

**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 : Eurocommercial Properties Belgium.....

Forme juridique¹ : Société Anonyme.....

Adresse : Rue Saint-Lambert..... N° : 200..... Boîte :.....

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

Pays: Belgique.....

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

Adresse Internet² : <http://www.eurocommercialproperties.com>.....

Adresse e-mail ²:

Numéro d'entreprise 0684.914.723


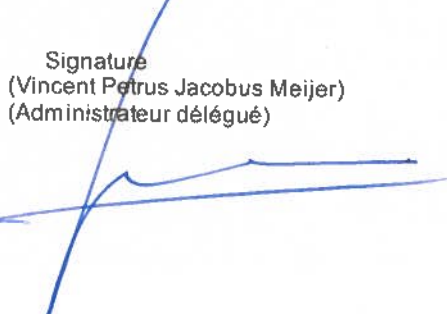
DATE 22 / 07 / 2020 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en EURO³ approuvés par l'assemblée générale du 21 / 04 / 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 pas⁴** identiques à ceux publiés antérieurement.
 Modèle de compte annuel qui déroge à celui prévu dans l'A.R. du 29 avril 2019 en vertu de ⁵ l'article 21 § 1er de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés:

Sont joints aux présents comptes annuels² :

Nombre total de pages déposées : 34.....

Signature (Evert Jan van Garderen) (Administrateur délégué)	Signature (Vincent Petrus Jacobus Meijer) (Administrateur délégué)
	

1 Le cas échéant, la mention 'en liquidation' est ajoutée à la forme juridique.
 2 Mention facultative.
 3 Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.
 4 Biffer la mention inutile.
 5 Mention de la base légale ou réglementaire qui justifie l'usage d'un modèle dérogatoire.

**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 des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

Administrateurs :

Evert Jan van Garderen
Korenbloemlaan 13, 1187 EG Amstelveen, les Pays-Bas
Administrateur délégué: 22/11/2017 – 21/04/2023

Vincent Petrus Jacobus Meijer
Hofbrouckerlaan 1, 2341 LL Oegstgeest, les Pays-Bas
Administrateur délégué: 22/11/2017 – 21/04/2023

Roberto Fraticelli
A. Via della Moscova 3, 20121 Milan, Italie
Administrateur : 02/11/2020 – 29/06/2026

Commissaire :

KPMG Réviseurs d'Entreprises, Société à responsabilité limitée
Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem
TVA BE 0419.122.548
Représentée par Jean-François Kupper (N° de membre A02531) et Mélissa Lucas (N° de membre A02622)
Commissaire : 13/06/2022 – 24/06/2024

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels **ont / n'ont pas** été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission :

- A. La tenue des comptes de la société**,
- B. L'établissement des comptes annuels**,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

Eurocommercial Properties Belgium S.A.

Fonds d'investissement immobilier spécialisé

	Index
Bilan	I
Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global	II
Etat des variations des capitaux propres	III
Tableau des flux de trésorerie	IV

	Note
Informations générales	1
Règles d'évaluation	2
Immeubles de placement	3
Créances commerciales	4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5
Capital	6
Dettes financières non courantes	7
Autres actifs financiers non courants	8
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9
Dettes financières courantes	10
Dettes commerciales et autres dettes courantes et comptes de régularisation	11
Revenus locatifs	12
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	13
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués et charges immobilières	14
Frais généraux de la société	15
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	16
Résultat financier	17
Instruments financiers	18
Impôt et Exit tax	19
Obligation de distribution selon article 22 de l'arrêté royal du 09/11/2016 relatif aux FIIS	20
Ventilation du résultat net selon article 23 de l'arrêté royal du 09/11/2016 relatif au FIIS	21
Art. 7:212 Code des sociétés	22
Affectations et prélèvements	23
Evénements post-clôture	24
Transactions entre parties liées	25

g.f.

I) Bilan

Actif	Note	31/12/2021	31/12/2022	€
I. Actifs non courants		579 000 000	585 964 259	
A. Goodwill		-	-	
B. Immobilisations incorporelles		-	-	
C. Immeubles de placements	3	579 000 000	578 090 000	
D. Autres immobilisations corporelles		-	-	
E. Actifs financiers non courants	8	-	7 874 259	
F. Créances de location-financement		-	-	
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		-	-	
H. Actifs d'impôts différés		-	-	
II. Actifs courants		9 403 586	11 001 850	
A. Actifs détenus en vue de la vente		-	-	
B. Actifs financiers courants		-	-	
C. Créances de location-financement		-	-	
D. Créances commerciales	4	6 541 626	8 773 005	
E. Créances fiscales et autres actifs courants		-	-	
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5	2 834 461	2 228 844	
G. Comptes de régularisation		27 499	-	
Total de l'actif		588 403 586	596 966 109	

I) Bilan

Capitaux propres et passifs	Note	31/12/2021	31/12/2022
€			
Capitaux propres		242 674 343	265 213 827
I. Capitaux propres		242 674 343	265 213 827
A. Capital	6	287 000 000	287 000 000
B. Primes d'émission		-	-
C. Réserves		(56 785 119)	(34 227 531)
a. Réserve légale		1 435 563	2 090 371
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		(76 044 172)	(78 631 518)
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		(4 463 295)	7 567 368
n. Résultat des exercices antérieurs		22 286 784	34 746 247
D. Résultat net de l'exercice		12 459 463	12 441 358
I. Passifs non courants		291 403 472	286 708 141
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes	7	285 282 809	285 485 815
a. Etablissement de crédit	7	285 282 809	285 485 815
b. Location-financement		-	-
c. Autres		-	-
C. Autres passifs financiers non courants	8	4 463 295	-
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9	1 657 368	1 222 326
E. Autre passifs non courants		-	-
F. Passifs d'impôts différés		-	-
a. Exit tax		-	-
b. Autres		-	-
II. Passifs courants		54 325 771	45 044 142
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières courantes	10	39 889 978	28 050 000
a. Etablissement de crédit		-	-
b. Location-financement		-	-
c. Autres	10	39 889 978	28 050 000
C. Autres passifs financiers courants		-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	11	8 673 868	7 759 046
a. Exit tax		-	-
b. Autres	11	7 587 642	6 810 926
c. Impôts, rémunérations et charges sociales		1 086 226	948 119
E. Autres passifs courants		-	-
F. Comptes de régularisation	11	5 761 925	9 235 096
Total des capitaux propres et du passif		588 403 586	596 966 109

II) Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

A – Résultat net		Note	31/12/2021	31/12/2022	
				€	
I	(+)	Revenus locatifs	12	25 394 242	25 577 668
III	(+/-)	Charges relatives à la location		(941 266)	319 291
Résultat locatif net				24 452 976	26 896 958
IV	(+)	Récupération de charges immobilières		-	-
V	(+)	Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13	5 779 162	6 276 199
VI	(-)	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-	-
VII	(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	14	(6 041 013)	(6 936 373)
VIII	(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location		-	-
Résultat immobilier				24 191 125	26 236 784
IX	(-)	Frais techniques		(306 972)	(281 021)
X	(-)	Frais commerciaux		(588 784)	(907 267)
XI	(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués		(148)	(10 023)
XII	(-)	Frais de gestion immobilière		(431 503)	(484 596)
XIII	(-)	Autres charges immobilières		(530 456)	(2 233 564)
	(+/-)	Charges immobilières	14	(1 857 863)	(3 916 471)
Résultat d'exploitation des immeubles				22 333 262	22 320 314
XIV	(-)	Frais généraux de la Société	15	(811 213)	(1 103 120)
XV	(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation		(39 047)	(28 285)
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille				21 483 003	21 188 908
XVI	(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement		-	-
XVIII	(+/-)	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	16	(12 965 189)	(2 587 346)
Résultat d'exploitation				8 517 813	18 601 563
XX	(+)	Produit financier		-	-
XXI	(-)	Charges d'intérêts nettes		(8 046 495)	(7 984 362)
XXII	(-)	Autres charges financières		(10 310)	26 591
XXIII	(-)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		4 643 985	12 030 663
		Résultat financier	17	(3 412 819)	4 072 892
Résultat avant impôts				5 104 994	22 674 455
XXIV	(-)	Impôts sur les sociétés	19	(310 974)	(134 971)
XXV	(-)	Exit tax		-	-
	(+/-)	Impôts		-	-
Résultat net				4 794 020	22 539 483
B – Autres éléments du résultat global					
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'alinéation hypothétique des immeubles de placement					
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS					
C – Résultat global				4 794 020	22 539 483

III) Etat des variations des capitaux propres

	Note	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation au 31-12-2020	6	287,000,000	(63,935,914)	14,816,237	237,880,323
Augmentation de capital (en numéraire)	6	-			-
Augmentation de capital (en nature)					-
Résultat global					-
a. Réserves juste valeur des biens immobiliers	23		(12,965,189)		(12,965,189)
b. Réserves juste valeur des instruments financiers			4,643,985		4,643,985
c. Réserves légales			655,761		655,761
d. Résultat net de l'exercice	23			12,459,463	12,459,463
e. soldes antérieurs			14,816,237	(14,816,237)	-
Situation au 31-12-2021		287,000,000	(56,785,119)	12,459,463	242,674,343

	Note	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation au 31-12-2021	6	287 000 000	(56 785 119)	12 459 463	242 674 343
Augmentation de capital (en numéraire)	6	-			-
Augmentation de capital (en nature)					-
Résultat global					-
a. Réserves juste valeur des biens immobiliers	23		(2 587 346)		(2 587 346)
b. Réserves juste valeur des instruments financiers	23		12 030 663		12 030 663
c. Réserves légales			- 654 808		654 808
d. Résultat net de l'exercice	23			12 441 358	12 441 358
e. Soldes antérieurs			12 459 463	(12 459 463)	-
Situation au 31-12-2022		287 000 000	(34 227 531)	12 441 358	265 213 827

IV) Tableau des flux de trésorerie

Le tableau de flux de trésorerie est préparé selon la méthode indirecte.

