

**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 juridique : 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

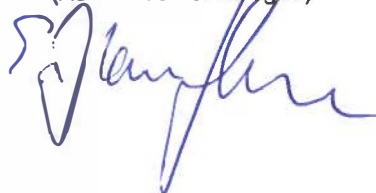
Adresse Internet : <http://www.eurocommercialproperties.com>

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise **0684.914.723**DATE **07 / 06 / 2023** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.COMPTES ANNUELS en **EURO** approuvés par l'assemblée générale du **24 / 06 / 2024**et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01 / 01 / 2023** au **31 / 12 / 2023**Exercice précédent du **01 / 01 / 2022** au **31 / 12 / 2022**Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~sont / ne sont pas~~ 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 l'article 21 § 1er de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés:

Sont joints aux présents comptes annuels :

Nombre total de pages déposées : **54**Signature
(Evert Jan van Garderen)
(Administrateur délégué)Signature
(Vincen Petrus Jacobus Meijer)
(Administrateur délégué)

**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: **21/04/2023 – 25/06/2029**

Vincent Petrus Jacobus Meijer

Hofbrouckerlaan 1, 2341 LL Oegstgeest, les Pays-Bas
Administrateur délégué: **21/04/2023 – 25/06/2029**

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 – 24/06/2025**

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

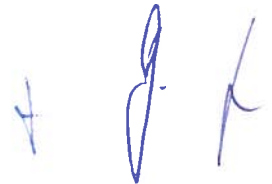
	Index
Bilan	I
Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global	II
Etat des variations des capitaux propres	III
Tableau des flux de trésorerie	IV

	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



I) Bilan

Actif	Note	31/12/2022	31/12/2023
I. Actifs non courants		585 964 259	527 181 556
A. Goodwill		-	-
B. Immobilisations incorporelles		-	-
C. Immeubles de placements	3	578 090 000	522 460 001
D. Autres immobilisations corporelles		-	-
E. Actifs financiers non courants	8	7 874 259	4 721 555
F. Créances de location-financement		-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		-	-
H. Actifs d'impôts différés		-	-
II. Actifs courants		11 001 850	9 502 287
A. Actifs détenus en vue de la vente		-	-
B. Actifs financiers courants		-	-
C. Créances de location-financement		-	-
D. Créances commerciales	4	8 773 005	6 965 818
E. Créances fiscales et autres actifs courants		-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5	2 228 844	2 526 697
G. Comptes de régularisation		-	9 772
Total de l'actif		596 966 109	536 683 843



I) Bilan

Capitaux propres et passifs	Note	31/12/2022	31/12/2023
			€
Capitaux propres		265 213 827	209 117 399
I. Capitaux propres		265 213 827	209 117 399
A. Capital	6	287 000 000	287 000 000
B. Primes d'émission		-	-
C. Réserves		(34 227 531)	(85 903 771)
a. Réserve légale		2 090 371	2 512 538
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		(78 631 518)	(137 808 612)
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		7 567 368	2 204 699
n. Résultat des exercices antérieurs		34 746 247	47 187 605
D. Résultat net de l'exercice		12 441 358	8 021 170
Passifs			
I. Passifs non courants		286 708 141	288 609 644
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes	7	285 485 815	285 694 534
a. Etablissement de crédit	7	285 485 815	285 694 534
b. Location-financement		-	-
c. Autres		-	-
C. Autres passifs financiers non courants	8	-	1 631 606
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	9	1 222 326	1 283 505
E. Autre passifs non courants		-	-
F. Passifs d'impôts différés		-	-
a. Exit tax		-	-
b. Autres		-	-
II. Passifs courants		45 044 142	38 956 800
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières courantes	10	28 050 000	22 050 000
a. Etablissement de crédit		-	-
b. Location-financement		-	-
c. Autres	10	28 050 000	22 050 000
C. Autres passifs financiers courants		-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	11	7 759 046	6 406 629
a. Exit tax		-	-
b. Autres	11	6 810 926	5 414 717
c. Impôts, rémunérations et charges sociales		948 119	991 913
E. Autres passifs courants		-	-
F. Comptes de régularisation	11	9 235 096	10 500 171
Total des capitaux propres et du passif		596 966 109	536 683 843

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

A – Résultat net		Note	31/12/2022	31/12/2023	
				€	
I	(+)	Revenus locatifs	<u>12</u>	26 577 668	27 165 991
III	(+/-)	Charges relatives à la location		319 291	(304 361)
Résultat locatif net				26 896 958	26 861 629
IV	(+)	Récupération de charges immobilières		-	-
V	(+)	Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	<u>13</u>	6 276 199	7 004 849
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	(6 936 373)	(7 374 104)
VIII	(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location		-	-
Résultat immobilier				26 236 784	26 492 374
IX	(-)	Frais techniques		(281 021)	(372 615)
X	(-)	Frais commerciaux		(907 267)	(1 284 360)
XI	(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués		(10 023)	(70)
XII	(-)	Frais de gestion immobilière		(484 596)	(526 185)
XIII	(-)	Autres charges immobilières		(2 233 564)	(3 588 636)
	(+/-)	Charges immobilières	<u>14</u>	(3 916 471)	(5 771 865)
Résultat d'exploitation des immeubles				22 320 314	20 720 509
XIV	(-)	Frais généraux de la Société	<u>15</u>	(1 103 120)	(1 157 551)
XV	(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation		(28 285)	(49 534)
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille				21 188 908	19 513 424
XVI	(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement		-	-
XVIII	(+/-)	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>16</u>	(2 587 346)	(59 177 095)
Résultat d'exploita				18 601 563	(39 663 670)
XX	(+)	Produit financier		-	32 489
XXI	(-)	Charges d'intérêts nettes		(7 984 362)	(10 893 286)
XXII	(-)	Autres charges financières		26 591	(2 567)
XXIII	(-)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		12 030 663	(5 362 669)
		Résultat financier	<u>17</u>	4 072 892	(16 226 033)
Résultat avant impôts				22 674 455	(55 889 704)
XXIV	(-)	Impôts sur les sociétés	<u>19</u>	(134 971)	(206 724)
XXV	(-)	Exit tax		-	-
	(+/-)	Impôts		-	-
Résultat net				22 539 483	(56 096 427)
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				22 539 483	(56 096 427)

