niveau 2

Tout autre actif ou passif financier détenu par Rusthuis Martinus SA est de niveau 2.

Niveau 3

Rusthuis Martinus SA 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

Rusthuis Martinus SA n'est pas exposé à des risques de crédit

Risque de prix

Rusthuis Martinus SA n'est actuellement pas exposé à des risques de prix

Risque de change

Rusthuis Martinus SA n'est actuellement pas exposé à des risques de change.

Collatéralisation

N/A

c. Instruments financiers dérivés de couverture

NA

(x € 1 000)

2019	2018
------	------

NOTE 17 - RELATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES		2019	2018
Etat de la situation financière (Bilan)			
Inmeubles de placement		0	0
Actifs financiers non courants		0	0
Créances commerciales		0	0
Comptes de régularisation actif		0	0
Dettes financières non courantes		-1.814	0
Dettes commerciales		0	0
Comptes de régularisation passif		0	0
TOTAL		-1.814	0
Etat du résultat global (Compte de résultats)			
Loyer		0	0
Résultat d'exploitation		0	0
Intérêts (produits) / charges		-9	0
Honoraire de gestion		-38	0
Total (produits) / charges		-48	0
Liste des parties liées			
Cofinimmo SA			

(x € 1 000) 2019

Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 09.11.2016 relatif aux F.I.I.S.

Résultat net	698
Amortissements (+)	
Réductions de valeur (+)	
Reprises de réduction de valeur (-)	
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	
Autres éléments non monétaires (+/-)	9
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	
Réserve légale	-35
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-6
Résultat corrigé (A)	666
Plus-values et moins-values réalisées ¹ sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	
Plus-values réalisées ¹ sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)	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
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0
TOTAL (A+B) x 80 %	533
Diminution de l'endettement (-)	-6.552
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	0
Affectation du résultat: dividende	666

**Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations
(anciennement article 617 du Code des Sociétés)**

Actif net	21.193
Distribution de dividendes	-666
Actif net après distribution	20.527
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	6.411
Primes d'émission	0
Réserve Légale	57
Réserve des variations de juste valeur des biens immobiliers	1.130
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-563
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	
Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations	7.035
Marge restante après distribution	13.492

¹ Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

Annexe B de l'AR du 09/11/2016 relatif aux FIIS

(x 1000€)

Postes de ventilation du résultat net de l'exercice du FIIS:	Rusthuis Martinus
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	N/A
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	968
4°) les dividendes de sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les Revenus 1992;	N/A
5°) les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2°) et 4°);	N/A
6°) les revenus d'intérêts;	0
7°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992;	N/A
8°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°);	N/A
9°) les dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée à l'article 195 et suivants et à l'article 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires qui a pour seul objectif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "biens immobiliers" visée à l'article 183, al. 1 er, 3° de cette loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dans la mesure que les dividendes reçus trouvent eux-mêmes leur origine dans un des revenus visés aux numéros 1°), 2°), 4°) et 7°);	N/A
10°) tout autre revenu ou produit.	6

RUSTHUIS MARTINAS

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
RPM 0677.685.451 Bruxelles

Rapport Financier Annuel du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 04 juin 2020

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

RUSTHUIS MARTINAS S.A.

Siège social: Bd de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles
RPM Bruxelles: 0677.685.451

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

RUSTHUIS MARTINAS

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
RPM 0677.685.451 Bruxelles

XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6	6	0
XIX.	Autres résultats sur portefeuille (+/-)		0	0
	Résultat d'exploitation (= I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)		917	301
XX.	Revenus financiers (+)		0	0
XXI.	Charges d'intérêts nettes (-)		0	0
XXII.	Autres charges financières (-)	7	-49	-68
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)		0	0
	Résultat financier (= XX+XXI+XXII+XXIII)		-49	-68
	Résultat avant impôt (= I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII)		868	233
XXIV.	Impôts des sociétés (-)	8	-161	0
XXV.	Exit tax (-)	8	-9	0
	Impôt (= XXIV+XXV)		-170	0
	RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE (=I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV+XXV)		698	233

1.3° Etat du résultat global

ETAT DU RESULTAT GLOBAL		(x € 1 000)	
	Notes	2019	2018
I. Résultat net		698	233
II. Autres éléments du résultat 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	0	0
C.	Variations 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.	Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0
F.	Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments de résultat global"	0	0
G.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
	RESULTAT GLOBAL (= I+II)	698	233

RUSTHUIS MARTINAS

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
RPM 0677.685.451 Bruxelles

	remboursement des dettes financières (+/-)	
10.	Transfert aux/des autres réserves (+/-)	- 35
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	9
C.	Rémunération du capital prévue à l'article 22, al. 1	0
D.	Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de capital prévue au point C.	-666
E.	Résultat à reporter	13.492

2°) Rapport sur les activités de l'année écoulée et informations significatives

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

2.1°) Opérations importantes en 2019

- Augmentation de capital

Le 26 juin 2019, l'assemblée générale extraordinaire de la Société a décidé de procéder à une augmentation de capital de 6.300.000,00 EUR pour le porter de 110.828,78 EUR à 6.410.828,78 EUR, sans créations d'actions nouvelles, par souscription en espèces par l'ensemble des actionnaires.