	Note	31/12/2021	31/12/2022
			€
Trésorerie et équivalent de trésorerie au début de l'exercice		2 571 258	2 834 461
Activités opérationnelles (+/-)			
Résultat net de la période		4 794 020	22 539 483
Réévaluation des investissements et cession d'immeubles	3	12 965 189	2 587 346
Instruments financiers dérivés		(4 643 985)	(12 030 663)
Frais d'intérêt	17	7 821 805	7 761 356
Coûts d'emprunt	17	224 690	223 006
Provisions sur créances de loyers		(792 123)	(436 695)
Amortissement d'immobilisations corporelles		-	-
Allègements de loyer		287 871	-
Taxes		310 974	134 971
Autres mouvements		14 241	(80 069)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation après ajustements		20 982 682	20 698 736
Mouvement des postes d'actif		1 450 848	(1 767 186)
Mouvement des postes de passif		1 099 321	773 976
Flux de trésorerie des activités opérationnelles avant variation de besoin en fonds de roulement		23 532 851	19 705 526
Intérêts payés		(8 268 587)	(7 823 853)
Taxes payées		(310 974)	(134 971)
Coûts d'emprunt		(40 065)	(20 000)
Instruments financiers dérivés réglés		-	-
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		14 913 225	11 726 702
Investissements (-) / Désinvestissements (+)			
Immeubles de placement		-	-
Investissements	3	(2 011 050)	(1 677 346)
Cessions		-	-
Ajouts aux immobilisations corporelles		-	-
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(2 011 050)	(1 677 346)
Financement (+/-)			
Prêts bancaires ajoutés	7	-	-
Prêts bancaires remboursés	7	-	-
Prêts intersociétés ajoutés	10	-	-
Prêts intersociétés remboursés	10	(13 200 000)	(10 300 000)
Capital versé au moment de l'incorporation de la Société	6	-	-
Augmentation de capital	6	-	-
Augmentation/diminution du nombre de créanciers non courants		561 028	(354 973)
Dividende distribué		-	-
Flux de trésorerie des activités de financement		(12 638 972)	(10 654 973)
Variation nette de la trésorerie et équivalent de trésorerie		263 203	(605 617)
Trésorerie et équivalent de trésorerie à la fin de la période	5	2 834 461	2 228 844

Note 1 Informations générales

Eurocommercial Properties Belgium S.A. (la Société) est un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé ("FIIS") au sens de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 revêtant la forme d'une société et ayant son siège social 200 rue Saint Lambert 1200 WOLUWE SAINT LAMBERT détenu à 74.37% par Eurocommercial Properties N.V. dont le Siège social est situé au Herengracht 469 1017 BS Amsterdam et à 25.63% par AG Insurance SA. Les comptes consolidés d'Eurocommercial Properties N.V. (incluant les comptes d'Eurocommercial Properties Belgium S.A) sont publiés sur le site internet : <https://www.eurocommercialproperties.com/financial/financial-reports>

La Société a été constituée le 22 novembre 2017 et a le statut de FIIS (Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé) depuis le 11 décembre 2017 pour une durée de 10 ans.

Le premier exercice social d'Eurocommercial Properties Belgium S.A a débuté à la date de création de la Société pour prendre fin à titre exceptionnel le 30 juin 2019. Le second exercice a commencé le 1^{er} juillet 2019 pour se terminer le 31 décembre 2020. En effet, aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 23 juin 2020, la date de l'exercice social de la Société a été modifié et les statuts mis à jour en conséquence. Une disposition transitoire a été prise, décalant la date de fin de l'exercice au 31 décembre 2020. Depuis, les exercices commencent le 1^{er} janvier et se terminent le 31 décembre.

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 21 avril 2023 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 21 avril 2023.

La période couverte par les états financiers statutaire présentés s'ouvre le 1^{er} janvier 2022 et s'achève le 31 décembre 2022, soit une durée de 12 mois.

Les notes 2 à 25 (pages 8 à 34) font partie intégrante de ces états financiers.

Note 2 Règles d'évaluation

1. Base de préparation

Eurocommercial Properties Belgium S.A. (la Société) est un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé ("FIIS") au sens de l'arrêté royal du 9 novembre 2016. Conformément à l'article 21 de l'arrêté royal susmentionné, la Société établit ses propres comptes statutaires en appliquant les normes IFRS (International Financial Reporting Standard) approuvés par l'Union Européenne à la date de clôture de son bilan.

Les comptes sont présentés en euros et sont arrondis à l'euro le plus proche. Les actifs de la Société sont valorisés à leur coût historique, sauf pour les immeubles de placement qui sont valorisés par un expert indépendant à leur juste valeur dans le bilan IFRS.

Les états financiers ont été préparés en accord avec les International Financial Reporting Standards (IFRS) tels qu'adoptés par l'Union Européenne et ce depuis la création de la Société.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes, la Société peut être appelée à formuler un certain nombre d'estimations et de jugements significatifs dans l'application des principes comptables. Par exemple, les immeubles de placement, qui constituent une partie substantielle des actifs du groupe, sont évalués par un expert indépendant comptabilisés à leur juste valeur.

Toutes les normes IFRS en vigueur sont appliquées.

Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises ; IAS 16 Immobilisations corporelles ; IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, ainsi que les améliorations annuelles, publié le 14 mai 2020, contiennent plusieurs modifications qui clarifient certains libellés ou corrigent des erreurs mineures ou des conflits entre les exigences des normes:

- Les amendements apportés à l'IFRS 3 Regroupements d'entreprises mettent à jour une référence au cadre conceptuel de l'information financière, sans modifier les exigences comptables pour les regroupements d'entreprises.
- Les amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles interdisent à une entité de déduire de la valeur d'achat des immobilisations corporelles les produits de la vente de biens produits avant que l'actif ne se trouve à l'emplacement et dans l'état nécessaire pour pouvoir fonctionner de la façon prévue par la direction. Les produits et les coûts de production de ces biens doivent être comptabilisés dans le compte de résultats. Les amendements précisent également que pour vérifier si un élément des immobilisations corporelles fonctionne de la façon prévue, il faut évaluer ses performances techniques et physiques plutôt que ses performances financières.
- Les amendements apportés à l'IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels spécifient la nature des coûts à prendre en considération lorsqu'une entreprise évalue si un contrat est déficitaire. Les coûts requis pour l'exécution d'un contrat comprennent : les coûts marginaux liés à l'exécution du contrat ; et une affectation des autres coûts directement liés à l'exécution du contrat.
- Des améliorations annuelles des normes IFRS 2018-2020 apportent des modifications mineures à l'IFRS 1 Première application des normes internationales d'information financière, l'IFRS 9 Instruments financiers, l'IAS 41 Agriculture et aux exemples illustratifs inclus dans l'IFRS 16 Contrats de location.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022 et une application anticipée est autorisée. Les amendements ont été adoptés par l'Union Européenne.

Un certain nombre de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur au 31 décembre 2022 et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers de la Société. La Société appliquera ces nouvelles normes et interprétations lorsqu'elles seront en vigueur. Améliorations annuelles des normes IFRS 2018-2020, entrée en vigueur le 1er janvier 2022

- Classification des passifs en courant ou non courant (Amendements à IAS 1), entrée en vigueur le 1er janvier 2023
- IFRS 17 Contrats d'assurance et amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance, entrée en vigueur le 1er janvier 2023

- Divulgateion des méthodes comptables (Amendements à IAS 1 et IFRS Practice Statement 2), date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2023
- Définition des estimations comptables (Amendements à IAS 8), date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2023

2. Règles d'évaluation

2.1 Les immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur. La politique de la Société veut que immeubles de placement soient réévalués deux fois par an par des experts indépendants qualifiés. Les experts qualifiés font en principe l'objet d'une rotation après trois ans de façon à ce qu'un même expert ne puisse un même actif plus de trois ans consécutifs.

Ces experts ont pour mission d'effectuer des évaluations conformément aux normes d'évaluation et d'expertise publiées par le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) et aux normes internationales d'expertise publiées par l'International Valuation Standards Committee (IVSC). Ces deux documents, destinés aux membres du RICS et aux professionnels en expertise immobilière, contiennent des règles obligatoires et des recommandations en matière de pratiques d'excellence et des commentaires associés. Ces réévaluations représentent le prix, auquel le bien pourrait être vendu sur le marché libre à la date de la réévaluation. A la date du bilan, la juste valeur de chaque investissement immobilier repose sur un rapport d'expertise complet préparé par des experts indépendants. Les expertises sont préparées sur la base de valeurs qui représenteraient des investissements comparables sur un marché actif. Néanmoins, si une telle information n'est pas disponible, les valeurs d'expertise sont préparées sur la base de techniques de valorisation standardisées telles que la méthode de capitalisation et celle des flux de trésorerie actualisés. La méthode de capitalisation part du principe que la valorisation du bien se fait par rapport à son revenu capitalisé (au taux de capitalisation)

La méthode des flux de trésorerie actualisés détermine la valeur du bien par l'actualisation des flux de trésorerie futurs estimés.

Chaque semestre intercalaire, ceux-ci préparent une mise à jour du précédent rapport d'expertise complet. Pour arriver à leurs estimations des valeurs de marché, les experts indépendants utilisent autant leur connaissance du marché et leur jugement professionnel que les transactions historiques comparables.

Les variations de la juste valeur des investissements immobiliers d'un exercice sont comptabilisées au compte de résultat de cet exercice. Toute plus ou moins-value réalisée sur la vente d'un investissement immobilier est comptabilisée sur l'exercice au cours duquel la vente a lieu. Cette plus ou moins-value est égale à la différence entre le produit de la vente et la dernière juste valeur publiée. Les investissements immobiliers ne sont pas amortis, ceux-ci étant comptabilisés à la juste valeur conformément à la norme IAS 40.

Les immeubles de placement sont initialement comptabilisés à leur prix de revient intégral, incluant les droits d'enregistrement et les honoraires d'avocats et autres consultants, et ce jusqu'à la première date de publication des états financiers, où ils figurent à la juste valeur. Toute dépense d'investissement ultérieure, notamment les honoraires et droits mentionnés ci-dessus, ainsi que tous les coûts imputables nécessaires pour amener l'actif en état de fonctionnement pour son utilisation prévue, sont ajoutés au coût de l'immeuble. Le coût du financement de la rénovation ou de l'extension des immeubles de placement est immobilisé en tant que partie du coût de l'investissement.

Lors de l'acquisition d'un actif par rachat de titres, la Direction examine le détail de l'actif de l'entité cible en déterminant s'il s'agit d'une acquisition d'entreprise. Si tel n'est pas le cas, l'acquisition n'est pas traitée comme un regroupement d'entreprises. Au contraire, le coût de l'acquisition des titres est alloué aux actifs et aux passifs identifiables, valorisés à leur juste valeur relative à la date d'acquisition. Par conséquent, aucun goodwill ou impôt différé supplémentaire n'est comptabilisé. Sinon, les acquisitions sont comptabilisées comme des regroupements d'entreprises.

Une analyse de sensibilité est effectuée par l'expert avec une attention toute particulier sur les facteurs déterminants de la valeur que sont les variations du revenu locatif et du rendement net initial et donc l'effet de la variation de ces facteurs sur la valorisation de l'actif.

2.2 Créances commerciales

Sauf indication contraire, les créances commerciales sont comptabilisées à la valeur à laquelle elles ont été acquises (valeur nominale). Une provision pour créances douteuses est déduite le cas échéant.

Le nouveau modèle des pertes de crédit attendues de IFRS 9 est appliqué pour déterminer la dépréciation générale sur les créances commerciales.

2.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent des comptes à vue et les valeurs en caisse. Ils sont reconnus à valeur nominale.

2.4 Dettes financières non courantes

Les dettes financières non courantes représentent des emprunts auprès d'établissements de crédit. Ces derniers sont tout d'abord comptabilisés à leur juste valeur, après déduction des coûts de transaction correspondants. A la suite de cette comptabilisation, les emprunts sont évalués à leur coût amorti, les frais et coûts de remboursement anticipé sont comptabilisés en compte de résultat sur la période de l'emprunt sur la base d'un taux d'intérêt effectif. La partie courante des dettes productrices d'intérêts remboursées dans un délai de douze mois est inscrite sous la rubrique « dettes courantes ».

2.5 Autres passifs financiers non courants

Les autres passifs financiers non courants sont initialement inscrits à leur juste valeur et ensuite sur la base des frais en application de la méthode des intérêts effectifs.

2.6 Dettes commerciales et autres dettes

Les fournisseurs et autres postes à payer sont initialement inscrits à leur juste valeur et ensuite sur base des frais amortis en application de la méthode des intérêts effectifs.

2.7 Instruments financiers

Les créances commerciales et les instruments de dettes émis sont initialement comptabilisés dès leur création. Tous les autres actifs et passifs financiers sont comptabilisés initialement à la date à laquelle le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Un actif financier (sauf s'il s'agit d'une créance commerciale sans composante financement significative) ou un passif financier est initialement évalué à la juste valeur plus, pour un élément qui n'est pas à la juste valeur par le biais du compte de résultat, les coûts de transaction directement liés à son acquisition ou son émission. Une créance commerciale sans composante financement significative est initialement évaluée au prix de transaction.

Lors de sa comptabilisation initiale, un actif financier est classé comme étant évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global – instrument de dette, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global – titre de capitaux propres, ou à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Les actifs financiers ne sont pas reclassés à la suite de leur comptabilisation initiale, sauf si la société change de modèle économique de gestion des actifs financiers. Le cas échéant, l'ensemble des actifs financiers concernés est reclassé le premier jour de la première période de reporting suivant le changement de modèle économique.

Un actif financier est évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies et s'il n'est pas désigné à la juste valeur par le biais du compte de résultat :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels ; et
- Ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

La société évalue l'objectif du modèle économique dans lequel s'inscrit la détention d'un actif financier au niveau du portefeuille parce que c'est ce qui reflète le mieux la manière dont l'activité est gérée et dont les informations sont transmises à la direction. Les informations considérées sont entre autres les méthodes et objectifs définis pour le portefeuille, la manière dont la performance du portefeuille est évaluée, les risques qui ont une incidence sur la performance du modèle, la façon dont les dirigeants de l'entreprise sont rémunérés et la fréquence, la valeur et la répartition dans le temps des ventes d'actifs financier au cours des périodes antérieures.

Les actifs financiers détenus à des fins de transaction ou dont la gestion et l'appréciation de la performance sont effectuées sur la base de la juste valeur sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Aux fins de cette évaluation, le terme « principal » désigne la juste valeur de l'actif financier lors de sa comptabilisation initiale. Les « intérêts » désignent la contrepartie pour la valeur temps de l'argent, le risque de crédit associé au principal restant dû pour une période de temps donnée et les autres risques et frais qui se rattachent à un prêt de base (par exemple, risque de liquidité et charges administratives), ainsi que d'une marge.

Lorsqu'il doit déterminer si des flux de trésorerie contractuels correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, la société considère les modalités contractuelles de l'instrument financier. Il lui faut notamment évaluer si l'actif financier comprend une modalité contractuelle susceptible de modifier l'échéancier ou le montant des flux de trésorerie contractuels de sorte à ce qu'il ne satisfasse plus à cette condition. Lors de cette évaluation, le Groupe tient compte des éventualités qui pourraient modifier le montant ou l'échéancier des flux de

trésorerie, les conditions susceptibles d'ajuster le taux contractuel du coupon, les clauses de remboursement anticipé et de prolongation, et les conditions limitant les recours de la société pour obtenir les flux de trésorerie d'actifs déterminés.

Une clause de paiement anticipé peut être cohérente avec le critère « SPPI » si le montant du remboursement anticipé représente essentiellement le principal restant dû et les intérêts y afférents. Il peut également comprendre un montant complémentaire raisonnable rémunérant la résiliation anticipée du contrat. Par ailleurs, pour un actif financier acquis avec une décote ou une surcote par rapport à sa valeur nominale contractuelle, une clause permettant ou exigeant le remboursement anticipé pour un montant représentant essentiellement la valeur nominale contractuelle et les intérêts contractuels accumulés (mais impayés), (ce qui peut comprendre un supplément raisonnable pour compenser la résiliation avant terme du contrat) ne contredit pas ce critère « SPPI », si la juste valeur de la clause de remboursement anticipé est non significative lors de la comptabilisation initiale.

Les actifs financiers au coût amorti sont évalués ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est diminué des pertes de valeur. Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat. Les profits et pertes résultant de la décomptabilisation sont enregistrés en résultat.

Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont évalués ultérieurement à la juste valeur. Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat.

Les passifs financiers sont classés comme étant évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais du compte de résultat. Un passif financier est classé en tant que passif financier à la juste valeur par le biais du compte de résultat s'il est classé comme détenu à des fins de transactions, qu'il s'agisse d'un dérivé ou qu'il soit désigné comme tel lors de sa comptabilisation initiale. Les passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont évalués à la juste valeur et les profits et pertes nets qui en résultent, prenant en compte les charges d'intérêts, sont comptabilisés en résultat. Les autres passifs financiers sont évalués ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges d'intérêts et les profits et pertes de change sont comptabilisés en résultat. Tout profit ou perte lié à la décomptabilisation est enregistré en résultat.

La société utilise les instruments financiers dérivés pour couvrir une partie du risque de taux d'intérêt provenant de ses activités opérationnelles, d'investissement et financières. Les instruments financiers dérivés ne sont pas détenus ou émis à des fins commerciales. Les dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur et les variations de valeurs sont comptabilisées immédiatement dans le compte de résultat. La société n'applique pas de comptabilité de couverture.

Les instruments financiers dérivés sont portés au bilan à la date de transaction à leur prix de revient. Cependant, suite à la comptabilisation initiale, les instruments financiers dérivés sont inscrits à leur juste valeur. Toute variation (positive ou négative) de la juste valeur est comptabilisé en gain ou perte au compte de résultat. La juste valeur d'un swap de taux d'intérêt représente le montant que la société recevrait ou paierait pour résilier le swap à la date d'établissement du bilan, en tenant compte les taux d'intérêt courants, la solvabilité des contreparties et celle de la société.

La juste valeur des instruments financiers dérivés est évaluée en actualisant les futurs cash flows en utilisant les taux d'intérêt actuels du marché et la courbe des taux futurs si ceux-ci ne sont pas directement observables sur le marché. Ils sont présentés dans les autres passifs financiers non courants.

2.8 Revenus locatifs

Les revenus locatifs des investissements immobiliers provenant des baux sont comptabilisés au compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du bail. Les franchises de loyer, les paliers de loyer et autres mesures incitatives sont imputées en déduction des revenus locatifs linéairement sur la durée du bail, ou sur la période allant jusqu'à la première date de résiliation possible si elle est antérieure. Ceci s'applique mutatis mutandis aux droits d'entrée qui sont comptabilisés comme une augmentation des revenus locatifs.

La répercussion des charges locatives n'est pas incluse dans les revenus locatifs, à l'exception des contrats de location « All In » par lesquels le loyer comprend la récupération de ces charges locatives, sans toujours qu'il y ait moyen d'établir une répartition claire entre les différentes catégories de revenus.

Selon la norme IAS 17, tous les contrats de location sont des baux d'exploitation.

2.9 Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

La récupération des charges locatives et taxes comprend la refacturation des taxes régionales et précompte immobiliers. La récupération est réalisée au moment de prise en charge. Les charges sont reconnues à prix de coût, et sont provisionnées mensuellement jusqu'au moment de la réception de l'avertissement-extrait de rôle.

2.10 Charges immobilières

Les charges immobilières sont composées de frais opérationnels qui sont à la charge du propriétaire et qui peuvent être imputées à l'exercice, telles que :

- Les frais techniques
- Les frais et taxes
- La gestion immobilière
- Les frais commerciaux et de marketing

2.11 Frais généraux de la Société

Les frais généraux comprennent des frais tels que les honoraires de conseils (audit, comptabilité, juridique et groupe) et les frais généraux de bureau.

2.12 Variation de la juste valeur des immeubles de placement

Le montant sous rubrique correspond à la variation de la juste valeur (résultant exclusivement de la valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants (voir règle 2.1 et note 3)

2.13 Résultat financier net

Le résultat financier net inclut les intérêts à payer sur les emprunts: ces intérêts sont calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif et sont nets des intérêts capitalisés, du revenu d'intérêts, des frais d'extinction de la dette, des variations de la juste valeur des instruments financiers qui ont été comptabilisés au compte de résultat.
Les produits d'intérêts sont comptabilisés dans le compte de résultat au fur et à mesure qu'ils sont acquis.

2.14 Impôt courant

La société Eurocommercial Properties Belgium S.A. est un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé ("FIIS"). Le FIIS est soumis à l'impôt sur les sociétés, mais sa base imposable est limitée aux dépenses non admises et aux avantages anormaux ou bénévoles reçus. Le revenu locatif, les plus-values sur les ventes de biens immobiliers et les revenus d'intérêts ne seront pas taxés par principe, à condition que le résultat fiscal soit distribué sous forme de dividendes.

Note 3 – Immeubles de placement

	31/12/2022
Immeubles disponibles à la location	566 581 041
Bilan au 31 décembre 2021	569 522 162
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	-
Transfert des immeubles disponibles à la location aux projets de développement	-
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-
Acquisition	-
Investissements	323 819
Réévaluations	(3 264 940)
Total immeubles disponible à la location	566 581 041
Valeur comptable des incitants locatifs activés	-
Juste valeur des immeubles disponibles à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	566 581 041
Projets de développement	11 508 959
Bilan au 31 décembre 2021	9 477 838
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	-
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement	-
Investissements	1 353 527
Intérêts capitalisés	-
Réévaluations	677 594
Total projets de développement	11 508 959
Total immeubles de placement	578 090 000

En janvier 2018, la société Eurocommercial Properties Belgium S.A. a signé une promesse d'achat pour l'acquisition d'une partie du centre commercial Woluwe Shopping, situé au centre-ville de Bruxelles (rue Saint Lambert 200, 1200 Woluwe Saint Lambert) pour un coût total de 468 m€, coûts d'acquisition inclus. La conclusion de la vente a eu lieu de 1^{er} mars 2018.

En décembre 2018, la société Eurocommercial Properties Belgium S.A a acquis une autre partie de Woluwe Shopping auprès d'AG Insurance, à travers l'acquisition des titres de la société propriétaire de six boutiques et du supermarché Match d'une superficie de 2,670 m².

Le 18 septembre 2019, la société AG Insurance S.A. a réalisé l'apport en nature de son immeuble INNO Woluwe à la société Eurocommercial Properties Belgium S.A. En vertu de cette opération, Eurocommercial Properties Belgium est devenue propriétaire de l'immeuble en question dans laquelle AG Insurance détient depuis cette date une participation minoritaire.

Note 4 – Créances commerciales

	31/12/2021	31/12/2022
Créances commerciales		
Créanciers	6 179 464	8 226 483
Charges et taxes à refacturer	362 161	546 522
Créances fiscales et autres actifs courants	-	-
Total créances commerciales	6 541 626	8 773 005

	31/12/2021	31/12/2022
Etat des échéances		
< 30 jours	3 288 897	7 659 085
>= 30 jours et < 60 jours	614 301	61 271
>= 60 jours et < 90 jours	1 018 652	57 285
>= 90 jours	2 067 045	821 677
	6 988 894	8 599 219
Provision IFRS 9	(809 430)	(372 735)
Total balance âgée loyer	6 179 464	8 226 483

Le montant des créances commerciales a augmenté par rapport au 31 décembre 2021. Cela est dû à la facturation du précompte immobilier 2022 par le property manager en décembre 2022 (avec une date d'échéance au 1^{er} janvier 2023). Le précompte immobilier 2021 a été facturé aux locataires au cours de l'année 2022, plus tardivement donc, en raison d'un retard pris par l'administration fiscale dans l'envoi des avertissements-extrait de rôle.

Les charges et taxes à refacturer correspondent essentiellement au précompte immobilier et à la taxe régionale, récupérables auprès des locataires à l'exception des locaux vacants.

La provision IFRS 9 se compose des dépréciations pour créances douteuses à hauteur de 372,735 €. La provision est inférieure à celle du 31 décembre 2021 en raison d'un meilleur taux d'encaissement moyen, corroboré par une conjoncture économique plus saine en 2022 par rapport à 2021.

Note 5 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2021	31/12/2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie		
Valeurs disponibles	2 834 461	2 228 844
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	2 834 461	2 228 844

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent des montants détenus sous forme de soldes bancaires et d'autres actifs liquides. Tous les soldes bancaires sont disponibles.

Note 6 – Capital

	31/12/2021	31/12/2022
Nombre d'actions en début d'exercice	295 833 473	295 833 473
Constitution		-
Augmentation de capital sur l'exercice		-
Apport en nature		
Nombre d'actions en fin d'exercice	295 833 473	295 833 473
Capital		
Capital en début d'exercice	287 000 000	287 000 000
Constitution		-
Augmentation de capital sur l'exercice		-
Apport en nature		-
Prime d'émission		-
Réduction de capital sur l'exercice		-
Capital au 31/12/2022	287 000 000	287 000 000

La société a été constituée le 22 novembre 2017 avec un capital social de 2 millions d'euros, correspondant à 2 millions d'actions. Le 28 mai 2018 a eu lieu une première augmentation de capital de 48 millions d'euros (soit 48 millions d'actions) en cash. Le 16 mai 2019 a eu lieu une deuxième augmentation de capital, pour un montant de 170 millions d'euros, réalisée par voie d'apport en capital d'une partie de l'emprunt intercompagnie. Résultant de ces différentes augmentations de capital, le capital social s'élève au 30 juin 2019 à 220 millions d'euros.

Le 18 septembre 2019 une augmentation de capital par apport en nature a été décidée par l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue à Bruxelles. Il s'agit d'une augmentation de capital à hauteur de 67 millions d'euros par la création de 75,833,473 actions de catégorie B nouvelles qui seront rattachées aux actions de catégorie B en vertu des statuts modifiés de la Société. Ces nouvelles actions ont été entièrement attribuées à la société AG Insurance S.A. par suite de l'apport de l'immeuble INNO Woluwe. Résultant de cette opération, le capital social s'élève à 287,000,000 € au 31 décembre 2020.

L'augmentation de capital de la société portant le capital existant de 220,000,000 euros à 287,000,000 euros constitue la dernière étape du processus d'acquisition par la société des droits et obligations dans le Woluwe Shopping Centre.

A chaque action sont attachés les mêmes droits. Le capital social s'élève à deux cent quatre-vingt-sept millions d'euros (287,000,000), il est représenté par deux cent quatre-vingt-quinze huit cent trente-trois mille quatre cent septante-trois (295,833,473) actions sans indication de valeur nominale. Un Fonds d'investissement Immobilier Spécialisé ("FIIS") au sens de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 doit avoir un capital d'au moins 1.2 million d'euros versé au moment de la constitution de la Société, cette obligation est remplie.

Note 7 – Dettes financières non courantes

Chiffres en euros	31/12/2022
Valeur comptable au début de l'année (31/12/2021)	285 282 809
Augmentation des fonds	
Réduction des fonds	
Coûts d'emprunt payés d'avance	203 006
Valeur comptable à la fin de l'année	285 485 815

Les dettes financières correspondent aux emprunts contractés auprès des établissements de crédit.

100 pour cent des emprunts sont à taux d'intérêt variable renouvelés par période de trois mois. Le risque du taux d'intérêt est partiellement couvert par l'utilisation des swaps d'intérêt.

L'augmentation du poste « Dettes financières non courantes » à la date de clôture, par comparaison avec le solde à la clôture de l'exercice précédent s'explique par les dépréciations des coûts d'emprunt payés d'avance.

	Emprunts	Coût d'emprunt	31/12/2022	Juste Valeur	31/12/2022
Emprunts à un taux d'intérêt flottant	286,000,000	(514,185)	285,485,815	293,916,463	100
Total emprunts	286,000,000	(514,185)	285,485,815	293,916,463	100

Les emprunts ont tous été conclus directement avec de grandes banques (auprès d'ABN AMRO pour 182,000,000 € et d'ING pour 104,000,000 €). La durée moyenne restant à courir approche les trois ans. Les emprunts sont garantis par la société mère.

Etablissement bancaire	Date de début	Date de fin	Montant emprunté	31/12/2022	
				Taux d'intérêt	
ABN AMRO	14 juin 2018	12 juin 2025	157,000,000	1.24%	Euribor 3 mois
ING	14 juin 2018	12 juin 2025	79,000,000	1.24%	Euribor 3 mois
ABN AMRO	11 décembre 2018	12 juin 2025	25,000,000	1.24%	Euribor 3 mois
ING	11 décembre 2018	12 juin 2025	25,000,000	1.24%	Euribor 3 mois
Total emprunts			286,000,000		

Le taux d'intérêt moyen est calculé comme le taux d'intérêt moyen pondéré par rapport aux montants principaux restant à courir jusqu'aux dates d'échéance des intérêts respectifs. Il n'y a eu aucune déficience au cours de l'exercice en ce qui concerne les emprunts au 31 décembre 2022.

L'entreprise a respecté les clauses restrictives associées à l'emprunt. Les clauses restrictives sont:

1. Le 'Historical Interest Cover' est plus élevé que 200% ;
2. Le 'Loan to Value' est inférieur à 60% ;
3. Le 'Loan to Value' calculé sur la base des comptes consolidés du groupe ECP NV est inférieur à 60%

Analyse de sensibilité

Une modification (+/-) de la courbe des taux d'intérêt d'un pour cent a un effet de 2,860,000 € sur le résultat direct et les fonds propres.

Flux des emprunts	Sécurisé	Non sécurisé	Total emprunts	31/12/2022
				Taux d'intérêt moyen pendant l'année
Cinq à dix ans	286,000,000		286,000,000	
Coûts d'emprunt	(514,185)		(514,185)	
Total emprunts	285,485,815		285,485,815	1.27%

Note 8 – Autres actifs financiers non courants

Date de début	Date de fin	31/12/2022	Taux d'intérêt	31/12/2022
		Valeur nominale		Valeur de marché
30/04/2018	30/10/2024	10 000 000	0.6900%	469 592
30/04/2018	30/10/2024	10 000 000	0.7400%	459 758
30/07/2018	30/01/2025	10 000 000	0.5045%	569 234
02/03/2018	30/04/2023	15 000 000	0.9015%	82 820
12/04/2018	30/01/2025	10 000 000	0.5550%	558 097
03/04/2018	30/01/2025	10 000 000	0.5800%	552 584
30/01/2019	30/01/2025	5 000 000	0.4900%	286 216
30/01/2019	30/01/2025	10 000 000	0.5400%	561 405
30/01/2018	30/10/2024	20 000 000	0.6300%	962 788
30/01/2018	30/10/2024	10 000 000	0.6450%	478 444
30/01/2019	30/01/2025	5 000 000	0.4625%	289 249
30/07/2018	30/01/2025	10 000 000	0.5175%	566 367
30/04/2018	30/04/2025	10 000 000	0.6500%	592 875
30/04/2020	30/04/2025	10 000 000	0.9700%	514 896
30/01/2018	30/01/2023	40 000 000	0.9270%	68 415
30/01/2019	30/01/2025	15 000 000	0.4770%	861 519
		200 000 000		7 874 259

Les actifs financiers non courants correspondent aux instruments financiers utilisés pour couvrir les risques liés aux taux d'intérêt sur les emprunts auprès des établissements de crédit : ABN Amro (115 millions d'euros) et ING (85 millions d'euros).

100 pour cent des emprunts sont à taux d'intérêt variable renouvelés par période de trois mois. Le risque du taux d'intérêt est couvert par l'utilisation des swaps d'intérêt. Par la conclusion de ces swaps de taux d'intérêt, le taux variable (Euribar – 3 mois) est converti en un taux fixe.

Note 9 – Dettes commerciales et autres dettes non courantes

	31/12/2021	31/12/2022
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		
Année 1	270 003	177 890
Année 1-5	1 322 250	244 804
Année 5+	180 243	994 829
Total dettes commerciales et autres dettes non courantes	1 772 496	1 417 523
Juste valeur	(115 128)	(195 197)
Total balance âgée loyer	1 657 367,88	1 222 326

Les dettes commerciales et autres dettes non courantes correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires à la signature de leur bail. Ils sont considérés comme des dettes non courantes pour les baux dont la date de fin de contrat est prévue à une échéance d'un an et plus puisque ces sommes seront restituées aux locataires à la fin de leur contrat de bail.

Note 10 – Dettes financières courantes

Chiffres en euros	31/12/2021	31/12/2022
Valeur comptable de l'emprunt intercompagnie au début de l'année	51 550 000	38 350 000
Augmentation des fonds	-	-
Repaiement des fonds	(13 200 000)	(10 300 000)
Conversion en actions	-	-
Valeur comptable de l'emprunt intercompagnie à la fin de l'année	38 350 000	28 050 000
Frais financiers à imputer	1 539 978	-
Dettes financières courantes	39 889 978	28 050 000

Les dettes financières non courantes correspondent à l'emprunt intercompagnies (auprès de la société Holding : Eurocommercial Properties N.V.). L'emprunt intercompagnies a été consenti au taux fixe de 2,58% par Eurocommercial Properties N.V. à Eurocommercial Properties Belgium N.V pour financer ses besoins en fonds de roulement. La date d'échéance de l'emprunt, initialement fixée au 31 décembre 2019, a été étendue au 31 décembre 2023.

Note 11 – Dettes commerciales et autres dettes courantes et comptes de régularisation

Passifs courants	31/12/2021	31/12/2022
Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 673 868	7 759 046
Fournisseurs	5 505 013	6 810 926
Impôts et charges	1 086 226	948 119
Charges à imputer	2 082 630	-
Dépôts de location	-	-

	31/12/2021	31/12/2022
Comptes de régularisation	5 761 925	9 235 096
Intérêts et autres charges financières courus non échus (charges à imputer)	-	2 167 766
Charges à imputer	-	1 221 815
Autres dettes courantes (Loyer 1er trimestre 2023 reçu d'avance)	5 761 925	5 845 525

Les dettes commerciales et autres dettes courantes correspondent à hauteur de 6.8 m€ aux dettes fournisseurs et à hauteur de 1.0 m€ aux impôts et charges.

Les dettes fournisseurs se composent essentiellement des frais sur garantie pour l'année 2022, facturés par l'actionnaire Eurocommercial Properties N.V. au titre de la garantie consentie sur les emprunts bancaires et les contrats de Swap. La dette au bilan représente des factures émises tardivement et qui n'avaient pas été réglées à la date de clôture.

Les charges à imputer correspondent essentiellement aux provisions de taxe régionale au titre de 2022. Ces montants ont été provisionnés sur la base d'une estimation reprenant les échéances réglées au titre de l'exercice précédent.

Les 1.0 m€ d'impôts et charges correspondent à de la TVA exigible.

Sur la ligne « Autres dettes courantes » sont comptabilisés les loyers du premier trimestre 2023, facturés au début du mois de décembre 2022 et reçus d'avance, avant la date d'exigibilité de janvier 2023.

Note 12 – Revenus locatifs

	31/12/2021	31/12/2022
Loyers	25 394 242	27 357 107
Gratuités locatives	-	(779 440)
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-	-
Indemnités de rupture anticipée de bail	-	-
Charges relatives à la location	(941 266)	319 291
Revenus locatifs	24 452 976	26 896 958

La Société loue des emplacements en vertu de baux commerciaux arrivant à échéance à diverses dates. Les contrats de bail précisent l'emplacement, le loyer, les autres droits et obligations du propriétaire et du locataire, notamment les dates de préavis, de renouvellement et les quote-part de charges de fonctionnement. En général, le loyer est indexé chaque année pendant toute la durée du contrat.

La hausse des loyers au cours de l'exercice 2022 s'explique par l'impact positive de l'indexation qui s'est appliquée au fil des mois sur tous les baux, à leur date anniversaire.

Les charges relatives à la location correspondent, à hauteur de 0.3 m€, à la reprise relative aux provisions pour clients douteux. Au cours de l'exercice précédent, des franchises de loyer accordées au locataires au titre des loyers facturés pendant les périodes de confinement survenues au cours des années 2020 et 2021 marquées par la crise sanitaire due au Covid 19 avaient été comptabilisées sur cette même ligne.

Les loyers minimaux garantis futurs cumulés à recevoir au titre des contrats de location non résiliables en vigueur au 31 décembre 2022, en considérant la première option de rupture possible par le locataire s'élevaient à :

	31/12/2022
Montant total des loyers minimaux futurs en vertu des contrats de bail en vigueur au 31/12/2022	
A moins d'un an	23 762 370
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	70 235 668
A plus de cinq ans	29 469 738
Total	123 467 776

Les loyers minimaux garantis futurs cumulés à recevoir au titre des contrats de location non résiliables en vigueur au 31 décembre 2022 ont été déterminés en tenant compte de la première option de rupture possible par le locataire comme étant la durée du bail à savoir 9 ans. Cette règle repose sur l'observation empirique des situations locatives passées et présentes des locataires ayant signé des baux commerciaux avec la Société.

Note 13 – Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués

	31/12/2021	31/12/2022
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		
Taxe foncière	1 721 361	1 876 930
Refacturation taxe regionale	366 535	649 561
Refacturation charges communes	3 641 116	3 684 378
Taxe communale	3 313	8 572
Autres	46 837	56 757
Total	5 779 162	6 276 199

La récupération des charges locatives comprend la refacturation des charges communes et privatives pour 3,749,708 € et les taxes payées par le propriétaire : précompte immobilier et taxe régionale pour respectivement 1,876,930 € et 649,561 €. Ces taxes sont refacturées aux locataires, à l'exception des locaux vacants.

L'ensemble des charges locatives communes et privatives régies pour le compte de la Société (qui agit désormais comme principal au sens de l'IFRS 15) sont refacturées aux locataires au titre des baux commerciaux qui les lient avec la Société.

Note 14 – Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués et charges immobilières

	31/12/2021	31/12/2022
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués		
Taxe régionale	484 421	567 694
Précompte immobilier	1 915 476	1 908 950
Taxe foncières	-	-
Refacturation charges communes	3 641 116	4 459 729
Total	6 041 013	6 936 373
Autres charges immobilières		
Frais commerciaux	588 784	907 267
Frais techniques	306 972	281 021
Frais de gestion immobilière	431 503	484 596
Autre charges	530 604	2 243 587
Total	1 857 863	3 916 471

Les charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires comprennent les taxes payées par le propriétaire et refacturées aux locataires (essentiellement taxe régionale pour 567,694 € et précompte immobilier pour 1.9 m€) et les charges, communes et privatives nécessaires à la gestion de l'immeuble (pour 4,459,729 €).

L'ensemble des charges locatives communes et privatives réglées pour le compte de la Société (qui agit désormais comme principal au sens de l'IFRS 15) sont refacturées aux locataires au titre des baux commerciaux qui les lient avec la Société.

Les charges immobilières correspondent pour l'essentiel aux frais commerciaux pour 0.9 m€, aux frais techniques pour 0.3 m€ et aux frais de gestion immobilière pour 0.5 m€.

Les frais commerciaux regroupent l'ensemble des dépenses réalisées par la Société pour animer le centre Woluwe (marketing, communication, parking gratuit pour les clients du centre commercial) et pour commercialiser les locaux commerciaux (honoraires d'assistance juridique notamment).

Les frais techniques correspondent à diverses dépenses de réparations et maintenance non récupérables auprès des locataires. Les frais de gestion immobilières représentent les honoraires versés au gestionnaire AGREPM, rémunéré pour diverses missions conformément au mandat en place depuis le 1er janvier 2019.

Le poste « Autres charges » correspond à l'impact des frais de commercialisation de certains locaux reloués au cours de l'exercice et plus particulièrement les locataires FNAC, Guess et Mango à qui la société a versé une contribution pour l'aménagement intérieur de leur point de vente.

Note 15 – Frais généraux de la société

	31/12/2021	31/12/2022
Autres frais		
Frais d'audit	60 154	81 670
Frais de comptabilité	225 982	254 349
Frais juridiques	13 303	8 414
Frais de conseil (groupe)	564 950	697 059
Frais d'assurance	(68 574)	36 974
Frais de recrutement	-	-
Sous-total autres frais	795 814	1 078 466
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	15 399	24 654
Total autres frais	15 399	24 654
Total frais généraux de la société	811 213	1 103 120

Les honoraires d'audit de KPMG relatifs au contrôle légal des comptes annuels s'élèvent à 66.013,44 EUR.

Note 16 – Variations de la juste valeur des immeubles de placement

	31/12/2021	31/12/2022
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	(12,965,189)	(2,587,346)
Total	(12,965,189)	(2,587,346)

Eurocommercial Properties Belgium S.A. est inscrite depuis le 11 décembre 2017 au registre des Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé ("FIIS") établi en application de l'article 3.2 au sens de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement spécialisés, MB du 18 novembre 2016.Ed 2.

Dans ce contexte, les immeubles de placement sont valorisés et comptabilisés au bilan à la juste valeur, qui résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par des experts immobiliers indépendants. Le montant sous rubrique correspond à la variation de la juste valeur de l'immeuble constatée entre la date de clôture précédente (31 décembre 2021) et la date de clôture (31 décembre 2022).

Les immeubles sont réévalués à leur juste valeur à la fin de chaque semestre, conformément à la politique d'Eurocommercial Properties N.V., la maison mère. Les valeurs d'expertise représentent le prix net que recevrait la société en cédant l'actif à un investisseur potentiel, net de tous les frais d'acquisition, y compris droits de mutation.

Les experts indépendants établissent leur valeur conformément aux normes d'évaluation et d'expertise publiées par le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) et aux normes internationales d'expertise publiées par l'International Valuation Standards Committee (IVSC). Ces normes requièrent que les experts recueillent un large éventail de données économiques, de données relatives à la propriété foncière de l'actif concerné, des données de marché et des données relatives à la consommation. Les données relatives à l'actif incluent les niveaux de loyers perçus et à percevoir, les dépenses, les dates de fin de bail, les taux de vacance etc.

La méthode appliquée est la méthode par capitalisation. Cette méthode utilise le loyer annuel estimatif de marché et le divise par le taux de capitalisation (taux de rendement) en corrigeant le loyer contractuel effectif des locataires actuels et tout autre élément pouvant influencer l'évaluation comme les locaux vacants. Cette méthode est utilisée régulièrement sur le marché de l'investissement immobilier et assure la comparabilité avec d'autres transactions sur le marché.

La variation de la juste valeur de l'immeuble s'explique par les effets combinés (i) de la décompression des taux de capitalisation par rapport au 31 décembre 2021 reflétant les tendances de repricing qui s'observent sur le marché de l'investissement européen, d'autant plus qu'un manque de transaction comparable a conduit l'expert à redoubler de prudence et (ii) d'une révision à la baisse de certaines hypothèses de valeurs locatives de marché.

Les frais d'acquisition, incluant les droits de mutation, qui ont été exclus de la juste valeur présentée dans les comptes au 31 décembre 2022 s'établissent ainsi :

	31/12/2021	31/12/2022
Frais d'acquisition (en %)	2.5	2.5
Frais d'acquisition (en €'000)	14,476	14,452

Les normes d'évaluation utilisées par les experts indépendants imposent de mentionner tout événement ou circonstance incertaine qui pourrait affecter la valeur de manière significative, et d'indiquer dans le rapport d'expertise la cause et l'importance de l'évènement en question. Le rapport d'expertise établi au 31 décembre 2022 ne mentionne pas un tel caractère incertain pouvant affecter les valeurs.

L'évaluation est établie sur la base de la situation locative actuelle de l'immeuble, entre autres, les niveaux de loyer contractuels et la durée résiduelle des baux commerciaux en cours. Les experts déterminent les valeurs locatives de marché pour les surfaces occupées ainsi que pour les éventuelles surfaces vacantes. Des coûts de gestion locative sont ensuite déduits de ces valeurs.

Les hypothèses utilisées par les experts pour établir les valeurs au 31 décembre 2022 sont les suivantes :

	31/12/2021	31/12/2022
Loyers perçus par m2 (€)	587	614
Valeur locative par m2 (€)	551	563
Rendement initial moyen (%)	4.6	4.8
Taux de capitalisation (%)	4.3	4.5

La sensibilité de la juste valeur peut être estimée comme suit :

- L'effet d'une augmentation (respectivement diminution) de 5% des valeurs locatives conduit à une augmentation (respectivement diminution) de la juste valeur de l'actif d'environ 20 m€ (respectivement 36 m€)
- L'effet d'une augmentation (respectivement diminution) de 10% des valeurs locatives conduit à une augmentation (respectivement diminution) de la juste valeur de l'actif d'environ 49 m€ (respectivement 65 m€)
- L'effet d'une augmentation (respectivement diminution) du rendement initial moyen (total des revenus locatifs à date de fin d'exercice divisé par la valeur d'investissement de l'actif) de 25 points de base conduit à une diminution (respectivement augmentation) de la valeur de l'actif d'environ 31 m€ (respectivement 34 m€)
- L'effet d'une augmentation (respectivement diminution) du rendement initial moyen (total des revenus locatifs à date de fin d'exercice divisé par la valeur d'investissement de l'actif) de 50 points de base conduit à une diminution (respectivement augmentation) de la valeur de l'actif d'environ 58 m€ (respectivement 73 m€)

	31/12/2021	31/12/2022
	€'000	
Augmentation du rendement initial moyen de 25 points de base	(33,230)	(30,690)
Augmentation du rendement initial moyen de 50 points de base	(61,810)	(58,290)
Baisse du rendement initial moyen de 25 points de base	35,940	34,310
Baisse du rendement initial moyen de 50 points de base	76,580	72,930
Augmentation de 5% des valeurs locatives	26,640	20,280
Augmentation de 10% des valeurs locatives	55,270	48,630
Baisse de 5% des valeurs locatives	(30,640)	(36,430)
Baisse de 10% des valeurs locatives	(59,270)	(64,780)

La variation des valeurs de bilan s'explique ainsi :

	31/12/2022
Valeur comptable au début de l'exercice	579,000,000
Acquisitions	0
Investissement immobilier	-
CapEx - Rénovation	323,819
CapEx - Extension	1,353,527
Réévaluation de l'actif immobilier	(2,587,346)
Gratuités	-
Valeur comptable en fin d'exercice	578,090,000

Note 17 - Résultat financier

	31/12/2021	31/12/2022
Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus (+)	6 616	5
Redevances de location-financement et similaires (+)	-	-
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers (+)	-	-
Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts (-)	(8 046 495)	(7 984 362)
Reconstitution du nominal des dettes financières (-)	-	-
Variation de la juste valeur des instruments financiers (-)	-	-
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés (+)	-	-
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés (-)	-	-
Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions (-)	(16 925)	26 586
Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers (-)	-	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés (-)	4 643 985	12 030 663
Plus-values nettes réalisées d'instruments de couverture autorisés (+)	-	-
Ecart de Fusion (+)	-	-
Résultat financier (+/-)	(3 412 819)	4 072 892

Note 18 – Instruments financiers

Risque financier

Dans le cours normal de son activité, la société est exposée au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de taux d'intérêt. La gestion des risques de la société se concentre sur le caractère imprévisible des marchés financiers en cherchant à minimiser tout impact négatif sur la performance financière de l'activité. La société gère étroitement son risque financier lié aux activités et les instruments financiers utilisés. Cependant, la société étant un investisseur immobilier à long terme, elle croit que le financement de ses investissements doit aussi être planifié à long terme et refléter ainsi que profil de risque global du marché.

Risque de crédit

Le risque de crédit est défini comme les pertes non prévues impactant les actifs si une contrepartie venait à faire défaut. Le risque correspondant aux défauts potentiels des contreparties de la société est minimisé par la qualité des banques avec lesquelles la société travaille pour tous ses emprunts, les swaps de taux d'intérêts et les dépôts de garantie. Ces banques, agissant comme prêteurs, sont notées dans le haut des grilles de notation de Fitch et Moody's.

Le risque associé aux détenteurs des baux (les débiteurs de la société) est déterminé grâce à une analyse détaillée des dettes impayées, déduction faite des dépôts de garantie requis et encaissés par la société ou par les garanties bancaires obtenues par les locataires pour couvrir les éventuels loyers impayés sur une période de temps limitée. Le risque est encore réduit par le fait que la société investit sur des marchés matures et par le fait que les locataires principaux sont sélectionnés sur la base de leur santé financière.

La valeur comptable des immobilisations financières représente donc le risque de crédit maximum et s'établit comme suit :

	Note	31/12/2021	31/12/2022
Valeur comptable des immobilisations financières		9,376,087	11,001,849
Créances commerciales	4	6,541,626	8,773,005
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5	2,834,461	2,228,844

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est défini comme le risque que la société rencontre des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qu'elle détient. Afin de réduire ce risque, le remboursement des dettes bancaires est étalé dans le temps (et aura donc lieu à long terme). Les dettes détenues par la société ont une maturité résiduelle de 5 ans. La société cherche à contracter des emprunts bancaires d'une durée la plus longue possible, 10 ans si possible. Les emprunts sont soumis au respect de certains ratios bancaires qui sont testés et contrôlés régulièrement. L'un des ratios concernant l'endettement consolidé du groupe auquel la Société appartient selon lequel l'endettement ne doit pas représenter plus de 60% de la valeur des actifs du groupe en valeur de marché. A la date d'établissement des comptes, ce ratio consolidé est de 40.4%.

Risque de taux d'intérêt

La politique de la société est de suivre une stratégie défensive en matière de couverture de taux d'intérêt en utilisant les instruments financiers dérivés pour protéger la société contre les augmentations des taux d'intérêt. La société a pour volonté de couvrir la majorité de ses emprunts bancaires et ce à un horizon de temps moyen et long terme.

Profil des échéances des instruments financiers dérivés	31/12/2022	31/12/2022
	Montant nominal €'000	Juste valeur €'000
Jusqu'à un an	55 000	151
De un à deux ans	50 000	2 371
De deux à cinq ans	95 000	5 352
De cinq à dix ans	-	-
Plus de dix ans	-	-
	200 000	7 874

Les instruments financiers dérivés comprennent la juste valeur des contrats swap de taux d'intérêt contractés par la société pour couvrir l'exposition au risque de taux d'intérêt.

Taux d'intérêt effectif et analyse de la maturité

Le tableau ci-dessous présente le taux d'intérêt effectif (le taux d'intérêt variable est basé sur EURIBOR au 30 juin 2019) et son impact sur les immobilisations financières sur lesquelles les intérêts sont débiteurs ou créditeurs à la date de clôture de l'exercice. Ce tableau inclut en outre une analyse de la maturité suivant la date de révision des taux d'intérêts des éléments d'actif et de passif.

€'000	31/12/2022			
	Emprunts taux d'intérêt variable	Emprunts taux fixe	Swaps taux d'intérêt fixe payé	Swaps taux d'intérêt fixe reçu
Taux d'intérêt effectif	2.85%	-	0.64%	0.56%
Inférieur à un an (€'000)	-	-	55,000	55,000
Entre un an et deux ans (€'000)	-	-	50,000	50,000
Entre deux ans et cinq ans (€'000)	286,000	-	95,000	95,000
Entre cinq ans et dix ans (€'000)	-	-	-	-
Supérieur à dix ans (€'000)	-	-	-	-
	286,000	-	200,000	200,000

Le tableau suivant présente les périodes au cours desquelles les flux de trésorerie liés à la fois aux emprunts et aux instruments dérivés financiers sont supposés survenir, compte tenu des contrats de prêts et des contrats de swap signés par la société à la date de clôture :

€'000	31/12/2022				Total
	Emprunts taux d'intérêt variable	Emprunts taux fixe	Swaps taux d'intérêt fixe payé	Swaps taux d'intérêt fixe reçu	
Inférieur à un an (€'000)	11 550	-	1 055	4 350	8 255
Entre un an et deux ans (€'000)	13 539	-	899	5 036	9 402
Entre deux ans et cinq ans (€'000)	7 727	-	181	818	8 990
Entre cinq ans et dix ans (€'000)	-	-	-	-	-
Supérieur à dix ans (€'000)	-	-	-	-	-
	32 816	-	2 135	10 304	24 647

Juste valeur des instruments financiers

Les états financiers ont été préparés sur la base des coûts historiques, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, qui sont comptabilisés à la juste valeur. IFRS 9 retient le principe suivant de classification des actifs et passifs financiers : A. Actifs et Passifs financiers évalués selon la méthode du coût amorti, B. Actifs financiers évalués à la juste valeur dont les variations sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat étendu, C. Actifs financiers à la juste valeur dont les variations sont comptabilisées directement en résultat.

La valeur comptable des instruments financiers et leur juste valeur à la date de clôture sont les suivants :

Note	Catégories telle que définie dans IFRS 9	31/12/2022 €'000	
		Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers		18 876	18 876
Créances commerciales	4 Au coût amorti	8 773	8 773
Instruments financiers dérivés	Juste valeur par le biais du compte de résultat	7 874	7 874
Cash and deposits	5 Au coût amorti	2 229	2 229
Actifs non-financiers à juste valeur		578 090	578 090
Immeubles de placement	3 Juste valeur par le biais du compte de résultat	578 090	578 090
Passifs financiers		292 297	292 811
Dettes commerciales et autres dettes courantes	11 Au coût amorti	6 811	6 811
Dettes financières non courantes	7 Au coût amorti	285 486	286 000
Instruments financiers dérivés (passif)	9 Juste valeur par le biais du compte de résultat	-	-

Hierarchie des justes valeurs

Tous les instruments financiers sont de niveau 2, à l'exception du cash qui est de niveau 1. Pour les instruments financiers dérivés de niveau 2, la société utilise un modèle pour déterminer la juste valeur avec des données qui sont des données de marchés directement ou indirectement observables.

Les immeubles de placement sont de niveau 3 à cause des inputs inobservables, référence est faite à la note 2.1.

Note 19 – Impôt et Exit tax

	31/12/2021	31/12/2022
Impôt et Exit tax	310,974	134,971
Impôts des sociétés	310,974	134,971
Exit tax	-	-

Le montant d'impôt sur les sociétés correspond à l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice concerné. Une partie de cet impôt sera réglé à l'administration fiscale au cours de l'année 2023.

Note 20 – Obligation de distribution selon article 22 de l'arrêté royal du 09/11/2016 relatif aux FIIS

	31/12/2021	31/12/2022
Résultat net	4 794 020	22 539 483
Amortissements (+) & Réductions de valeur (+)	-	-
Reprises de réductions de valeur (-)	(792 123)	(436 695)
Autres éléments non monétaires (+/-)	(4 643 985)	(12 030 663)
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-	-
Variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	12 965 189	2 587 346
Résultat corrigé (A)	12 323 101	12 659 472
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-	-
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 (-)	-	-
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	-	-
Plus-values nette sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-	-
Total (A+B) X 80%	9 858 481	10 127 577
Diminution de l'endettement	14 104 093	12 986 837
Obligation de distribution	-	-

Note 21 – Ventilation du résultat net selon article 23 de l'arrêté royal du 09/11/2016 relatif au FIIS

	31/12/2021	31/12/2022
Résultat net	4 794 020	22 539 483
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 *	-	-
Dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux art. 202 à 205 du CIR1992	-	-
Revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	25 394 242	26 577 668
Dividendes des sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux art. 202 à 205 du CIR1992	-	-
Dividendes des sociétés belges et étrangères non visées supra	-	-
Revenus d'intérêts	-	-
Plus-values réalisées sur actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192 §1 du CIR 1992	-	-
Total ventilation résultat net	25 394 242	26 577 668

* à condition que cette convention ou 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 exorbitant du droit commun.

Note 22 – Art. 7 :212 Code des sociétés

	31/12/2021	31/12/2022
Actif net	242 674 343	265 213 827
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	287 000 000	287 000 000
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	-	-
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	-	-
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-	-
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (+/-)	-	-
Réserve pour écarts actuariels des plans de pensions à prestations définies (+/-)	-	-
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale (+)	-	-
Réserve légale (+)	1 435 563	2 090 371
Dividendes des sociétés belges et étrangères non visées supra	-	-
Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 Code des sociétés et des associations	-	-
Total des fonds propres non distribuables	288 435 563	289 090 371
Montant maximum distribuable	-	-

Note 23 – Affectations et prélèvements

	31/12/2021	31/12/2022
A - Résultat net	4 794 020	22 539 483,39
B - Transfert aux réserves (+/-)	(7 665 443)	10 098 126
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	-	-
- Exercice comptable	(12 965 189)	(2 587 346)
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	-	-
- Exercice comptable	-	-
- Exercices antérieurs	-	-
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-	-
- Exercice comptable	-	-
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-	-
- Exercice comptable	-	-
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-	-
- Exercice comptable	4 643 985	12 030 863
Transfert aux réserve légale	655 761	654 808
Transfert aux autres réserves	-	-
Transfert du résultat reporté de l'exercice	-	-
C – Rémunération du capital selon article 22 AR du 09/11/2018	-	-
D – Rémunération du capital autre que point C	-	-
E – Résultat à reporter	12 459 463	12 441 358

Note 24 – Evènements post-clôture

Aucun évènement significatif post-clôture affectant l'établissement des états financiers à la date de clôture.

AG Insurance NV/SA a récemment exercé son option de vente (en date du 6 avril 2023) en vertu du pacte d'actionnaires signé en septembre 2019, date à laquelle AF Insurance NV/SA a effectué un apport d'une partie de Woluwe Shopping à l'actif d'Eurocommercial Properties Belgium S.A. en échange d'une participation minoritaire de 25,63 %.

La cession des actions en faveur d'Eurocommercial Properties N.V. est intervenue le 18 avril 2023 pour un prix s'élevant à 69,6 M€, financée par la trésorerie disponible et des lignes de crédit à court terme. Cette opération est sans impact sur les comptes sociaux préparés en date du 31 décembre 2022.

Immédiatement après la signature de cette transaction, l'actionnaire unique de la Société (Eurocommercial Properties N.V) a pris la décision d'accepter la démission de l'administrateur Amaury de Crombrugge SRL, représenté par son représentant permanent, Monsieur Amaury de Crombrugge de Picquendaele.

Note 25 – Transactions entre parties liées

Les transactions entre parties liées entre la Société et ses deux actionnaires au 31 décembre 2022 Eurocommercial Properties N.V. et AG Insurance S.A. (depuis l'acquisition du magasin Inno, en septembre 2019) sont réalisées aux conditions du marché.

Elles correspondent aux prestations suivantes :

Emprunt intercompagnie

	31/12/2021	31/12/2022
Augmentation des fonds	-	-
Valeur comptable à la fin de l'année	38,350,000.00	28,050,000.00

L'emprunt intercompagnies a été consenti au taux fixe de 2,58% par Eurocommercial Properties N.V. à Eurocommercial Properties Belgium N.V pour financer ses besoins en fonds de roulement. La date d'échéance de l'emprunt est fixée au 31 décembre 2023 et sera renouvelé au cours de l'exercice s'ouvrant au 1^{er} janvier 2023.

Au cours de l'exercice 2022, Eurocommercial Properties Belgium N.V a payé un total de 842,614.20 € à Eurocommercial Properties N.V.

Frais sur garantie

Les emprunts bancaires ainsi que les contrats de Swap sont garantis par l'actionnaire Eurocommercial Properties N.V., qui est ainsi responsable de toutes les sommes éventuellement dues aux banques partenaires ING et ABN Amro. A ce titre, la société a versé à son actionnaire la somme de 1,499,750 € au cours de l'exercice. Ces frais sur garantie représentent 0.5% des montants garantis, selon les conditions du contrat signé en 2021 et effectif au 1^{er} janvier 2021.

Honoraires de conseil

Les honoraires de conseil représentent un total de 616,632 € versés par la Société au cours de l'exercice à son actionnaire majoritaire Eurocommercial Properties N.V. Ces honoraires correspondent à des prestations de conseil en stratégie, en gestion réalisées par l'actionnaire Eurocommercial Properties N.V. pour le compte de la Société.

Les transactions décrites sont réalisées aux conditions du marché et suivent la politique de prix de transfert établie par le groupe auquel la Société est rattachée à hauteur de 74.37%. Aucune autre transaction que celles décrites dans ce rapport n'ont été réalisées au cours de l'exercice.

La Société a mandaté la société AGRE, une société du groupe AG (auquel appartient AG Insurance S.A., l'actionnaire minoritaire de la Société) pour réaliser des missions de gestion immobilière et de direction de centre. AGRE est en outre en charge de la gestion locative de l'actif Woluwe Shopping.

Eurocommercial Properties Belgium SA

Société anonyme sous forme d'un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS)

(la « Société »)

**Rue Saint-Lambert 200
1200 Woluwe-Saint-Lambert
TVA BE 0684.914.723
RPM Bruxelles francophone**

Rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires sur les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux obligations légales et statutaires, le conseil d'administration présente son rapport sur le mandat durant l'exercice clôturé au 31 décembre 2022 et soumet les comptes annuels à votre approbation. Les comptes annuels sont établis conformément aux schémas et prescriptions légales en vigueur, et notamment, mais sans s'y limiter, conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés, et donnent, avec ce rapport de gestion, une image correcte et fidèle des diverses activités poursuivies durant l'exercice, du développement et des résultats de la Société ainsi que la position de la Société au cours de l'exercice.

1 Commentaires sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2022

La Société a clôturé l'exercice par un bénéfice d'un montant de EUR 22.539.483 contre un bénéfice de EUR 4.794.020 au cours de l'exercice précédent. La forte progression du résultat par rapport à 2021 s'explique par la croissance des loyers consécutive à l'indexation positive appliquée au cours de l'exercice. La variation de la juste valeur de l'immeuble, bien que négative, est très limitée par rapport à 2021. Le dernier effet positif à mentionner concerne le résultat financier : malgré l'augmentation des taux d'intérêts que la Société a subi, comme toutes les sociétés européennes au cours de l'année 2022, la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture de taux génère un profit significatif sur l'exercice.

Le capital de la Société s'élève à un montant de EUR 287.000.000 au 31 décembre 2022. La Société a constitué une réserve légale durant l'exercice pour un montant de EUR 654.808 afin d'atteindre un montant total au 31 décembre 2022 de EUR 2.090.371.

En effet, en tenant compte du résultat reporté, la Société n'est pas tenue de distribuer un dividende.

La Société a constitué des réserves négatives pour un montant de EUR 34.227.532 du fait de la comptabilisation des droits de mutation en coût d'acquisition ayant comme conséquence une diminution de la valeur d'expertise.

Après avoir soumis en juin 2022 la demande de permis modifié pour l'extension Nord, un nouveau comité de consultation a été convoqué le 16 décembre 2022 et, en janvier 2023, les autorités ont émis un nouvel avis partagé. En ce qui concerne la région, la Société a reçu un avis positif assorti de certaines conditions à respecter relatives à la mobilité, au bruit, à la gestion des eaux souterraines. Les remarques relatives à la mobilité et au bruit sont mineures, tandis que des études complémentaires sont nécessaires pour la gestion des eaux afin de garantir l'absence d'impact majeur sur la nappe phréatique et les bâtiments environnants. Ces compléments d'études et d'information seront déposés dans le courant du mois d'avril 2023.

La commune de Woluwe-Saint-Lambert a, quant à elle, émis un avis négatif en utilisant les mêmes arguments que précédemment, citant des préoccupations concernant la taille du bâtiment, sa hauteur, le risque d'inondation et le recul insuffisant.

Les autorités régionales ont été consultées et il a été confirmé à La société que le permis devrait être délivré dans les prochains mois. Cela dit, l'obtention du permis n'empêchera pas la municipalité de déposer un recours, comme elle l'a déjà fortement suggéré. Un tel recours pourrait retarder la mise en œuvre du projet de plusieurs années.



2 Principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

La Société se voit confrontée à d'importants risques et incertitudes qui sont les suivants :

- Risque locatif

Le patrimoine immobilier de la Société est composé d'un centre commercial localisé à Bruxelles, dont les emplacements commerciaux sont proposés à la location à des commerçants.

- Risque lié à la valorisation immobilière

La politique de la Société veut que les immeubles de placement soient réévalués deux fois par an par des experts indépendants qualifiés. Les experts qualifiés font en principe l'objet d'une rotation après trois ans de façon à ce qu'un même expert ne puisse être en charge d'un même actif plus de trois ans consécutifs.

- Risque de destruction des immeubles

Le risque que le portefeuille immobilier soit détruit par un sinistre est adéquatement assuré.

- Instruments financiers

La Société dispose à la clôture de l'exercice d'ouvertures de crédit pour un montant total de EUR 285.485.815. 100% des emprunts sont à taux d'intérêt variable, renouvelés par période de trois mois. Le risque lié à l'augmentation des taux d'intérêts a été couvert par l'utilisation de swaps d'intérêts en vertu de conventions conclues avec ABN Amro et ING Bank, pour une couverture totale de EUR 200.000,000. Par la conclusion de ces swaps de taux d'intérêt, le taux variable (Euribor-3 mois) est converti en un taux fixe.

3 Affectation du résultat

Conformément à l'article 23 de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés, nous proposons de procéder à la ventilation suivante du résultat net de l'exercice :

Résultat net	22.539.483
Revenus de 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*	0
Dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfiques conformément aux art. 202 à 205 du CIR1992	0
Revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	26.577.668
Dividendes des sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfiques conformément aux art. 202 à 205 du CIR1992	0
Dividendes des sociétés belges et étrangères non visées supra	0
Revenus d'intérêts	0
Plus-values réalisées sur actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192§1 du CIR1992	0
Total ventilation résultat net	26.577.668
<ul style="list-style-type: none">à condition que cette convention ou quelque 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 exorbitant du droit commun.	

Nous proposons en outre d'affecter le profit comme suit :

A – Résultat net	26.577.668
B – Transfert aux réserves (+/-)	10.098.126
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	
• Exercice comptable	(2.587.346)
• Exercices antérieurs	
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	
• Exercice comptable	
• Exercices antérieurs	
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	
• Exercice comptable	
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	
• Exercice comptable	12.030.663
Transfert aux autres réserves	
Transfert à la réserve légale	654.808
Transfert du résultat reporté de l'exercice	
C. Rémunération du capital selon article 22 AR du 09/11/2016	
D. Rémunération du capital autre que point C	
E. Résultat à reporter	12.441.358

4 Événements importants depuis la clôture

Le conseil d'administration confirme qu'aucun événement important ne s'est produit depuis la date de clôture de l'exercice à l'exception de l'exercice, par AG Insurance, d'une option d'achat sur les actions qu'ils détiennent dans le capital de la Société en date du 6 avril 2023. La cession des actions en faveur d'Eurocommercial Properties N.V. est intervenue le 18 avril 2023 pour un prix s'élevant à 69.6 m€, financée par de la trésorerie disponible et des lignes de crédit court-terme.

Cette opération est sans impact sur les comptes sociaux préparés en date du 31 décembre 2022.

Immédiatement après la signature de cette transaction, l'actionnaire unique de la Société (Eurocommercial Properties N.V) a pris la décision d'accepter la démission de l'administrateur Amaury de Crombrugge SRL, représenté par son représentant permanent, Monsieur Amaury de Crombrugge de Picquendaele.

5 Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le développement de la société (pour autant qu'elles ne nuisent pas à la société)

Le conseil d'administration confirme qu'aucune circonstance susceptible d'influencer sensiblement le développement de la Société ne s'est produite au cours de l'exercice.

6 Recherche et développement

Aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice écoulé.

Handwritten signature or initials in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a horizontal line, possibly representing 'S.K.' or similar initials.

7 Mutations de capital

Le conseil d'administration confirme qu'aucune mutation de capital à rapporter conformément au Code des sociétés et des associations n'a été décidée pendant l'exercice écoulé.

8 Rachat d'actions propres

Le conseil d'administration mentionne que ni la Société, ni une filiale directe n'a acquis d'actions ou de certificats de la Société.

9 Intérêts opposés des administrateurs

Le conseil d'administration signale qu'aucune décision n'a été prise et aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le régime des conflits d'intérêts.

10 Décharge aux administrateurs et au commissaire

Conformément à la loi et aux statuts, le conseil d'administration demande de donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leur mandat durant l'exercice 2022.

11 Succursales

La Société ne possède pas de succursales.

12 Utilisation d'instruments financiers

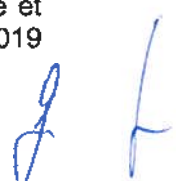
La politique de la Société est de suivre une stratégie défensive en matière de couverture de taux d'intérêt en utilisant les instruments financiers dérivés pour protéger la société contre les augmentations des taux d'intérêt. La société a pour volonté de couvrir la majorité de ses emprunts bancaires et ce à un horizon de temps moyen et long terme.

Durant l'exercice, la Société a fait usage d'instruments financiers, conformément à l'obligation contractuelle suivant ses contrats d'emprunt bancaire, présentant de l'importance pour l'appréciation de son actif, passif, de sa position financière et de son résultat.

Ces instruments sont les suivants :

- Convention de swap de taux d'intérêt du 31 janvier 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant de 30 avril 2018 jusqu'au 30 octobre 2024 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 14 février 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant de 30 avril 2018 jusqu'au 30 octobre 2024 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 14 décembre 2017 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant de 30 juillet 2018 jusqu'au 30 janvier 2025 ;

- Convention de swap de taux d'intérêt du 2 mars 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 15.000.000, courant de 2 mars 2018 jusqu'au 30 avril 2023 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 12 mars 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 20.000.000, courant de 30 janvier 2018 jusqu'au 30 octobre 2024 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 9 mars 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant de 30 janvier 2018 jusqu'au 30 octobre 2024 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 29 mars 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant de 3 avril 2018 jusqu'au 30 janvier 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 10 avril 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant de 12 avril 2018 jusqu'au 30 janvier 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 17 janvier 2018 conclue entre la Société et ING Bank, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant de 30 juillet 2018 jusqu'au 30 janvier 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 17 janvier 2018 conclue entre la Société et ING Bank, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant de 30 avril 2018 jusqu'au 30 avril 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 19 janvier 2018 conclue entre la Société et ING Bank, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant de 30 avril 2018 jusqu'au 30 avril 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 26 février 2018 conclue entre la Société et ING Bank, portant sur un montant de EUR 40.000.000, courant de 30 janvier 2018 jusqu'au 30 janvier 2023 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 23 novembre 2018 conclue entre la Société et ING Bank, portant sur un montant de EUR 15.000.000, courant de 30 janvier 2019 jusqu'au 30 janvier 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 15 novembre 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 5.000.000, courant de 30 janvier 2019 jusqu'au 30 janvier 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 9 novembre 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant de 30 janvier 2019 jusqu'au 30 janvier 2025 ;



- Convention de swap de taux d'intérêt du 23 novembre 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 5.000.000, courant de 30 janvier 2019 jusqu'au 30 janvier 2025.


Conformément aux dispositions légales en la matière, le présent rapport sera déposé au siège de la société où il pourra être consulté.

Signé, 18 avril 2023

Pour le conseil d'administration



Monsieur Vincent Meijer
Administrateur délégué



Monsieur Evert Jan van Garderen
Administrateur délégué



Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Eurocommercial Properties Belgium SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Eurocommercial Properties Belgium SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 13 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 clos au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Eurocommercial Belgium SA durant quatre exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) émises par l'International Accounting Standards Board telles qu'adoptées par l'Union Européenne et des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2022, l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date et l'annexe. Le total du bilan s'élève à 596.966.109 EUR et l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 22.539.483 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) émises par l'International Accounting Standards Board telles qu'adoptées par l'Union Européenne et des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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) émises par l'International Accounting Standards Board telles qu'adoptées par l'Union Européenne et au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et

appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport 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 mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport 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 la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.
- 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 valorisés et ventilés dans l'annexe des 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.
- A l'exception du respect des dispositions légales et statutaires relatives aux délais de convocation de l'assemblée générale ordinaire, nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Zaventem, le 21 avril 2023

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises

Mélissa Lucas
Réviseur d'Entreprises