III) Etat des variations des capitaux propres

	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. Resultat 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

	Note	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation au 31-12-2022	6	287 000 000	(34 227 531)	12 441 358	265 213 827
Augmentation de capital (en numéraire)	6	-			-
Augmentation de capital (en nature)					-
Résultat global					-
a. Réserves juste valeur des biens immobiliers	23		(59 177 095)		(59 177 095)
b. Réserves juste valeur des instruments financiers	23		(5 362 669)		(5 362 669)
c. Réserves légales		-	422 167		422 167
d. Resultat net de l'exercice	23			8 021 170	8 021 170
e. Soldes antérieurs			12 441 358	(12 441 358)	-
Situation au 31-12-2023		287 000 000	(85 903 771)	8 021 170	209 117 399

↓ J. H.

IV) Tableau des flux de trésorerie

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

	Note	31/12/2022	31/12/2023
			€
Trésorerie et équivalent de trésorerie au début de l'exercice		2 834 461	2 228 844
Activités opérationnelles (+/-)			
Résultat net de la période		22 539 483	(56 096 427)
Réévaluation des investissements et cession d'immeubles	3	2 587 346	59 177 095
Instruments financiers dérivés		(12 030 663)	5 362 669
Frais d'intérêt	17	7 761 356	10 664 568
Coûts d'emprunt	17	223 006	228 719
Provisions sur créances de loyers		(436 695)	304 361
Amortissement d'immobilisations corporelles		-	-
Allègements de loyer		-	-
Taxes		134 971	206 724
Autres mouvements		(80 069)	(9 770)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation après ajustements		20 698 736	19 837 938
Mouvement des postes d'actif		(1 767 186)	1 493 054
Mouvement des postes de passif		773 976	3 312 017
Flux de trésorerie des activités opérationnelles avant variation de besoin en fonds de roulement		19 705 526	24 643 009
Intérêts payés		(7 823 853)	(14 642 285)
Taxes payées		(134 971)	(206 724)
Coûts d'emprunt		(20 000)	(20 000)
Instruments financiers dérivés réglés			
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		11 726 702	9 774 000
Investissements (-) / Désinvestissements (+)			
Immeubles de placement		-	-
Investissements	3	(1 677 346)	(3 547 096)
Cessions		-	-
Ajouts aux immobilisations corporelles		-	-
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(1 677 346)	(3 547 096)
Financement (+/-)			
Prêts bancaires ajoutés	7	-	-
Prêts bancaires remboursés	7	-	-
Prêts intersociétés ajoutés	10	-	-
Prêts intersociétés remboursés	10	(10 300 000)	(6 000 000)
Capital versé au moment de l'incorporation de la Société	6	-	-
Augmentation de capital	6	-	-
Augmentation/diminution du nombre de créanciers non courants		(354 973)	70 949
Dividende distribué		-	-
Flux de trésorerie des activités de financement		(10 654 973)	(5 929 051)
Variation nette de la trésorerie et équivalent de trésorerie		(605 617)	297 853
Trésorerie et équivalent de trésorerie à la fin de la période	5	2 228 844	2 526 697

4



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 anonyme et ayant son siège social 200 rue Saint Lambert 1200 WOLUWE SAINT LAMBERT détenu à 100% par Eurocommercial Properties N.V. dont le Siège social est situé à De Boelelaan 7, 1083 HJ Amsterdam. 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 14 juin 2024 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 24 juin 2024.

La période couverte par les états financiers statutaire présentés s'ouvre le 1^{er} janvier 2023 et s'achève le 31 décembre 2023, 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.

La Société a également adopté la Disclosure of Accounting Policies (avenant IAS 1) à compter du 01^{er} janvier 2023. Bien que les amendements n'aient entraîné aucun changement dans les politiques comptables elles-mêmes, ils ont influencé les informations sur les politiques comptables divulguées dans les états financiers.

Les amendements exigent la divulgation de politiques comptables « significatives » plutôt que « importantes ». Ils fournissent également des directives sur l'application de l'importance relative à la divulgation des politiques comptables, aidant les entités à fournir des informations utiles et spécifiques à l'entité sur les politiques comptables que les utilisateurs doivent comprendre pour interpréter les autres informations dans les états financiers.

La direction a passé en revue les politiques comptables et a mis à jour les informations divulguées dans cette note (en 2022 : changement de politiques comptables et reclassements) dans certains cas conformément aux amendements.

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants obligatoirement applicables depuis le 1^{er} janvier 2023 n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes annuels de la Société :

- IFRS 17 Contrats d'assurance (publié le 18 mai 2017), y compris l'amendement à IFRS 17 (publié le 25 juin 2020) ;
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définitions d'estimations comptables (publié le 12 février 2021) ;
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et énoncé de pratiques en IFRS 2 : informations à fournir sur les méthodes comptables (publié le 12 février 2021) ;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction (publié le 7 mai 2021) ;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : réforme fiscale internationale – introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II » (publié le 23 mai 2023).

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements de normes entreront en vigueur de façon obligatoire pour les exercices ouverts après le 1^{er} janvier 2023. La Société n'a adopté aucune de ces normes et amendements par anticipation pour établir les présents états financiers.

La Société ne prévoit pas d'adopter par anticipation ces nouvelles normes et amendements des normes et l'application initiale ne devrait pas avoir d'impact significatif.

Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers :

- Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants (publié le 23 janvier 2020) ;
- Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (publié le 15 juillet 2020) ; et
- Passifs non courants assorties de clauses restrictives (publié le 31 octobre 2022)

Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, publié le 23 janvier 2020, clarifie un critère dans IAS 1 pour le classement d'un passif en tant que passif non courant : l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la fin de la période de présentation de l'information financière.

Les amendements :

- précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de présentation de l'information financière ;
- clarifient que le classement n'est pas influencé par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif ;
- clarifient comment les conditions de prêt affectent la classification ; et
- clarifient les exigences de classement des passifs qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant des instruments de capitaux propres.

Le 15 juillet 2020, l'IASB a publié le document **Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (amendements à IAS 1)**, qui reporte d'un an les amendements.

Le 31 octobre 2022, l'IASB a publié **Passifs non courants assorties de clauses restrictives**, qui modifie à nouveau IAS 1 et précise que les clauses restrictives (c'est-à-dire les conditions spécifiées dans un contrat de prêt) qui doivent être satisfaites après la période de présentation, n'affectent pas le classement d'un passif. Au lieu de cela, une entité est tenue de fournir des informations sur ces clauses restrictives dans les notes aux états financiers.

Tous les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Obligation locative découlant dans une cession-bail, publié le 22 septembre 2022, introduisent un nouveau modèle qui affectera la façon dont un vendeur-locataire comptabilise les paiements de loyer variables dans une opération de cession-bail.

Selon ce nouveau modèle, un vendeur-locataire :

- inclut les loyers variables estimés dans l'évaluation initiale d'un passif locatif dans une opération de cession-bail ; et
- applique ensuite les règles générales de comptabilisation ultérieure de la dette locative de sorte qu'aucun gain ou perte ne soit comptabilisé au titre du droit d'usage qu'il conserve.

Ces amendements ne modifieront pas le traitement des autres contrats de location qui ne résultent pas d'une opération de cession-bail.

Les amendements s'appliqueront rétroactivement aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024, une application anticipée étant autorisée. Les amendements ont été approuvés par l'Union Européenne.

Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et à IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement de fournisseurs, publiés le 25 mai 2023, introduisent des obligations d'information supplémentaires pour les entités qui concluent des accords de financement de fournisseurs. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024 et une application anticipée étant autorisée. Toutefois, l'année de la première application, une dispense est prévue pour certaines informations à fournir. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : manque d'échangeabilité, publiés le 15 août 2023, précisent quand une devise est convertible en une autre devise (ou non). Lorsqu'une devise n'est pas convertible, l'entité estime un cours de change au comptant. L'objectif lors de l'estimation d'un cours de change au comptant est de refléter le cours de change qui aurait été appliqué à la date de la transaction dans le cadre d'une opération de change régulière entre intervenants du marché compte tenu des conditions économiques qui existent à cette date. Les amendements ne contiennent pas d'exigences spécifiques pour l'estimation d'un taux de change. À la suite de ces amendements, les entités seront tenues de fournir de nouvelles informations afin d'évaluer l'incidence de l'utilisation d'un taux de change estimatif sur les états financiers. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

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 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 évaluer 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. À 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 particulière 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 détenant 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 comptabilisée 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 des 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 localif, 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

	31/12/2023
Immeubles disponibles à la location	522 460 001
Bilan au 31 décembre 2022	566 581 041
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	12 697 650
Transfert des immeubles disponibles à la location aux projets de développement	-
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-
Acquisition	-
Investissements	2 358 405
Réévaluations	(59 177 095)
Total immeubles disponible à la location	522 460 001
Valeur comptable des incitants locatifs activés	-
Juste valeur des immeubles disponibles à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	522 460 001
Projets de développement	0
Bilan au 31 décembre 2022	11 508 959
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	(12 697 650)
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement	-
Investissements	1 188 691
Intérêts capitalisés	-
Réévaluations	-
Total projets de développement	0
Total immeubles de placement	522 460 001

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, et à compter de cette date, Eurocommercial Properties Belgium est devenue propriétaire de l'immeuble en question et AG Insurance, détentrice d'une participation minoritaire de 25,63% dans la société.

En date du 6 avril 2023, AG Insurance NV/SA a exercé son option de vente en application du pacte d'actionnaires signé en septembre 2019, jour de la mise en place de la joint-venture.

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 faisant d'Eurocommercial Properties N.V. l'actionnaire unique de la Société.

En décembre 2023, Eurocommercial Properties Belgium S.A. a décidé de retirer sa demande de permis de construire, pourtant acceptée au cours de l'été par la Région de Bruxelles pour un projet d'extension de 7,800 m² de commerces et 70 appartements. Cette décision a été prise en raison de plusieurs appels introduits, notamment par la municipalité, suscitant l'incertitude quant à la date de mise en œuvre du projet.

Note 4 – Créances commerciales

	31/12/2022	31/12/2023
Créances commerciales		
Créanciers	8,226,483	6,965,818
Charges et taxes à refacturer	546,522	-
Créances fiscales et autres actifs courants	-	-
Total créances commerciales	8,773,005	6,965,818

	31/12/2022	31/12/2023
Etat des échéances		
< 30 jours	7,659,085	4,822,174
>= 30 jours et < 60 jours	61,271	1,107,116
>= 60 jours et < 90 jours	57,285	163,644
>= 90 jours	821,577	1,549,980
	8,599,219	7,642,915
Provision IFRS 9	(372,735)	(677,097)
Total balance âgée loyer	8,226,483	6,965,818

Le montant des créances commerciales a diminué par rapport au 31 décembre 2022. 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 montant des créances commerciales est revenu à un niveau proche de celui de 2021.

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. Le montant est de zéro au 31 décembre 2023 car l'ensemble des charges et taxes ont bien été facturées par le property manager.

La provision IFRS 9 se compose des dépréciations pour créances douteuses à hauteur de 677,097 €. La provision est supérieure à celle du 31 décembre 2022 en raison de plusieurs faillites constatées au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne les locataires Dumont Coiffure, M. Donut, et Grand Optical (faillite prononcée en janvier 2024) ainsi que d'un litige avec le locataire American Clothing concernant la procédure de renouvellement, sur laquelle il a été demandé à un juge de statuer.

Note 5 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2022	31/12/2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie		
Valeurs disponibles	2,228,844	2,526,697
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	2,228,844	2,526,697

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

	31/12/2022	31/12/2023
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 31/12/2023	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.

En date du 6 avril 2023, AG Insurance NV/SA a exercé son option de vente 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.

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 7 – Dettes financières non courantes

Chiffres en euros	31/12/2023
Valeur comptable au début de l'année (31/12/2022)	285,485,815
Augmentation des fonds	
Réduction des fonds	
Coûts d'emprunt payés d'avance	208,719
Valeur comptable à la fin de l'année	285,694,534

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	31/12/2023	Juste Valeur	31/12/2023
					%
Emprunts à un taux d'intérêt flottant	286 000 000	(305 466)	285 694 534	290 627 760	100
Total emprunts	286 000 000	(305 466)	285 694 534	290 627 760	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	31/12/2023	
				Taux d'intérêt	
ABN AMRO	14 juin 2018	12 juin 2025	157 000 000,00	1,24%	Euribor 3 mois
ING	14 juin 2018	12 juin 2025	79 000 000,00	1,24%	Euribor 3 mois
ABN AMRO	11 décembre 2018	12 juin 2025	25 000 000,00	1,24%	Euribor 3 mois
ING	11 décembre 2018	12 juin 2025	25 000 000,00	1,24%	Euribor 3 mois
Total emprunts			286 000 000,00		

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 2023.

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	31/12/2023
				Taux d'intérêt moyen pendant l'année
Cinq à dix ans	286 000 000		286 000 000	
Coûts d'emprunt	(305 466)		(305 466)	
Total emprunts	285 694 534		285 694 534	4,39%

Note 8 – Autres actifs financiers non courants

Begin date	End date	31/12/2023	Taux d'intérêt	31/12/2023
		Valeur nominale		Valeur de marché
30/10/2024	30/10/2029	10 000 000	2,8650%	(346 940)
30/04/2018	30/10/2024	10 000 000	0,6900%	226 980
30/04/2018	30/10/2024	10 000 000	0,7400%	222 840
30/07/2018	30/01/2025	10 000 000	0,5045%	289 461
12/04/2018	30/01/2025	10 000 000	0,5550%	284 031
03/04/2018	30/01/2025	10 000 000	0,5800%	281 343
28/04/2023	28/04/2028	10 000 000	2,8500%	(216 036)
30/01/2025	30/01/2030	15 000 000	4-1.95%	(299 088)
30/01/2019	30/01/2025	5 000 000	0,4900%	145 510
30/01/2019	30/01/2025	10 000 000	0,5400%	285 644
30/01/2018	30/10/2024	20 000 000	0,6300%	463 897
30/01/2018	30/10/2024	10 000 000	0,6450%	230 706
30/01/2019	30/01/2025	5 000 000	0,4625%	146 988
30/10/2023	30/01/2025	30 000 000	4.05-3.45%	(136 870)
30/07/2018	30/01/2025	10 000 000	0,5175%	288 063
30/04/2018	30/04/2025	10 000 000	0,6500%	310 153
30/04/2020	30/04/2025	10 000 000	0,9700%	268 056
30/01/2025	30/01/2029	15 000 000	3.75-1.81%	(201 569)
30/01/2023	30/01/2030	10 000 000	2,8563%	(305 973)
30/01/2025	30/01/2030	10 000 000	2,4888%	(171 122)
30/01/2019	30/01/2025	15 000 000	0,4770%	438 626
		245 000 000		2 204 699

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 (165 millions d'euros) et ING (80 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 (Euribor – 3 mois) est converti en un taux fixe.

Note 9 – Dettes commerciales et autres dettes non courantes

	31/12/2022	31/12/2023
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		
Année 1	177 890	3 307
Année 1-5	244 804	381 457
Année 5+	994 829	1 103 707
Total dettes commerciales et autres dettes non courantes	1 417 523	1 488 472
Juste valeur	(195 197)	(204 967)
Total balance âgée loyer	1 222 326	1 283 505

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	31/12/2022	31/12/2023
Valeur comptable de l'emprunt intercompagnie au début de l'année	38 350 000	28 050 000
Augmentation des fonds	-	-
Repaiement des fonds	(10 300 000)	(6 000 000)
Conversion en actions		
Valeur comptable de l'emprunt intercompagnie à la fin de l'année	28 050 000	22 050 000
Frais financiers à imputer	-	-
Dettes financières courantes	28 050 000	22 050 000

Les dettes financières 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.

Le 18 décembre 2023, le contrat a été étendu pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025 aux conditions suivantes : taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 1,80% (soit 180 points de base).

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

Passifs courants	31/12/2022	31/12/2023
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7 759 046	6 406 629
Fournisseurs	6 810 926	5 414 717
Impôts et charges	948 119	991 913
Charges à imputer	-	-
Dépôts de location	-	-
	31/12/2022	31/12/2023
Comptes de régularisation	9 235 096	10 500 171
Intérêts et autres charges financières courus non échus (charges à imputer)	2 167 756	2 951 100
Charges à imputer	1 221 815	1 409 458
Autres dettes courantes (Loyer 1er trimestre 2024 reçu d'avance)	5 845 525	6 139 613

Les dettes commerciales et autres dettes courantes correspondent à hauteur de 5.4 m€ aux dettes fournisseurs, et à hauteur de 1.0 m€ aux impôts et charges.

Les dettes fournisseurs se composent essentiellement de factures non encore reçues et provisionnées au titre des contributions consenties contralement aux locataires Inno, Zara et C&A pour l'aménagement intérieur de leur point de vente. Les engagements ayant été pris avant la clôture, soit dans le cadre d'un bail, soit dans le cadre d'un *Head of Terms* signés, ils ont été considérés comme dus à la date de clôture de l'exercice.

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 2024, facturés au début du mois de décembre 2023 et reçus d'avance, avant la date d'exigibilité de janvier 2024.

Note 12 – Revenus locatifs

	31/12/2022	31/12/2023
Loyers	27 357 107	27 942 061
Gratuités locatives	(779 440)	(776 070)
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-	-
Indemnités de rupture anticipée de bail	-	-
Charges relatives à la location	319 291	(304 361)
Revenus locatifs	26 896 958	26 861 629

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 2023 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 dotation relative aux provisions pour clients douteux.

Les loyers minimaux garantis futurs cumulés à recevoir au titre des contrats de location non résiliables en vigueur au 31 décembre 2023, en considérant la première option de rupture possible par le locataire s'élèvent à :

	31/12/2023
Montant total des loyers minimaux futurs en vertu des contrats de bail en vigueur au 31/12/2023	
A moins d'un an	21,473,476
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	26,082,725
A plus de cinq ans	14,853,396
Total	62,409,597

Les loyers minimaux garantis futurs cumulés à recevoir au titre des contrats de location non résiliables en vigueur au 31 décembre 2023 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

	31/12/2022	31/12/2023
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		
Taxe foncière	1 876 930	1 966 452
Refacturation taxe regionale	649 561	466 169
Refacturation charges communes	3 684 378	3 933 100
Taxe communale	8 572	4 471
Autres	56 757	90 693
Total	6 276 199	6 460 885

La récupération des charges locatives comprend la refacturation des charges communes et privatives pour 3,933,210 € et les taxes payées par le propriétaire : précompte immobilier et taxe régionale pour respectivement 1,966,452 € et 466,169 €. Ces taxes sont refacturées aux locataires, à l'exception des locaux vacants.

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.

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

	31/12/2022	31/12/2023
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués		
Taxe régionale	567 694	488 302
Précompte immobilier	1 908 950	2 031 372
Taxe foncières	-	797
Refacturation charges communes	4 459 729	4 309 669
Total	6 936 373	6 830 140
Autres charges immobilières		
Frais commerciaux	907 267	1 284 360
Frais techniques	281 021	372 615
Frais de gestion immobilière	484 596	526 185
Autre charges	2 243 587	3 588 706
Total	3 916 471	5 771 865

Les charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires comprennent les taxes payées par le propriétaire et re facturées aux locataires (essentiellement taxe régionale pour 488,302 € et précompte immobilier pour 2.0 m€) et les charges, communes et privatives nécessaires à la gestion de l'immeuble (pour 4,309,669 €).

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 1.3 m€, aux frais techniques pour 0.4 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 Inno, C&A et Zara à qui la société a versé une contribution pour l'aménagement intérieur de leur point de vente.

Note 15 – Frais généraux de la société

	31/12/2022	31/12/2023
Autres frais		
Frais d'audit	81 670	93 811
Frais de comptabilité	254 349	272 390
Frais juridiques	8 414	30 165
Frais de conseil (groupe)	697 059	662 787
Frais d'assurance	36 974	30 269
Frais de recrutement	-	-
Sous-total autres frais	1 078 466	1 089 421
Frais attribués aux frais de gestion/charges immobilières	24 654	68 129
Total autres frais	24 654	68 129
Total frais généraux de la société	1 103 120	1 157 551

Les frais d'audit s'élèvent à 93.811 €. Plus particulièrement, les honoraires de KPMG relatifs à l'audit des comptes annuels s'élèvent à 68.653,97€ et les honoraires relatifs à d'autres missions d'attestation s'élèvent à 11.440 € au 31 décembre 2023.

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

	31/12/2022	31/12/2023
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	(2 587 346)	(59 177 095)
Total	(2 587 346)	(59 177 095)

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 2022) et la date de clôture (31 décembre 2023).

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 2022 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 (ii) d'une révision à la baisse de certaines hypothèses de valeurs locatives de marché et (iii) le changement d'hypothèse concernant le projet d'extension, qui a été réévalué à zéro.

Les frais d'acquisition, incluant les droits de mutation, qui ont été exclus de la juste valeur présentée dans les comptes au 31 décembre 2023 s'établissent ainsi :

	31/12/2022	31/12/2023
Frais d'acquisition (en %)	2,5	2,5
Frais d'acquisition (en €'000)	14 452	13 061

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 2023 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 2023 sont les suivantes :

	31/12/2022	31/12/2023
Loyers perçus par m2 (€)	614	590
Valeur locative par m2 (€)	563	565
Rendement initial moyen (%)	4,84	5,15
Taux de capitalisation (%)	4,46	4,86

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 26 m€ (respectivement 26 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 52 m€ (respectivement 52 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 26 m€ (respectivement 29 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 50 m€ (respectivement 61 m€)

	31/12/2022	31/12/2023
	€'000	
Augmentation du rendement initial moyen de 25 points de base	(30 690)	(26 100)
Augmentation du rendement initial moyen de 50 points de base	(58 290)	(49 780)
Baisse du rendement initial moyen de 25 points de base	34 310	28 910
Baisse du rendement initial moyen de 50 points de base	72 930	61 130
Augmentation de 5% des valeurs locatives	20 280	26 120
Augmentation de 10% des valeurs locatives	48 630	52 250
Baisse de 5% des valeurs locatives	(36 430)	(26 130)
Baisse de 10% des valeurs locatives	(64 780)	(52 260)

La variation des valeurs de bilan s'explique ainsi :

	31/12/2023
Valeur comptable au début de l'exercice	578 090 000
Acquisitions	0
Investissement immobilier	-
CapEx – Rénovation	2 358 405
CapEx – Extension	1 188 691
Réévaluation de l'actif immobilier	(59 177 095)
Gratuités	-
Valeur comptable en fin d'exercice	522 460 001

Note 17 – Résultat financier

	31/12/2022	31/12/2023
Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus (+)	5	12 170
Redevances de location-financement et similaires (+)	-	-
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers (+)	-	-
Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts (-)	(7 984 362)	(10 893 286)
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 (-)	26 586	17 752
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 (-)	12 030 663	(5 362 669)
Plus-values nettes réalisées d'instruments de couverture autorisés (+)	-	-
Ecart de Fusion (+)	-	-
Résultat financier (+/-)	4 072 892	(16 226 033)

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	31/12/2022	31/12/2023
Valeur comptable des immobilisations financières		11,001,849	9,492,515
Créances commerciales	4	8,773,005	6,965,818
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5	2,228,844	2,526,697

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.

	31/12/2023	31/12/2023
	Montant nominal	Juste valeur
	€'000	€'000
Profile des échéances des instruments financiers dérivés		
Jusqu'à un an	50,000	(1,144)
De un à deux ans	125,000	(2,599)
De deux à cinq ans	10,000	216
De cinq à dix ans	60,000	1,325
Plus de dix ans	-	1
	245,000	(2,201)

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.

	31/12/2023			
	Emprunts taux d'intérêt variable €'000	Emprunts taux fixe €'000	Swaps taux d'intérêt fixe payé €'000	Swaps taux d'intérêt fixe reçu €'000
Taux d'intérêt effectif	5,19%	-	0,79%	3,51%
Inférieur à un an (€'000)	-	-	50 000	50 000
Entre un an et deux ans (€'000)	-	-	125 000	125 000
Entre deux ans et cinq ans (€'000)	286 000	-	10 000	10 000
Entre cinq ans et dix ans (€'000)	-	-	60 000	60 000
Supérieur à dix ans (€'000)	-	-	-	-
	286 000	-	245 000	245 000

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 :

	31/12/2023				
	Emprunts taux d'intérêt variable €'000	Emprunts taux fixe €'000	Swaps taux d'intérêt fixe payé €'000	Swaps taux d'intérêt fixe reçu €'000	Total €'000
Inférieur à un an (€'000)	13 832	-	1 479	5 900	9 411
Entre un an et deux ans (€'000)	6 208	-	1 239	1 492	5 955
Entre deux ans et cinq ans (€'000)	-	-	3 221	2401	820
Entre cinq ans et dix ans (€'000)	-	-	969	827	142
Supérieur à dix ans (€'000)	-	-	-	-	-
	20 040	-	6 908	10 620	16 328

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	31/12/2023	
			€'000	
			Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers			7,292	7,292
Créances commerciales	4	Au coût amorti	6,966	6,966
Instruments financiers dérivés		Juste valeur par le biais du compte de résultat	(2,201)	(2,201)
Cash and deposits	5	Au coût amorti	2,527	2,527
Actifs non-financiers à juste valeur			522,460	522,460
Immeubles de placement	3	Juste valeur par le biais du compte de résultat	522,460	522,460
Passifs financiers			293,310	293,616
Dettes commerciales et autres dettes courantes	11	Au coût amorti	5,415	5,415
Dettes financières non courantes	7	Au coût amorti	285,695	286,000
Instruments financiers dérivés (passif)	9	Juste valeur par le biais du compte de résultat	2,201	2,201

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

	31/12/2022	31/12/2023
Impôt et Exit tax	134 971	206 724
Impôts des sociétés	134 971	206 724
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 2024.

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

	31/12/2022	31/12/2023
Résultat net	22 539 483	(56 096 427)
Amortissements (+) & Réductions de valeur (+)	-	-
Reprises de réductions de valeur (-)	(436 695)	304 361
Autres éléments non monétaires (+/-)	(12 030 663)	5 362 669
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-	-
Variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	2 587 346	59 177 095
Résultat corrigé (A)	12 659 472	8 747 698
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%	10 127 577	6 998 158
Diminution de l'endettement	12 986 837	7 082 519
Obligation de distribution	-	-

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

	31/12/2022	31/12/2023
Résultat net	22 539 483	(56 096 427)
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	26 577 668	27 165 991
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	-	3 942 946
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 autre revenu ou produit		7 037 338
Total ventilation résultat net	26 577 668	38 146 275

* 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

	31/12/2022	31/12/2023
Actif net	265,213,827	209,117,399
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 (+)	2,090,371	2,512,538
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	289,090,371	289,512,538
Montant maximum distribuable	-	-

Note 23 – Affectations et prélèvements

	31/12/2022	31/12/2023
A - Résultat net	22 539 483	(56 096 427,41)
B - Transfert aux réserves (+/-)	10 098 126	(64 117 597)
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	-	-
- Exercice comptable	(2 587 346)	(59 177 095)
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	12 030 663	(5 362 669)
Transfert aux réserve légal	654 808	422 167
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	12 441 358	8 021 170

Note 24 – Evènements post-clôture

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

Note 25 – Transactions entre parties liées

Les transactions entre parties liées entre la Société et son actionnaire au 31 décembre 2023, Eurocommercial Properties N.V. sont réalisées aux conditions du marché.

Elles correspondent aux prestations suivantes :

Emprunt intercompagnie

	31/12/2022	31/12/2023
Augmentation des fonds	-	-
Valeur comptable à la fin de l'année	28,050,000.00	22,050,000.00

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.

Le 18 décembre 2023, le contrat a été étendu pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Au cours de l'exercice 2023, Eurocommercial Properties Belgium N.V a payé un total de 639,609.91 € 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 1,500,500 € 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 643,353 € 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 100%. Aucune autre transaction que celles décrites dans ce rapport n'ont été réalisées au cours de l'exercice.

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 annuel financier du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire
des actionnaires sur les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2023**

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux obligations légales et statutaires, le conseil d'administration présente son rapport pour rendre compte de sa gestion durant l'exercice clôturé au 31 décembre 2023, 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 écoulé.

1 Commentaires sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023
--

La Société a clôturé l'exercice par une perte d'un montant de EUR 56.096.427 comparé à un bénéfice de EUR 22.539.483 au cours de l'exercice précédent.

La perte de l'année s'explique par la réévaluation de l'actif immobilier au 31 décembre 2023.

Le capital de la Société s'élève à un montant de EUR 287.000.000 au 31 décembre 2023. La Société a constitué une réserve légale durant l'exercice pour un montant de EUR 422.167 afin d'atteindre un montant total au 31 décembre 2023 de EUR 2.512.538.

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 85.903.771 du fait de la comptabilisation des droits de mutation en coût d'acquisition ayant comme conséquence une diminution de la valeur d'expertise.

En décembre 2023, la Société a décidé de retirer sa demande de permis de construire, pourtant acceptée au cours de l'été par la Région de Bruxelles pour un projet d'extension de 7,800 m² de commerces et 70 appartements. Cette décision a été prise en raison de plusieurs appels introduits, notamment par la municipalité, suscitant l'incertitude quant à la date de mise en œuvre du projet. La rénovation du centre commercial se concentrera désormais sur la zone existante. La Société visera, entre autres, à apporter des améliorations en matière de durabilité.

AG Insurance, a exercé une option d'achat sur les actions qu'elle détient dans le capital de la Société en date du 6 avril 2023. Après le transfert des actions, la société néerlandaise Eurocommercial Properties NV est redevenue l'unique actionnaire de la Société.

Actif	Note	31/12/2022	31/12/2023 €
I. Actifs non courants		585.964.259	527.181.556
A. Goodwill		-	-
B. Immobilisations incorporelles		-	-
C. Immeubles de placements	<u>3</u>	578.090.000	522.460.001
D. Autres immobilisations corporelles		-	-
E. Actifs financiers non courants		7.874.259	4.721.555
F. Créances de location-financement		-	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		-	-
H. Actifs d'impôts différés		-	-
II. Actifs courants		11.001.850	9.502.287
A. Actifs détenus en vue de la vente		-	-
B. Actifs financiers courants		-	-
C. Créances de location-financement		-	-
D. Créances commerciales	<u>4</u>	8.773.005	6.965.818
E. Créances fiscales et autres actifs courants		-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	<u>5</u>	2.228.844	2.526.697
G. Comptes de régularisation		-	9.772
Total de l'actif		596.966.109	536.683.843

4 g f

Capitaux propres et passifs

Note

31/12/2022

31/12/2023

€

Capitaux propres		265.213.827	209.117.399
------------------	--	--------------------	--------------------

I. Capitaux propres		265.213.827	209.117.399
A. Capital	<u>6</u>	287.000.000	287.000.000
B. Primes d'émission		-	-
C. Réserves		(34.227.531)	(85.903.771)
a. Réserve légale		2.090.371	2.512.538
immobiliers		(78.631.518)	(137.808.612)
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers			
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		7.567.368	2.204.699
n. Résultat des exercices antérieurs		34.746.247	47.187.605
D. Résultat net de l'exercice		12.441.358	8.021.170

Passifs

I. Passifs non courants		286.708.141	288.609.644
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières non courantes	<u>7</u>	285.485.815	285.694.534
a. Etablissement de crédit	<u>7</u>	285.485.815	285.694.534
b. Location-financement		-	-
c. Autres		-	-
C. Autres passifs financiers non courants	<u>8</u>	-	1.631.606
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	<u>9</u>	1.222.326	1.283.505
E. Autre passifs non courants		-	-
F. Passifs d'impôts différés		-	-
a. Exit tax		-	-
b. Autres		-	-

II. Passifs courants		45.044.142	38.956.800
A. Provisions		-	-
B. Dettes financières courantes	<u>10</u>	28.050.000	22.050.000

a. Etablissement de crédit		-	-
b. Location-financement		-	-
c. Autres	<u>10</u>	28.050.000	22.050.000
C. Autres passifs financiers courants		-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	<u>11</u>	7.759.046	6.406.629
a. Exit tax		-	-
b. Autres	<u>11</u>	6.810.926	5.414.717
c. Impôts, rémunérations et charges sociales		948.119	991.913
E. Autres passifs courants		-	-
F. Comptes de régularisation	<u>11</u>	9.235.096	10.500.171
Total des capitaux propres et du passif		596.966.109	536.683.843

A – Résultat net			Note	31/12/2022	31/12/2023
					€
I	(+)	Revenus locatifs	<u>12</u>	26.577.668	27.165.991
III	(+/-)	Charges relatives à la location		319.291	(304.361)
Résultat locatif net				26.896.958	26.861.629
IV	(+)	Récupération de charges immobilières		-	-
V	(+)	Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	<u>13</u>	6.276.199	7.004.849
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	(6.936.373)	(7.374.104)
VIII	(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location		-	-
Résultat immobilier				26.236.784	26.492.374
IX	(-)	Frais techniques		(281.021)	(372.615)
X	(-)	Frais commerciaux		(907.267)	(1.284.360)
XI	(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués		(10.023)	(70)
			Note	31/12/2022	31/12/2023
XII	(-)	Frais de gestion immobilière		(484.596)	(526.185)
XIII	(-)	Autres charges immobilières		(2.233.564)	(3.588.636)

	(+/-)	Charges immobilières	<u>14</u>	(3.916.471)	(5.771.865)
Résultat d'exploitation des immeubles				22.320.314	20.720.509
XIV	(-)	Frais généraux de la Société	<u>15</u>	(1.103.120)	(1.157.551)
XV	(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation		(28.285)	(49.534)
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille				21.188.908	19.513.424
XVI	(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement		-	-
XVIII	(+/-)	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>16</u>	(2.587.346)	(59.177.095)
Résultat d'exploitation				18.601.563	(39.663.670)
XX	(+)	Produit financier		-	32.489
XXI	(-)	Charges d'intérêts nettes		(7.984.362)	(10.893.286)
XXII	(-)	Autres charges financières		26.591	(2.567)
XXIII	(-)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		12.030.663	(5.362.669)
		Résultat financier	<u>17</u>	4.072.892	(16.226.033)
Résultat avant impôts				22.674.455	(55.889.704)
XXIV	(-)	Impôts sur les sociétés	<u>19</u>	(134.971)	(206.724)
XXV	(-)	Exit tax		-	-
	(+/-)	Impôts		-	-
Résultat net				22.539.483	(56.096.427)
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				22.539.483	(56.096.427)

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 285.694.534. 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 de taux d'intérêt en vertu de conventions conclues avec ABN Amro et ING Bank, pour une couverture totale de EUR 245.000,000. 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	(56.096.427)
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	27.165.991
Dividendes des société belges que 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	3.942.946
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 autre revenu ou produit	7.037.338
Total ventilation résultat net	38.146.275
<ul style="list-style-type: none">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'impôts 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	(56.096.427)
B – Transfert aux réserves (+/-)	(64.117.597)
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	
• Exercice comptable	(59.177.094)
• 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	(5.362.669)
Transfert aux autres réserves	
Transfert à la réserve légale	422.167
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	8.021.170

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.

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.

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 2023.

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 de moyen et long terme.

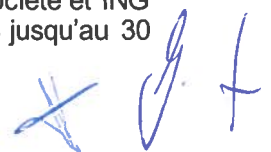
Durant l'exercice, la Société a fait usage d'instruments financiers, conformément à ses obligations contractuelles découlant des contrats d'emprunt bancaire, qui présentent de l'importance pour l'appréciation de son actif, passif, de sa position financière et de son résultat.

These instruments are:

- 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 du 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 du 30 avril 2018 jusqu'au 30 octobre 2024 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 07 novembre 2023 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant du 30 octobre 2024 jusqu'au 30 octobre 2029;



- Convention de swap de taux d'intérêt du 2 mars 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant du 30 avril 2018 jusqu'au 30 janvier 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 11 avril 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant du 12 avril 2018 jusqu'au 30 janvier 2025 ;
- 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 du 3 avril 2018 jusqu'au 30 janvier 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 6 avril 2023 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant du 28 avril 2018 jusqu'au 28 avril 2028 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 10 novembre 2023 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 15.000.000, courant du 30 janvier 2025 jusqu'au 30 janvier 2030 ;
- 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 du 30 janvier 2019 jusqu'au 30 janvier 2025;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 09 novembre 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant du 30 janvier 2019 jusqu'au 30 janvier 2025;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 09 mars 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 20.000.000, courant du 30 janvier 2018 jusqu'au 30 octobre 2024;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 09 mars 2018 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant du 30 janvier 2018 jusqu'au 30 octobre 2024;
- 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 du 30 janvier 2019 jusqu'au 30 janvier 2025;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 24 octobre 2023 conclue entre la Société et ABN Amro, portant sur un montant de EUR 30.000.000, courant du 30 octobre 2023 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 du 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 du 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 du 30 avril 2018 jusqu'au 30 avril 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 17 novembre 2023 conclue entre la Société et ING Bank, portant sur un montant de EUR 15.000.000, courant du 30 janvier 2025 jusqu'au 30 janvier 2029 ;
- 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 du 30 janvier 2019 jusqu'au 30 janvier 2025 ;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 31 janvier 2023 conclue entre la Société et ING Bank, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant du 30 janvier 2023 jusqu'au 30 janvier 2030;
- Convention de swap de taux d'intérêt du 02 février 2023 conclue entre la Société et ING Bank, portant sur un montant de EUR 10.000.000, courant du 30 janvier 2025 jusqu'au 30 janvier 2030;

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

Signé, 14 juin 2024

Pour le conseil d'administration



Monsieur Vincent Meijer
Administrateur-délégué



Monsieur Roberto Fraticelli
Administrateur



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 2023

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 2023, 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 cinq 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 2023, établis sur la base des normes internationales d'information financière (IFRS) 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 2023, 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 reprenant un résumé des principales méthodes comptables matérielles et d'autres notes explicatives. Le total du bilan s'élève à 536.683.843 EUR et l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par une perte de l'exercice de 56.096.427 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB 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) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé 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 financier annuel, 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 financier annuel, 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 financier annuel

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport financier annuel, 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 financier annuel 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.



- 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 24 juin 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
(Signature) Digitally signed
by Jean-François
Kupper
(Signature)

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises

Mélissa Lucas
(Signature) Digitally signed
by Mélissa Lucas
(Signature)

Mélissa Lucas
Réviseur d'Entreprises