- Cession d'actions

Le 26 juin 2019, les 251 actions de la Société ont été cédées dans leur entièreté, par apport en nature, à la S.A. « CAREINPRO », qui est à présent l'actionnaire unique.

- Transformation en société anonyme et adaptation des statuts à la réglementation FIIS

Le 08/11/2019, l'assemblée générale extraordinaire de la Société a décidé de modifier l'objet social de la Société, de transformer la société en société anonyme et a décidé d'adapter et d'adopter de nouveaux statuts afin de les mettre en conformité par rapport à la réglementation FIIS.

- Transformation en FIIS

Le 16/12/2019, la Société a acquis le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé par son inscription, à cette date, sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés tenue à cet effet par le SPF FINANCES.

RUSTHUIS MARTINAS

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
RPM 0677.685.451 Bruxelles

- Convention de prestations de services

Le 21/11/2019, une convention de prestations de services entre la Société et la S.A. « COFINIMMO » a été signée pour répondre aux guidelines de l'OCDE en matière de prix de transfert.

La rémunération annuelle pour les services rendus par « COFINIMMO » à « RUSTHUIS MARTINAS », en application du contrat sera calculée annuellement. La rémunération est calculée selon la méthode du prix de revient majoré « cost plus ».

Le prix de revient est égal à la somme d'une part, de l'estimation annuelle, exprimée en % du temps presté pour la réalisation des services, multipliée par le coût salarial annuel total des personnes qui réalisent ces prestations et employées par « COFINIMMO » et d'autre part, de cette même estimation du temps presté annuellement exprimée en % multipliée par le coût annuel évalué par personne travaillant chez « COFINIMMO » des frais généraux et administratifs qui permettent aux employés d'effectuer leurs prestations de services.

La base du prix de revient est augmentée d'une marge de 5%.

La même méthode de calcul pour déterminer la rémunération des prestations de services est appliquée dans toutes les conventions de prestations de services au sein du groupe « COFINIMMO ».

Il n'y a pas eu d'autres événements importants au cours de l'exercice.

2.2°) Opérations survenues après la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'Exercice, les événements importants suivants se sont déroulés:

- Suite à la crise sanitaire liée au coronavirus Covid-19, la Société a mis en place différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et le bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

A l'heure actuelle, cette crise sanitaire n'impacte pas le bon déroulement des activités de la Société et il est à ce stade trop tôt pour déterminer si cette crise aura un impact sur ses résultats.

La société ne présente pas de problème de trésorerie et bénéficie toujours du soutien de ses actionnaires.

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

RUSTHUIS MARTINAS

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
RPM 0677.685.451 Bruxelles

Nous vous demandons d'approuver le présent rapport financier annuel, les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 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.

Bruxelles, le 08 mai 2020
Le Conseil d'Administration

DocuSigned by:

Sébastien Berden

80CED1340CCE437

Sébastien BERDEN
Administrateur

DocuSigned by:

Françoise Roels

85002F347F774B2...

Françoise ROELS
Administrateur

DocuSigned by:

Jean-Pierre Hanin

8579E802E9E941E...

Jean-Pierre HANIN
Administrateur

DocuSigned by:

Jean Kotarakos

0DE9BBADC42148F...

Jean KOTARAKOS
Administrateur

DocuSigned by:

Yeliz Bici

80794F8A83074E9

Yeliz BICICI
Administrateur

Deloitte.



Rusthuis Martinus SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le
31 décembre 2019 - Comptes annuels

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, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés, 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 leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

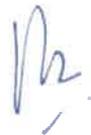
Aspects relatifs au rapport de gestion

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.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été ventilés et valorisés dans l'annexe aux comptes annuels.

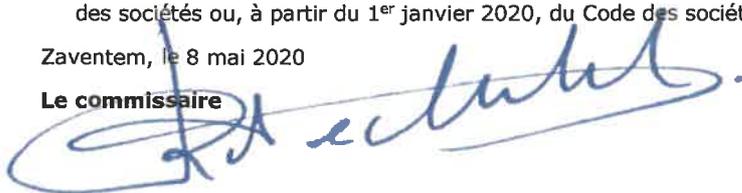


Autres mentions

- 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, du Code des sociétés ou, à partir du 1^{er} janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Zaventem, le 8 mai 2020

Le commissaire

A handwritten signature in blue ink, written over the text 'Le commissaire'. The signature is cursive and appears to read 'Rik Neckebroeck'.

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited