C-ét 1

COMPTES ANNUELS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION : SOFIIS1 – Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers ...

Forme juridique[1] : Société anonyme

Adresse : Avenue Louise N° : 480 Boîte :

Code postal : 1050 Commune : Bruxelles

Pays: Belgique

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

Adresse Internet[2] : http://www.

Adresse e-mail[2]:

Numéro d'entreprise BE 0774.715.244

DATE 28 / 09 / 2021 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en EUROS[3] approuvés par l'assemblée générale du 04 / 12 / 2024

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01 / 01 / 2022 au 31 / 12 / 2022

Exercice précédent du 28 / 09 / 2021 au 31 / 12 / 2021

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont** / ~~**ne sont pas**~~[4] identiques à ceux publiés antérieurement.
Modèle de compte annuel qui déroge à celui prévu dans l'A.R. du 29 avril 2019 en vertu de[5] :

L'article 21 § 1 de l'A.R. du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés

---

Sont joints aux présents comptes annuels[2] :

Nombre total de pages déposées: Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

Jerome GRUMLER

Jérôme Grumler
Administrateur unique

---

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

N°	BE 0774.715.244	C-ét 2.1

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 l'entreprise

GRUMLER Jérôme Simon Charles
Chemin Desvallières 7
92410 Ville d'Avray
FRANCE

Administrateur unique

KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL (B00001)
BE 0419.122.548
Luchthaven Brussel Nationaal 1K
1930 Zaventem
BELGIQUE
Représenté directement ou indirectement par :
LUCAS Mélissa (A02622)
Réviseur d'entreprises
Luchthaven Brussel Nationaal 1K
1930 Zaventem
BELGIQUE

Commissaire
28/09/2021- 04/12/2024

N°		C-ét 2.2

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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels ~~ont~~ / **n'ont pas*** été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) 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.

SOFIIS1 S.A. - société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers

TABLE DES MATIÈRES

Informations générales
Bilan
Compte de résultats
Etat du résultat global ("statement of comprehensive income")
Etat des variations des capitaux propres
Etat des variations des capitaux propres - exercice précédent
Tableau des flux de trésorerie
Note 1 Frais généraux de la société et autres revenus et charges d'exploitation
Note 2 Charges d'intérêts nettes et revenus financiers
Note 3 Actifs financiers non courants et autres actifs courants
Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie
Note 5 Capital
Note 6 Etat des dettes
Note 7 Autres passifs financiers courants
Note 8 Dettes commerciales - autres
Note 9 Instruments financiers
Note 10 Transactions avec les parties liées
Note 11 Ventilation du résultat annuel net conformément à l'article 23 de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif à la FIIS
Note 12 Affectations et prélèvements
Note 13 Obligation de distribution conformément à l'article 22 de l'arrêté royal du 09 novembre 2016 concernant la FIIS
Note 14 Fonds propres non distribuables conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations
Note 15 État des variations des capitaux propres avant paiement de dividendes éventuels mais après traitement des résultats - Recommandations FSMA
Note 16 Evénements importants après clôture de l'exercice
Règles d'évaluation

SOFIIS1 SA société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers
BE 0774.715.244

Informations générales

SOFIIS1 SA (la "Société", immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0774.715.244) est un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé de droit belge ("FIIS") au sens de l'arrêté royal du 9 novembre 2016, sous la forme d'une société anonyme, ayant son siège social sis 480 avenue Louise, 1050 Ixelles.

La Société a été fondée le 28 septembre 2021 et a été agréée en tant que FIIS le 20 octobre 2021.

La Société est constituée pour une durée limitée de dix (10) ans, renouvelable à compter de son inscription sur la liste des FIIS tenue par le SPF Finances. Conformément à l'article 26 de l'AR FIIS, cette durée de dix (10) ans peut être prorogée par périodes successives de maximum cinq (5) ans chacune par décision prise selon les quorums de présence et de vote détaillés à l'article 27 de l'AR FIIS.

Les comptes statutaires (états financiers individuels) ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 02 décembre 2024. SOFIIS 1 n'est pas consolidée car Immorente est une Société Civile de Placement Immobilier et à ce titre n'a pas d'obligation de consolider ses participations.

La société détient 100% des actions de la société PARC BELLEVUE SA depuis le 28/10/2021.

Les états financiers couvrent la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Tous les montants repris dans les comptes annuels sont exprimés en "EUROS"

Justification de l'application des règles de continuité :

En vertu des articles 3:4-3:6 du Code des sociétés et des associations, les administrateurs justifient l'application des règles comptables dans une hypothèse de continuité. Les administrateurs sont d'avis que la continuité peut raisonnablement se justifier de la manière suivante :
- La société fait face à l'ensemble de ses engagements financiers, tant à court qu'à long terme ;
- La société conserve la confiance de son actionnariat actuel, ainsi que de ses partenaires commerciaux ;
- L'organe d'administration continuera à prendre toutes les mesures en son pouvoir pour soutenir la continuité de l'entreprise.

SOFIIS1 SA société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers
BE 0774.715.244

Bilan

ACTIF	Notes	31/12/2022	31/12/2021
I. Actifs non courants		21.757.137	21.107.484
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		0	0
C. Immeubles de placement		0	0
D. Autres immobilisations corporelles		0	0
E. Actifs financiers non courants	3	21.757.137	21.107.484
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		0	0
II. Actifs courants		1.609.108	1.714.444
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants	3	978.324	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		0	0
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3	0	268.495
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	630.784	1.445.949
G. Comptes de régularisations		0	0
TOTAL DE L'ACTIF		**23.366.245**	**22.821.928**

PASSIF	Notes	31/12/2022	31/12/2021
A. Capital	5	61.500	61.500
B. Primes d'émission		0	0
C. Réserves		-132.264	0
- Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)		0	0
-Autres Réserves (+/-)		0	0
-Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)		-132.264	0
D. Résultat net de l'exercice		252.091	-132.264
CAPITAUX PROPRES		**181.328**	**-70.764**
I. Passifs non courants		23.046.242	21.546.242
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes		23.046.242	21.546.242
a. Etablissements de crédit		0	0
b. Location-financement		0	0
c. Autres	6	23.046.242	21.546.242
C. Autres passifs financiers non courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		0	0
a. Exit tax		0	0
b. Autres		0	0
II. Passifs courants		138.675	1.346.449
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes		62.729	36.943
a. Etablissements de crédit		0	0
b. Location-financement		0	0
c. Autres	6	62.729	36.943
C. Autres passifs financiers courants	7	0	1.224.963
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		75.946	84.543
a. Exit tax		0	0
b. Autres	8	75.946	84.543
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		0	0
PASSIF		**23.184.917**	**22.892.691**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**23.366.245**	**22.821.928**

SOFIIS1 SA société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers
BE 0774.715.244

Compte de résultats

	Notes	31/12/2022	31/12/2021
I. Revenus locatifs (+)		0	0
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)		0	0
Resultat locatif net		0	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)		0	0
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)		0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)		0	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat immobilier		0	0
IX. Frais techniques (-)		0	0
X. Frais commerciaux (-)		0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)		0	0
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
Charges immobilières		0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		**0**	**0**
XIV. Frais généraux de la société (-)	1	-64.949	-32.145
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1	1.952	-81.378
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		-62.997	-113.523
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		0	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)		0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**-62.997**	**-113.523**
XX. Revenus financiers (+)	2	109.829	18.495
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	2	-226.122	-36.943
XXII. Autres charges financières (-)		-2.111	-293
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	3	433.492	0
Résultat financier		315.088	-18.741
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		**252.091**	**-132.264**
XXIV. Impôts des sociétés (+/-)		0	0
XXV. Exit tax (-)		0	0
Impôt		0	0
RÉSULTAT NET		**252.091**	**-132.264**

Etat du résultat global ("statement of comprehensive income")

	31/12/2022	31/12/2021
I. Résultat net	252.091	-132.264
II. Autres éléments du résultat global ("Other comprehensive income")	0	0
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couvertue autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
E. Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "Autres éléments du résultat global"	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	252.091	-132.264

État des variations des capitaux propres

En euros	01/01/2022	Résultat de l'affectation exercice 2022		Composantes du résultat global		Autres			31/12/2022
		Bénéfice (perte) de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur portefeuille	Résultat net pour l'exercice en cours	Autres éléments du résultat global	Augmentations de capital	Dividendes versés	Autres	
A. Capital	**61.500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**61.500**
Capital social	61.500	0	0	0	0	0	0	0	61.500
B. Primes d'émission	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
C. Réserves	**0**	**-132.264**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-132.264**
Réserves pour le solde des variations de la juste valeur des biens immeubles (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des actions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté des exercices précédents		-132.264	0		0	0	0	0	-132.264
D. Résultat net de l'exercice	**-132.264**	**132.264**	**0**	**252.091**	**0**	**0**	**0**	**0**	**252.091**
Total des fonds propres	**-70.764**	**0**	**0**	**252.091**	**0**	**0**	**0**	**0**	**181.328**

Etat des variations des capitaux propres - exercice précédent

En euros	28/09/2021	Résultat de l'affectation exercice 2019		Composantes du résultat global		Autres			31/12/2021
		Bénéfice (perte) de l'exercice précédent	Transfert du résultat sur portefeuille	Résultat net pour l'exercice en cours	Autres éléments du résultat global	Augmentations de capital	Dividendes versés	Autres	
A. Capital	**61.500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**61.500**
Capital social	61.500	0	0	0	0	0	0	0	61.500
B. Primes d'émission	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
C. Réserves	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Réserves pour le solde des variations de la juste valeur des biens immeubles (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Reserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des actions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Résultat reporté des exercices précédents	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Résultat net de l'exercice	**0**	**0**	**0**	**-132.264**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-132.264**
Total des fonds propres	**61.500**	**0**	**0**	**-132.264**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-70.764**

Tableau des flux de trésorerie

	Note	31/12/2022	31/12/2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan d'ouverture		**1.445.949**	**0**
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'exploitation		**-274.041**	**59.707**
Résultat net		252.091	-132.264
Charge d'impôts		0	0
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	2	228.233	37.236
Produits financiers	2	-109.829	-18.495
Gain (+)/perte (-) sur les cessions d'immeubles de placement et d'immobilisations		0	0
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation avant ajustement des éléments non monétaires, du fonds de roulement et des intérêts payés		**370.495**	**-113.523**
Variations de la juste valeur des immeubles de placement / Actifs financiers	3	-433.492	0
Autres ajustements pour les éléments non monétaires			
Ajustements pour les éléments non monétaires		**-433.492**	**0**
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement		**-8.598**	**173.523**
Impôts payés		**0**	**0**
Intérêts payés		**-202.447**	**-293**
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement		**-2.041.124**	**-250.000**
Investissements		**-1.441.124**	**0**
Paiements acquisitions et travaux d'immeubles de placement		0	0
Paiements acquisitions d'actions de sociétés immobilières et frais d'acquisition		-1.441.124	0
Vente		**0**	**0**
Produit de la vente d'immeubles de placement		0	0
Produit de la vente de parts de sociétés		0	0
Compte courant avec les sociétés immobilières		**-600.000**	**-250.000**
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement		**1.500.000**	**1.636.242**
Constitution de la société		**0**	**61.500**
Emprunts actionnaires *		**1.500.000**	**1.574.742**
Augmentation (+)/diminution (-) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		**-815.165**	**1.445.949**
Trésorerie et équivalents de trésorerie, bilan de clôture		**630.784**	**1.445.949**

*Pour l'année 2021, l'actionnaire (Immorente) a directement payé pour le compte de SOFIIS1 l'achat des actions au vendeur et le remboursement de l'ancien crédit à l'établissement bancaire. Aucun flux de trésorerie pour ces opérations n'a lieu dans SOFIIS1.

Note 1 Frais généraux de la société et autres revenus et charges d'exploitation

Compte de résultats	31/12/2022	31/12/2021
XIV. Frais généraux de la société (-)	-64.949	-32.145
Honoraires conseillers externes	-54.407	-22.309
Honoraires Commissaire	-9.720	-9.075
Cotisation société	-348	-348
Autres frais généraux	-474	-413

Emoluments du Commissaire	**9.720**	**9.075**
Pour l'exercice d'un mandat de Commissiaire	9.720	9.075
Pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	0	0
- Autres missions d'attestation	0	0
- Missions de conseils fiscaux	0	0
- Autres missions extérieures à la mission révisorale	0	0

Les honoraires des conseillers externes reprennent principalement des prestations de comptabilité, fiscalité (41.000€), honoraires de notaire (1.400€), prestations dépositaire de la banque (12.000€).
Pour l'année 2022, la rémunération du commissaire aux comptes pour l'exercice de son mandat s'élève à 8.033,33€ HTVA.

Compte de résultats	31/12/2022	31/12/2021
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1.952	-81.378
Frais d'assurance	0	-141.378
Refacturation d'assurance	0	60.000
Autres	1.952	0

Les frais d'assurance de 2021 sont en lien avec l'acquisition de la participation de la société PARC BELLEVUE SA dont une partie a été refacturée (60k€) au nouvel exploitant de l'hôtel : B&B Hotels Belgium.

Note 2 Charges d'intérêts nettes et revenus financiers

Compte de résultats	31/12/2022	31/12/2021
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-226.122	-36.943
Intérêts nominaux sur emprunts	-226.122	-36.943
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
Autres charges d'intérêts	0	0

Ce tableau est composé des intérêts liés aux prêts de l'actionnaire qui ont permis de financer à la fois l'achat des actions de la filiale PARC BELLEVUE SA ainsi que le remboursement de l'ancien crédit bancaire que la société avait envers une banque britannique. Le taux d'intérêt sur les prêts est de 1% (taux fixe).
En juin 2022, un prêt complémentaire a été octroyé permettant de financer : l'ajustement du prix des actions ; les travaux immobiliers et les honoraires du management fees de la société PARC BELLEVUE. Le taux d'intérêt est identique à celui des prêts initiaux.

Compte de résultats	31/12/2022	31/12/2021
XX. Revenus financiers (+)	109.829	18.495
Intérêts perçus	109.829	18.495
Dividendes perçus	0	0

Ce tableau représente les intérêts sur les prêts accordés à la filiale PARC BELLEVUE SA permettant le remboursement de l'ancien crédit bancaire envers une banque britannique. Le taux d'intérêt fixe est de 1%. En 2022, un second prêt a été accordé afin de permettre de financer les travaux immobiliers sur l'immeuble de placement ainsi que payer les honoraires du management fees de la société. Le taux d'intérêt est identique à celui du prêt initial.

Note 3 Actifs financiers non courants et autres actifs courants (1/4)

ACTIF	31/12/2022	31/12/2021
E. Actifs financiers non courants	21.757.137	21.107.484
Parts dans les filiales	0	10.762.413
Actifs à la juste valeur (actions)	11.412.066	0
Créances à long terme	10.345.071	10.345.071
Autres	0	0

Le montant repris en actifs "Parts dans les filiales" reprend 100% des actions détenues dans la société Parc Bellevue. Cette société en question détient un immeuble de placement. Le portefeuille immobilier est évalué chaque année par un expert immobilier indépendant. Les méthodes d'évaluation sont déterminées par les experts externes et sont basées sur une approche multicritère.
Pour l'année **2021**, la valeur reprise dans les comptes représente le coût historique d'achat des actions augmenté des frais d'acquisition (coût amorti).

Pour l'année **2022**, la juste valeur de la participation est basée principalement sur la valorisation de l'actif immobilier de la société Parc Bellevue. Les changements de la juste valeur sont comptabilisés par le biais du compte de résultats.
La juste valeur de la participation dans une filiale est approchée par la quote part de la société dans l'actif net réévalué de ladite filiale. La juste valeur de la participation a été établie sur base des fonds propres de la société Parc Bellevue au 31/12/2022.
La valorisation de la participation dans Parc Bellevue est classée au niveau 3 dans la hiérarchie des justes valeurs (valorisation basée principalement sur des données non observables), étant donné qu'elle repose principalement sur la valorisation de l'immeuble de placement détenu par Parc Bellevue.

Sensibilité des évaluations de la société immobilière

La sensibilité de la juste valeur aux variations des données sensiblement non observables utilisées pour déterminer la juste valeur des éléments classés en niveau 3 selon la hiérarchie de la juste valeur des IFRS est la suivante (toutes choses égales par ailleurs) :

Données non observables	**Impact sur la juste valeur**	
Taux de rendement de l'immeuble de placement dans la société Parc Bellevue	**diminution**	**augmentation**
Impact sur la juste valeur	positif	négatif
Loyer de marché de l'immeuble de placement dans la société Parc Bellevue	**diminution**	**augmentation**
Impact sur la juste valeur	négatif	positif

Note 3 Actifs financiers non courants et autres actifs courants (2/4)

Le tableau repris ci-dessus exprime l'impact sur la juste valeur de l'immeuble en fonction de l'évolution du taux de rendement, une diminution du taux de rendement aura un impact positif sur la juste valeur de l'immeuble de placement et inversement. Autre élément qui a un impact sur la juste valeur de l'immeuble est le loyer de marché actuel pour l'immeuble de placement existant. Une augmentation du loyer aura un impact positif sur la juste valeur de l'immeuble de placement et inversement.

Détail de la particpation :		
Prix d'acquisition des actions en 2021	10.638.442	(1)
Divers frais liés à l'acquisition en 2021 et 2022	340.132	(2)
Variation de la juste valeur des actifs financiers en 2022	433.492	(F)
Total de la valeur de la participation dans Parc Bellevue SA au 31/12/2022 (Actifs à la juste valeur - actions)	**11.412.066**	(4) = (1)+(2)+(F)
Détail du calcul de la variation de juste valeur :		
Parts dans les filiales 31/12/2021	10.762.413	(A)
Ajustement du prix	-30.000	(B)
Divers frais liés à l'acquisition en 2022	246.161	(C)
Sous total	**10.978.574**	(D) = (A)+(B)+(C)
Fonds propres de la société Parc Bellevue au 31/12/2022	11.412.066	(E)
Variations de la juste valeur des actifs financiers	**433.492**	(F) = (E)-(D)

De plus, un prêt à long terme a été accordé à la société PARC BELLEVUE (10.345.071€). Le but de ce prêt était de rembourser l'ancienne dette bancaire que la société PARC BELLEVUE avait envers un établissement bancaire britannique. Cette opération a eu lieu simultanément avec l'achat des actions de cette société par SOFIIS1.
Le taux d'intérêt sur le prêt est de 1% (fixe) pour l'année 2021 et 2022. Le taux d'intérêt applicable pour les années 2023 et 2024 sera de 4,5%.
Le capital est remboursable en une fois à l'échéance (31/12/2024 - final maturity date).

Note 3 Actifs financiers non courants et autres actifs courants (3/4)

Information sur l'exposition au risque de marché immobilier :
La société, qui détient et exploite un seul actif immobilier, est exposée à des risques de marché spécifiques liés aux variations de la valeur de cet actif, aux fluctuations des taux d'intérêt et aux conditions économiques locales. Étant donné la concentration de ses activités sur un seul bien, la société accorde une attention particulière à la gestion proactive des risques pour préserver la valeur de cet actif et assurer la continuité de ses revenus.

• Risque de fluctuation de la valeur immobilière :
La société est sensible aux variations du marché immobilier local, qui peuvent affecter la valeur de son unique bien. Ce risque est amplifié par le fait qu'elle ne détient qu'un seul actif, rendant la société plus vulnérable aux cycles économiques, réglementaires ou urbains qui influencent la demande et l'offre de biens immobiliers dans cette zone. La société veille à suivre attentivement les tendances du marché pour réagir rapidement à tout changement significatif. L'actif est ainsi évalué au moins une fois par an par un expert immobilier indépendant.

• Risque locatif :
Les revenus de la société dépendent des loyers perçus de cet unique actif immobilier. Une baisse de la demande locative ou un taux de vacance plus élevé que prévu pourrait avoir un impact direct sur les flux de trésorerie. Pour atténuer ce risque, la société se concentre sur la gestion active de ses relations locatives, la négociation de baux à long terme, et l'optimisation de l'occupation du bien.

La société adapte sa stratégie de gestion des risques pour minimiser les impacts potentiels des fluctuations de marché, en surveillant de près les facteurs économiques et en diversifiant autant que possible ses sources de financement et ses relations locatives.

Information concernant le risque de concentration

La société, qui détient un seul actif immobilier (détention indirecte via une prise de participation), est particulièrement exposée au risque de concentration. Ce risque découle de la dépendance à un seul bien, ce qui augmente la vulnérabilité face à des événements ou des conditions spécifiques qui pourraient affecter cet actif de manière significative.

- Concentration géographique et sectorielle :
L'unique bien détenu par la société est situé dans une seule zone géographique et appartient à un seul secteur d'activité. En conséquence, tout changement dans les conditions économiques, réglementaires, ou de marché, affectant directement cette zone ou ce secteur, pourrait avoir un impact matériel sur la situation financière de la société. L'absence de diversification accroît l'exposition à ces risques. La société reste attentive aux évolutions locales pour ajuster ses stratégies en fonction des conditions du marché.

- Concentration locative :
En l'absence de diversification locative, le risque est accru si le ou les locataires actuels rencontrent des difficultés financières ou décident de ne pas renouveler leur bail. Ce risque est surveillé de manière proactive, notamment par des actions visant à maintenir de bonnes relations locatives et à anticiper d'éventuels changements.

La société est consciente des risques liés à la détention d'un seul actif immobilier et adapte en conséquence ses stratégies de gestion pour protéger au mieux cet actif et atténuer les impacts potentiels d'un risque de concentration.

Note 3 Actifs financiers non courants et autres actifs courants (4/4)

ACTIF	31/12/2022	31/12/2021
B. Actifs financiers courants	978.324	0
Prêts et créances	978.324	0
Autres	0	0

ACTIF	31/12/2022	31/12/2021
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	268.495
Prêts et créances	0	268.495
Autres	0	0

En 2021, un prêt de 250.000€ a été accordé à la société PARC BELLEVUE SA afin de financer l'Exit Tax de la société PARC BELLEVUE SA. Le taux d'intérêt sur le prêt est de 1% (fixe). Le solde restant (18.495€) représente les intérêts qui ont été calculés pour le prêt long terme.

En 2022, un second prêt de 600.000€ a été accordé afin de permettre de financer les travaux immobiliers sur l'immeuble de placement et de payer les honoraires du management fees de la société. Le prêt total à court terme est de 850.000€ avec un intérêt fixe de 1%. Le solde restant (128.324€) représente les intérêts qui ont été calculés pour le prêt long terme.

Note 4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

ACTIF	31/12/2022	31/12/2021
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	630.784	1.445.949
Valeurs disponibles	630.784	1.445.949

Cet onglet reprend le solde du compte en banque à la date de clôture. La société a fait appel à une banque belge ayant un rating 'investment grade' et le risque de crédit sur les montants de trésorerie est considéré comme non significatif.

Note 5 Capital

CAPITAUX PROPRES	31/12/2022	31/12/2021
A. Capital	61.500	61.500
Capital souscrit	61.500	61.500
Frais d'augmentation de capital	0	0

Cet onglet reprend le montant du capital conformément aux statuts.

La société a été constituée le 28 septembre 2021 avec un capital de 61.500€.

Il est représenté par 61.500 actions nominatives sans désignation de valeur nominale conférant les mêmes droits et avantages et représentant chacune une fraction identique du capital. Chaque action porte un numéro d'ordre. Seule l'inscription dans le registre des actions nominatives fait foi de la propriété des actions. Tout transfert d'actions ne sera opposable à la Société et aux tiers qu'après l'inscription dans le registre des actions nominatives de la déclaration de transfert, datée et signée par le cédant et le cessionnaire, ou par leurs mandataires.

Dans la mersure du possible la société versera en dividende le minimum exigé (règle des 80%) par l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatfi aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés.

Note 6 Etat des dettes

En euros	Total 31/12/2022	Total 31/12/2021	Sorties de trésorerie futures < 1 an 31/12/2023	Sorties de trésorerie futures < 2 an 31/12/2024
Dettes financières courantes - intérêts sur emprunt actionnaire	62.729	36.943	62.729	-
Intérêts futurs	-	-	1.037.081	-
Dettes financières à court terme	**62.729**	**36.943**	**1.099.810**	**-**
Intérêts futurs	-	-	-	1.037.081
Dettes financières non courantes - emprunt actionnaire	19.796.242	19.796.242	-	19.796.242
Dettes financières non courantes - emprunt actionnaire	1.750.000	1.750.000	-	1.750.000
Dettes financières non courantes - emprunt actionnaire	1.500.000	-	-	1.500.000
Dettes financières à long terme	**23.046.242**	**21.546.242**	**-**	**24.083.323**
Total	**23.108.971**	**21.583.185**	**1.099.810**	**24.083.323**

Au 28/10/2021, la société SOFIIS1 a contracté un prêt envers son actionnaire unique Immorente (société de droit français) afin de financer l'achat des actions de la société PARC BELLEVUE, rembourser l'ancienne dette bancaire que la société Parc Bellevue avait contracté pour l'acquisition de l'immeuble dans le centre de Bruxelles.
Un second prêt a ensuite été octroyé également par Immorente pour les besoins de trésorerie de la société. Ce prêt a permis de payer les honoraires liés à l'acquisition de la société ainsi que payer le financement de l'exit tax de la société PARC BELLEVUE.
En 2022, Immorente a octroyé un troisième prêt afin de permettre de financer l'ajustement du prix des actions ainsi que les travaux immobiliers sur l'immeuble de placement et payer les honoraires du management fees de la société PARC BELLEVUE. Les conditions du prêt sont identiques aux deux autres prêts.

Risque de taux d'intérêt

Prêts de l'actionnaire : pas de risque de variation de taux étant donné que celui-ci est fixe.
Les conditions des prêts sont :

- Capital remboursable en une fois à l'échéance (31/12/2024 - final maturity date).
- Taux d'intérêt fixe : 1% (basé sur un total de 360 jours par an) pour l'année 2021 et 2022. Le taux d'intérêt applicable pour les années 2023 et 2024 sera de 4,5%.

Risque de liquidité

Les sorties de trésorerie future sont détaillées ci-dessus. Dans la mesure où (i) le FIIS est un fonds fermé et (ii) en tant que société anonyme à capital fixe, il n'offre pas la possibilité pour les actionnaires de demander le rachat d'actions, il n'y a pas de risque de liquidité lié aux obligations du FIIS en matière de rachats.

Il est prévu que la maturité des emprunts soit prolongé au-delà de 2024.

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 (rating - investment grade) & de l'emphytéote avec lesquelles la société travaille.
Le risque sur le « client » (l'emphytéote) est limité par : une analyse de sa solvabilité avant et pendant le bail et des loyers facturés anticipativement.

Détails des opérations cash et non cash sur les dettes financières

Le tableau ci-dessus décrit l'évolution des dettes financières durant l'année 2022 entre les opérations en cash et non cash.

Détails	Dette 01/01/2022	Non cash	Cash	Dette 31/12/2022
Dettes financières non courantes - actionnaire (Immorente)	21.546.242		1.500.000	23.046.242
Autres - Intérêts sur emprunt actionnaire (Immorente)	36.943	226.122	-200.336	62.729
Total	**21.583.185**	**226.122**	**1.299.664**	**23.108.971**

Le tableau ci-dessus décrit l'évolution des dettes financières durant l'année 2021 entre les opérations en cash et non cash.

Détails	Constitution 28/09/2021	Non cash	Cash	Dette 31/12/2021
Dettes financières non courantes - actionnaire (Immorente)		19.971.500	1.574.742	21.546.242
Autres - Intérêts sur emprunt actionnaire (Immorente)		36.943		36.943
Total	**0**	**20.008.443**	**1.574.742**	**21.583.185**

Note 7 Autres passifs financiers courants

Passif	31/12/2022	31/12/2021
C. Autres passifs financiers courants	0	1.224.963
Instruments de couverture autorisés	0	0
Autres	0	1.224.963

Lors de l'achat des actions de la société PARC BELLEVUE, une partie du prix des actions devait être payable directement au vendeur conformément au SPA. Le solde ouvert repris au passif correspond à l'ajustement du prix des actions à la date de closing (28/10/2021).

Lors de la vente des actions de la société PARC BELLEVUE SA, 95% du prix de vente était payable directement au vendeur conformément au SPA. Un montant de 5% devait rester ouvert afin de déterminer le dernier ajustement du prix des actions. Un délai était fixé entre les parties afin de pouvoir déterminer l'ajustement de prix et voir si un ajustement de plus de 5% devait avoir lieu (1). Il s'est avéré qu'un ajustement de prix complémentaire (2) aux 5% devait avoir lieu sur base des comptes au 28/10/2021 (jour du closing).

De plus, un montant de 30.000€ a aussi été retenu sur le paiement des actions car 3 rapports n'avaient pas encore été effectués et payés au jour du closing. Les rapports concernaient : le contrôle de la détection incendie, le contrôle légal du système de détection de gaz ainsi que l'attestation de sécurité incendie délivrée par le bourgmestre (3).

Détail du montant ouvert envers le vendeur en 2021 :

Ajustement du prix des actions (5%)		498.604	(1)
Ajustement complémentaire du prix sur base des comptes au 28/10/2021		696.359	(2)
Retenue pour les 3 rapports		30.000	(3)
Total	-	**1.224.963**	(4) = (1)+(2)+(3)

En 2022, le paiement de la dette envers le Qbic Hotels a été effectuée. Il n'y a donc plus de dette ouverte envers l'ancien actionnaire.

Note 8 Dettes commerciales - autres

Passif	31/12/2022	31/12/2021
b. Autres	75.946	84.543
Fournisseurs	2.062	32.649
Facture à recevoir	73.884	51.895
Locataires	0	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	0	0

Les dettes fournisseurs reprennent divers honoraires et prestations (entres autres en lien avec l'acquisition de la société PARC BELLEVUE). L'ensemble des dettes fournisseurs a été soldé après la clôture de chaque exercice comptable.
Les factures à recevoir concernent différents types d'honoraires : diverses prestations de services pour le bon fonctionnement de la société ainsi que certaines refacturations de frais en lien avec l'acquisition de la société PARC BELLEVUE.

Note 9 Instruments financiers

INSTRUMENTS FINANCIERS			31/12/2022			
CATÉGORIE ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS	Instruments financiers désignés dans une relation de couverture (de flux de trésorerie)	Instruments financiers à la juste valeur par le biais du résultat net	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Instruments financiers au coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	**0**	**11.412.066**	**0**	**10.345.071**	**21.757.137**	
- Participation Parc Bellevue SA	0	11.412.066	0	0	11.412.066	Niveau 3
- Créance Parc Bellevue SA	0	0	0	10.345.071	10.345.071	Niveau 2
Actifs financiers courants	**0**	**0**	**0**	**1.609.108**	**1.609.108**	
- Créance Parc Bellevue SA				978.324	978.324	Niveau 2
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	630.784	630.784	Niveau 2
Total Actif	**0**	**11.412.066**	**0**	**11.954.179**	**23.366.245**	
Passifs financiers non courants	**0**	**0**	**0**	**23.046.242**	**23.046.242**	
Dettes financières non courantes				23.046.242	23.046.242	
- emprunts actionnaires	0	0	0	23.046.242	23.046.242	Niveau 2
Passifs financiers courants	**0**	**0**	**0**	**138.675**	**138.675**	
Dettes financières courantes				62.729	62.729	
- emprunts actionnaires - Intérêts	0	0	0	62.729	62.729	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	0	0	0	0	0	
Dettes commerciales	0	0	0	75.946	75.946	Niveau 2
Total Passif	**0**	**0**	**0**	**23.184.917**	**23.184.917**	

L'ensemble des instruments financiers de la société correspond aux niveaux 2 & 3 de la hiérarchie de la juste valeur. L'évaluation à la juste valeur est effectuée régulièrement.
Le niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur concerne les investissements, la trésorerie et les équivalents de trésorerie pour lesquels la juste valeur est basée sur le prix de l'action.
Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs fait référence aux autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur est basée sur des données observables et d'autres données qui peuvent être déterminées, directement ou indirectement, pour l'actif ou le passif en question. Les techniques d'évaluation de la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes :
- la juste valeur des passifs financiers pour lesquels un taux d'intérêt variable est applicable est présumée égale à leur valeur comptable;
- la juste valeur des passifs financiers pour lesquels un taux d'intérêt fixe est applicable est estimé sur base d'une actualisation des flux futurs et d'un taux d'intérêt de marché à la date de clôture;
- la juste valeur des actifs et passifs à court terme, tels que les créances et les dettes commerciales est considérée égale à leur valeur comptable.
Le niveau 3 de la hiérarchie de la juste valeur concerne les actifs et passifs financiers dont la juste valeur est déterminée à l'aide de données non observables, par exemple lorsqu'il n'existe pas de marché actif.

INSTRUMENTS FINANCIERS			31/12/2021			
CATÉGORIE ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS	Instruments financiers désignés dans une relation de couverture (de flux de trésorerie)	Instruments financiers à la juste valeur par le biais du résultat net	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Instruments financiers au coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	**0**	**10.762.413**	**0**	**10.345.071**	**21.107.484**	
- Participation Parc Bellevue SA	0	10.762.413	**0**	0	10.762.413	Niveau 3
- Créance Parc Bellevue SA	0	0	**0**	10.345.071	10.345.071	Niveau 2
Actifs financiers courants	**0**	**0**	**0**	**1.714.444**	**1.714.444**	
- Créances fiscales et autres actifs courants	0	0	0	268.495	268.495	Niveau 2
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	1.445.949	1.445.949	Niveau 2
Total Actif	**0**	**10.762.413**	**0**	**12.059.515**	**22.821.928**	
Passifs financiers non courants	**0**	**0**	**0**	**21.546.242**	**21.546.242**	
Dettes financières non courantes				21.546.242	21.546.242	
- emprunts actionnaires	0	0	0	21.546.242	21.546.242	Niveau 2
Passifs financiers courants	**0**	**0**	**0**	**1.346.449**	**1.346.449**	
Dettes financières courantes				36.943	36.943	
- emprunts actionnaires - Intérêts	0	0	0	36.943	36.943	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	0	0	0	1.224.963	1.224.963	Niveau 2
Dettes commerciales	0	0	0	84.543	84.543	Niveau 2
Total Passif	**0**	**0**	**0**	**22.892.691**	**22.892.691**	

Note 10 Transactions avec les parties liées

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	31/12/2022	31/12/2021
Actif	11.323.395	10.613.566
Actifs financiers non courants - Capital	10.345.071	10.345.071
Actifs financiers courants - Capital	850.000	250.000
Actifs financiers courants - Intérêts	128.324	18.495
Passif	23.135.128	21.619.543
Dettes financières non courantes - Capital	23.046.242	21.546.242
Dettes financières courantes - Intérêts	62.729	36.943
Dettes commerciales et autres dettes courantes	26.156	36.358
Résultat financier	-116.293	-28.650
Revenus financiers (+)	109.829	18.495
Charges d'intérêts nettes (-)	-226.122	-36.943
Honoraires conseillers externes ** (-)	0	-10.202

Liste des parties liées

Immorente (société civile de placement immobilier à capital variable) - actionnaire unique de la société SOFIIS1 SA.

La société SOFIIS1 SA détient 100% des actions de PARC BELLEVUE SA.
La société SOFIDY (Société de gestion de fonds immobiliers) est le fund & asset Management.
L'actionnaire ultime (entité mère ultime) du groupe est la société Tikehau (société de droit française).

**Pour l'année 2021, la société Tikehau Investment Management (société par actions simplifiée) a facturé des Management Fees au titre de frais de gestion (onboarding et management fees).

L'ensemble des transactions avec les parties liées sont effectuées aux conditions normales du marché. Ces transactions sont encadrées par des conventions entre les parties.

Administrateur
Grumler Jérôme

Note 11 Ventilation du résultat annuel net conformément à l'article 23 de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif à la FIIS

VENTILATION DU RÉSULTAT NET SELON ARTICLE 23 DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 9/11/2016 RELATIF AU FIIS	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	252.091	-132.264
1° 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	0	0
2° Dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	0	0
3° Revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	0	0
4° Dividendes des sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	0	0
5° Dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2° et 4°	0	0
6° Revenus d'intérêts	109.829	18.495
7° Plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992	0	0
8° Plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°	0	0
9° Dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée aux articles 195 et 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 concernant les organismes de placement collectif alternatifs et leurs gestionnaires, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "immobilier" visée à l'article 183, paragraphe 1, point 3, de la présente loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds de placement immobilier spécialisé, dans la mesure où les dividendes reçus proviennent eux-mêmes de l'un des revenus mentionnés ci-dessus	0	0
10° Tout autre revenu ou produit	1.952	60.000

Note 12 Affectations et prélèvements

	31/12/2022	31/12/2021
A. Résultat net	252.091	-132.264
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	252.091	-132.264
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+) et participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées ou fonds d'investissements immobiliers spécialisés	433.492	0
- Exercice comptable	433.492	0
- Exercices antérieurs	0	0
- Réalisation de biens immobiliers	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placements (-/+)	0	0
- Exercice comptable	0	0
- Exercices antérieurs	0	0
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	0	0
- Exercice comptable	0	0
- Exercices antérieurs	0	0
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	0	0
- Exercice comptable	0	0
- Exercices antérieurs	0	0
5. Transfert à la 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 (-)	0	0
- Exercice comptable	0	0
- Exercices antérieurs	0	0
6. Transfert de la 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 (+)	0	0
- Exercice comptable	0	0
- Exercices antérieurs	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-313.664	-132.264
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	132.264	0
C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1er	0	0
D. Rémunération du capital - autre que C	0	0

Note 13-Obligation de distribution conformément à l'article 22 de l'arrêté royal du 09 novembre 2016 concernant la FIIS

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON ARTICLE 22 DE L'ARRÊTE ROYAL DU 9/11/2016 RELATIF AU FIIS	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	252.091	-132.264
Amortissements (+)	0	0
Réduction de valeur (+)	0	0
Reprise de réduction de valeur (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	0	0
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	0	0
Variations de la juste valeur des actions (+/-)	-433.492	0
Variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	0	0
RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	-181.401	-132.264
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	0	0
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 (-)	0	0
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (-)	0	0
Plus-values nette sur realisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
TOTAL (A+B) x 80%	0	0
Diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement du FIIS		
- Variation des dettes financières non courantes	1.500.000	21.546.242
- Variation des dettes financières courantes	-1.199.177	36.943
- Variation des dettes commerciales & autres dettes courantes	-8.598	84.543
Diminution de l'endettement (-)	0	0
Obligation de distribution	0	0

Il n'y a pas d'obligation de distribution car le résultat corrigé est négatif.

Note 14 Fonds propres non distribuables conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations

FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	181.328	-70.764
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	61.500	61.500
Primes d'émission indisponible en vertu des statuts (+)	0	0
Reserve du solde positif des variations de juste valeur des actions (+/-) proposition d'affectation AG 2024	433.492	0
Reserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-) proposition d'affectation AG 2024	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale (+)	0	0
Réserve légale (+) proposition d'affectation AG 2024	0	0
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES	494.992	61.500
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE	-313.664	-132.264
PROPOSITION DE VERSEMENT DE DIVIDENDES	0	0
MARGE RESTANTE APRÈS DISTRIBUTION	-313.664	-132.264

Note 15 État des variations des capitaux propres avant paiement de dividendes éventuels mais après traitement des résultats - Recommandations FSMA

En euros	01/01/2022	Résultat de l'affectation exercice 2022			Autres			31/12/2022
		Bénéfice (perte) de l'exercice précédent	Résultat net pour l'exercice en cours	Transfert du résultat sur portefeuille	Augmentations de capital	Dividendes versés	Autres	
A. Capital	**61.500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**61.500**
Capital social	61.500	0	0	0	0	0	0	61.500
B. Primes d'émission	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**
C. Réserves	**-132.264**	**0**	**0**	**252.091**	**0**	**0**	**0**	**119.828**
Réserves pour le solde des variations de la juste valeur des biens immeubles (+/-)	0	0	0	0		0	0	0
Reserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des actions	0	0	0	433.492		0	0	433.492
Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté des exercices précédents	-132.264	0		-181.401	0	0	0	-313.664
D. Résultat net de l'exercice	**0**		**252.091**	**-252.091**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total des fonds propres	**-70.764**	**0**	**252.091**	**0**	**0**	**0**	**0**	**181.328**

Note 16 Evénements importants après clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice au 31/12/2022, aucun évènement susceptible d'influencer, de manière importante, les résultats et la position financière de la société ne s'est produit.

Il est prévu que la société absorbe sa filiale, la société PARC BELLEVUE SA.

Règles d'évaluation

Note 1- Informations générales

SOFIIS 1 SA (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.

Les présents états financiers sont présentés en euro (sans décimale).

Note 2- Adoption des nouvelles normes, interprétation et amendements

Toutes les normes et interprétations en vigueur au 31 décembre 2022 ont été prises en compte par la société et appliquées de manière uniforme sur tous les exercices présentés.

La société n'a pas appliqué de normes non encore applicables de manière anticipée.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2022

- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allégements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er avril 2021)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)

Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2022

- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance: Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024 ou plus tard, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)

- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Passif Locatif dans une Transaction de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen).

L'impact de la première application de ces nouvelles normes a été évalué comme non matériel pour la société.

Note 3- Règles d'évaluation

3.1- Règles comptables

Conformément à l'article 21 de l'arrêté royal du 9 novembre 2016, la Société établit ses comptes statutaires en appliquant les normes IFRS ("International Financial Reporting Standards") adoptés par l'union européenne à la date de clôture de son bilan.

3.2- Base de préparation

Les états financiers ont été préparés selon la méthode du coût historique sauf pour les participations qui elles sont valorisées à la juste valeur. Le coût historique est généralement fondé sur la juste valeur de la contrepartie donnée en échange des biens et services à la date de la transaction.

3.3- Participation dans des filiales

Les participations sont évaluées à leur juste valeur. Les changements de la juste valeur sont comptabilisés par le biais du compte de résultats.

La juste valeur de la participation dans une filiale est approchée par la quote-part de la société dans l'actif net réévalué de ladite filiale.

3.4- Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont comptabilisés dans l'état de la situation financière de la société lorsque celle-ci devient partie aux dispositions contractuelles des instruments financiers.

3.4.1- Actifs financiers non courants

Ce poste reprend le prêt octroyé à la filiale. Ce dernier est comptabilisé au coût amorti.

3.4.2- Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les comptes à vue. Ils sont reconnus à leurs valeur nominale.

3.4.3- Autres actifs courants

Ce poste reprend les prêts (capital & intérêts) à la filiale à court terme. Ces derniers sont comptabilisés au coût amorti.

3.4.4- Autres dettes financières non courants

Ce poste reprend les prêts (capital & intérêts) de la maison-mère. Ces derniers sont comptabilisés au coût amorti.

3.4.5- Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont comptabilisées au coût amorti.

3.5- Capitaux propres

Les actions ordinaires sont classifiées en capitaux propres. Les coûts externes directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction des montants récoltés.

De même, l'affectation des résultats aux différentes réserves, telle que requise par l'arrêté royal relatif aux FIIS, est comptabilisée lors de l'approbation par l'Assemblée Générale.

3.6- Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts calculés en utilisant le taux d'intérêt nominal.

Les revenus d'intérêts sont reconnus dans le compte de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent sur base du taux d'intérêt nominal.

Note 4- Jugements et interprétations

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes, la Société peut être appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables et à procéder à un certain nombre d'estimations.

Pour formuler ces hypothèses, le Conseil d'Administration peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers, experts immobiliers notamment, et sur d'autres sources jugées pertinentes.

La principale estimation porte sur l'évaluation de la juste valeur de la participation dans la filiale, elle-même basée sur l'estimation de la juste valeur de l'immeuble de placement détenu par la filiale, pour laquelle la Société est assistée par un expert immobilier.

Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence.

SOFIIS1 - société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge investissant en biens immobiliers
Société Anonyme
Avenue Louise 480
1050 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0774.715.244
RPM Bruxelles, francophone

La « Société »

RAPPORT FINANCIER ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE CONCERNANT LES COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

Chers actionnaires,

Conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des Sociétés et des associations, nous avons l'honneur de vous soumettre notre rapport sur les activités de la Société et sur notre gestion durant l'exercice écoulé, clôturé au 31/12/2022.

Le projet des comptes annuels a été rédigé sur base des normes IFRS et en conformité avec l'article 21 de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 et aux dispositions particulières légales et administratives applicables à la société.

1. Rappel des objectifs de gestion

L'objectif de gestion du FIIS est de proposer une récurrence de performances et une distribution régulière de dividendes sur un horizon d'investissement et de détention long terme, générées par les revenus locatifs du patrimoine immobilier logé dans sa filiale PARC BELLEVUE SA.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, le FIIS pourra, au besoin, avoir recours à l'endettement bancaire.

2. Rappel de la stratégie d'investissement

Le FIIS a vocation à investir principalement dans des investissements immobiliers et à cet égard il est précisé que le FIIS n'a pas d'obligation de diversification.

L'exposition au risque immobilier peut aller jusqu'à 100% de l'actif du FIIS.

3. Historique et évolution du capital et actionnariat

Le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé a été adopté en date du 20 octobre 2021.

À sa constitution, le 28 juillet 2021, le capital social était de 61.500,00 EUR, représenté par 61.500 actions.

L'actionnariat de la Société est le suivant :

Nom, adresse ou siège :	Nombre d'actions
IMMORENTE (société de droit français) Square des Champs Elysées 303 – 91000 Evry (France)	61.500

4. Le développement, les résultats, la position de la société – les risques et les incertitudes

Analyse du bilan :

Au 31 décembre 2022, le total du bilan de la Société s'élevait à 23.366.245 EUR.

4.1. A l'actif

Le total de l'actif non courant au 31 décembre 2022 qui s'élève à 21.757.137 EUR se compose de :

- Participation – filiale PARC BELLEVUE : 11.412.066 EUR
- Avances long terme – filiale PARC BELLEVUE : 10.345.071 EUR

Le total de l'actif courant au 31 décembre 2022 qui s'élève à 1.609.108 EUR se compose de :

- Avances court terme – filiale PARC BELLEVUE : 978.324 EUR
- Trésorerie et équivalents de trésorerie : 630.784 EUR

ACTIF	Notes	31/12/2022	31/12/2021
I. Actifs non courants		21.757.137	21.107.484
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		0	0
C. Immeubles de placement		0	0
D. Autres immobilisations corporelles		0	0
E. Actifs financiers non courants	3	21.757.137	21.107.484
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		0	0
II. Actifs courants		1.609.108	1.714.444
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants	3	978.324	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		0	0
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3	0	268.495
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	630.784	1.445.949
G. Comptes de régularisations		0	0
TOTAL DE L'ACTIF		23.366.245	22.821.928

4.2. Au passif

Les capitaux propres s'élèvent à 181.328 EUR au 31 décembre 2022 et se composent comme suit :

- Capital : 61.500 EUR
- Réserves : -132.264 EUR
- Résultat de l'exercice 2023 : 252.091 EUR

Le total du passif non courant s'élève à 23.046.242 EUR et se compose uniquement de prêts actionnaire.

Le total du passif courant s'élève à 138.675 EUR à la clôture de l'exercice écoulé et se décompose comme suit :

- Dettes financières courantes – intérêts actionnaire : 62.729 EUR
- Dettes commerciales et autres dettes courantes : 75.946 EUR

PASSIF	Notes	31/12/2022	31/12/2021
A. Capital	5	61.500	61.500
B. Primes d'émission		0	0
C. Réserves		-132.264	0
- Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)		0	0
-Autres Réserves (+/-)		0	0
-Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)		-132.264	0
D. Résultat net de l'exercice		252.091	-132.264
CAPITAUX PROPRES		181.328	-70.764
I. Passifs non courants		23.046.242	21.546.242
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes		23.046.242	21.546.242
a. Etablissements de crédit		0	0
b. Location-financement		0	0
c. Autres	6	23.046.242	21.546.242
C. Autres passifs financiers non courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		0	0
a. Exit tax		0	0
b. Autres		0	0
II. Passifs courants		138.675	1.346.449
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes		62.729	36.943
a. Etablissements de crédit		0	0
b. Location-financement		0	0
c. Autres	6	62.729	36.943
C. Autres passifs financiers courants	7	0	1.224.963
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		75.946	84.543
a. Exit tax		0	0
b. Autres	8	75.946	84.543
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		0	0
PASSIF		23.184.917	22.892.691
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		23.366.245	22.821.928

4.3. Compte de résultats

Compte de résultats

	Notes	31/12/2022	31/12/2021
I. Revenus locatifs (+)		0	0
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)		0	0
Resultat locatif net		0	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)		0	0
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)		0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)		0	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
Résultat immobilier		0	0
IX. Frais techniques (-)		0	0
X. Frais commerciaux (-)		0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)		0	0
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
Charges immobilières		0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		0	0
XIV. Frais généraux de la société (-)	1	-64.949	-32.145
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1	1.952	-81.378
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		-62.997	-113.523
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		0	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)		0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-62.997	-113.523
XX. Revenus financiers (+)	2	109.829	18.495
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	2	-226.122	-36.943
XXII. Autres charges financières (-)		-2.111	-293
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	3	433.492	0
Résultat financier		315.088	-18.741
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		252.091	-132.264
XXIV. Impôts des sociétés (+/-)		0	0
XXV. Exit tax (-)		0	0
Impôt		0	0
RÉSULTAT NET		252.091	-132.264

4.4. Ventilation du résultat net

Note 11 Ventilation du résultat annuel net conformément à l'article 23 de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif à la FIIS

VENTILATION DU RÉSULTAT NET SELON ARTICLE 23 DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 9/11/2016 RELATIF AU FIIS	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	252.091	-132.264
1° 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	0	0
2° Dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	0	0
3° Revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	0	0
4° Dividendes des sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	0	0
5° Dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2° et 4°	0	0
6° Revenus d'intérêts	109.829	18.495
7° Plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992	0	0
8° Plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°	0	0
9° Dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée aux articles 195 et 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 concernant les organismes de placement collectif alternatifs et leurs gestionnaires, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "immobilier" visée à l'article 183, paragraphe 1, point 3, de la présente loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds de placement immobilier spécialisé, dans la mesure où les dividendes reçus proviennent eux-mêmes de l'un des revenus mentionnés ci-dessus	0	0
10° Tout autre revenu ou produit	1.952	60.000

4.5. Situation patrimoniale

La situation patrimoniale présentée ci-après correspond aux actifs et passifs réévalués détenus par SOFIIS2 et PARC BELLEVUE par transparence (en quote-part de détention par SOFIIS1 100%).

La valorisation du bien détenu par PARC BELLEVUE SA a été établie sur la base de l'expertise immobilière effectuée par la société CUSHMAN & WAKEFIELD. La valeur retenue dans les comptes est la valeur de marché hors droit et frais de 21.640.000 EUR.

Il est prévu que la valeur nette d'inventaire doit être déterminée au moins une fois par an, lors de la clôture de l'exercice comptable.

Cette valeur est obtenue en divisant l'actif net au niveau statutaire par le nombre d'actions ou parts émises par le FIIS, déduction faite des actions ou parts propres détenues.

Ci-dessous, le calcul de la valeur nette d'inventaire de la société au 31/12/2022 :

SOFIIS 1		31/12/2022
	Actifs financiers non courants - participations	11.412.066
	Actifs financiers non courants - avances perm. filiale	10.345.071
	Actifs financiers courants - avances	978.324
	Créances commerciales	0
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	630.784
Total des actifs de la société		**23.366.245**
	Dettes financières non courants - dettes perm. actionnair	23.046.242
	Dettes financières courants - dettes actionnaire	62.729
	Autres passifs financiers courants	0
	Dettes commerciales et autres dettes courantes	75.946
Total des passifs de la société		**23.184.917**
Valeur nette d'inventaire		**181.328**
Valeur nette d'inventaire par actions		**3**

La valeur nette d'inventaire par action atteint 3 EUR à la date de clôture.

4.6. Endettement bancaire et financier

Dans le cadre du financement de ses opérations, la Société a fait appel à son actionnaire afin de permettre le remboursement de l'ancien crédit bancaire.

Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement non bancaire, direct et indirect, s'élève à 106% de la valeur globale des actifs détenu dans la société.

Endettement financier - En Euros	31/12/2022
Endettement bancaire direct (1)	- €
Endettement bancaire indirect (1)	- €
Total endettement bancaire	
Endettement non bancaire direct (1)	23.108.971 €
Endettement non bancaire indirect (1)	- €
Total endettement non bancaire	
Valeurs des actifs financiers non courants détenus	21.757.137 €
Ratio d'endettement bancaire	**0,00%**
Ratio d'endettement bancaire max du FIA	0%
Ratio d'endettement non bancaire	**106%**
Ratio d'endettement non bancaire max du FIA	NA

Ratio d'endettement : Non-applicable pour la clôture des comptes au 31/12/2022 car pas d'endettement bancaire.

5. Frais supportés par le FIIS

Le Règlement du FIIS prévoit des plafonds en ce qui concerne les frais de fonctionnement et de gestion. Au 31 décembre 2022, les ratios de frais de fonctionnement et gestion ainsi que les commissions de gestion respectaient les limites fixées dans le Document d'information des investisseurs.

6. Développements

6.1. Position de la société

La Société a été inscrite sur la liste des Fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisés (FIIS) le 20 octobre 2021.

6.2. Risques et incertitudes

Conformément aux informations du Document d'information des investisseurs, le profil de risque du FIIS est le suivant :

Risques généraux

SOFIIS1 étant une monoholding ayant investi dans un FIIS qui lui-même détient un seul bien immobilier. L'ensemble des risques de la filiale peuvent être transposés à la holding.

Risques de pertes en capital :

Le FIIS n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans le FIIS s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risques liés à la gestion discrétionnaire :

Le style de gestion pratiqué par le FIIS repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs Immobiliers (via détention indirecte – holding). Il existe un risque que le FIIS ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance du FIIS peut être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur Nette d'inventaire (VNI) ou la Net Asset Value (NAV) du FIIS peut avoir une performance négative.

Risques liés à la stratégie d'investissement

Risques liés au marché immobilier :

La société, qui détient et exploite un seul actif immobilier, est exposée à des risques de marché spécifiques liés aux variations de la valeur de cet actif, aux fluctuations des taux d'intérêt et aux conditions économiques locales. Étant donné la concentration de ses activités sur un seul bien, la société accorde une attention particulière à la gestion proactive des risques pour préserver la valeur de cet actif et assurer la continuité de ses revenus.

- Risque de fluctuation de la valeur immobilière – via holding :
  La société est sensible aux variations du marché immobilier local, qui peuvent affecter la valeur de son unique bien. Ce risque est amplifié par le fait qu'elle ne détient qu'un seul actif, rendant la société plus vulnérable aux cycles économiques, réglementaires ou urbains qui influencent la demande et l'offre de biens immobiliers dans cette zone. La société veille à suivre attentivement les tendances du marché pour réagir rapidement à tout changement significatif. L'actif est ainsi évalué au moins une fois par an par un expert immobilier indépendant.

- Risque locatif :
  Les revenus de la société dépendent des loyers perçus de cet unique actif immobilier. Une baisse de la demande locative ou un taux de vacance plus élevé que prévu pourrait avoir un impact direct sur les flux de trésorerie. Pour atténuer ce risque, la société se concentre sur la gestion active de ses relations locatives, la négociation de baux à long terme, et l'optimisation de l'occupation du bien.

La société adapte sa stratégie de gestion des risques pour minimiser les impacts potentiels des fluctuations de marché, en surveillant de près les facteurs économiques et en diversifiant autant que possible ses sources de financement et ses relations locatives.

Information concernant le risque de concentration

La société, qui détient un seul actif immobilier (détention indirecte via une prise de participation), est particulièrement exposée au risque de concentration. Ce risque découle de la dépendance à un seul bien, ce qui augmente la vulnérabilité face à des événements ou des conditions spécifiques qui pourraient affecter cet actif de manière significative.

- Concentration géographique et sectorielle :
  L'unique bien détenu par la société est situé dans une seule zone géographique et appartient à un seul secteur d'activité. En conséquence, tout changement dans les conditions économiques, réglementaires, ou de marché, affectant directement cette zone ou ce secteur, pourrait avoir un impact matériel sur la situation financière de la société. L'absence de diversification accroît l'exposition à ces risques. La société reste attentive aux évolutions locales pour ajuster ses stratégies en fonction des conditions du marché.

- Concentration locative :
  En l'absence de diversification locative, le risque est accru si le ou les locataires actuels rencontrent des difficultés financières ou décident de ne pas renouveler leur bail. Ce risque est surveillé de manière proactive, notamment par des actions visant à maintenir de bonnes relations locatives et à anticiper d'éventuels changements.

La société est consciente des risques liés à la détention d'un seul actif immobilier et adapte en conséquence ses stratégies de gestion pour protéger au mieux cet actif et atténuer les impacts potentiels d'un risque de concentration.

Risques liés à la dépréciation des Actifs Immobiliers :

Le parc immobilier du FIIS est constituée d'un bien immobilier de bureaux & parkings. Le bien est loué par +/- une quinzaine de locataire via des baux classique 3-6-9. La valeur de l'actif immobilier sera de ce fait soumise à l'évolution du marché immobilier local. Il ne peut être exclu, en particulier, que cet actif subisse une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la NAV du FIIS.

Risques liés à l'effet de levier :

Le FIIS pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de son investissement. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FIIS dans des Actifs Immobiliers. L'effet de levier peut amplifier l'impact, dans la NAV, des risques liés au marché immobilier décrits au paragraphe précédent.

Risque de contrepartie :

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les Actifs Financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la NAV.

Risque de taux :

Malgré une politique éventuelle de couverture du risque de taux, le FIIS pourra demeurer exposé aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux

variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du FIIS. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif et entraîner une baisse de la NAV.

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 (rating - investment grade) & les locataires avec lesquelles la société travaille.

Le risque sur le « client » est limité par :

- une analyse de sa solvabilité avant et pendant le bail.

- des loyers facturés anticipativement.

Risque de liquidité :

Dans la mesure où (i) le FIIS est un fonds fermé et (ii) en tant que société anonyme à capital fixe, il n'offre pas la possibilité pour les actionnaires de demander le rachat d'Actions, il n'y a pas de risque de liquidité lié aux obligations du FIIS en matière de rachats.

Il est prévu que la maturité des emprunts soit prolongé au-delà de 2024.

Garantie ou Protection :

Il est rappelé que le FIIS ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué.

7. Evènements importants intervenus après la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice au 31/12/2022, aucun évènement susceptible d'influencer, de manière importante, les résultats et la position financière de la société ne s'est produit.

L'organe d'administration fait également savoir qu'il est prévu que la société absorbe sa filiale.

8. Renseignements quant aux circonstances qui pourraient avoir une influence notable sur le développement de la société

La Société ne se trouve pas en procédure de sonnette d'alarme et est en situation de continuité.

9. Recherche et développement

Sans objet.

10. Rémunération du personnel de la Société de Gestion

Sans objet.

11. Succursales

Néant.

12. Justification de l'application des règles comptables de continuité

En vertu des articles 3:4-3:6 du Code des sociétés et des associations, les administrateurs justifient l'application des règles comptables dans une hypothèse de continuité. Les administrateurs sont d'avis que la continuité peut raisonnablement se justifier de la manière suivante :

- La société fait face à l'ensemble de ses engagements financiers, tant à court qu'à long terme;
- La société conserve la confiance de son actionnariat actuel, ainsi que de ses partenaires commerciaux.
- L'organe d'administration continuera à prendre toutes les mesures en son pouvoir pour soutenir la continuité de l'entreprise.

13. Information concernant l'utilisation des instruments financiers par la Société et lorsque cela est pertinent

Néant.

14. Justification de l'indépendance et de l'expertise d'au moins un membre du comité d'audit dans le domaine de la comptabilité et de l'audit

Conformément à l'article 7:99 du CSA, le comité d'audit n'est obligatoire que pour les sociétés cotées et les entités d'intérêt public.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Il est proposé d'approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un résultat net de 252.091 EUR.

Il est proposé d'affecter en 2023 le résultat net comme suit :

- Une partie du montant sera affectée dans une réserve indisponible (juste valeur des participations) pour un montant de 433.492 EUR
- Le solde sera affecté comme perte à reporter de l'exercice pour un montant de - 181.401 EUR

Compte tenu de cette proposition d'affectation, les capitaux propres de la Société seront de 181.328 EUR.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes annuels et donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour le mandat exercé durant l'exercice écoulé.

Fait à Bruxelles le 02 décembre 2024.

L'administrateur :

Jérôme Grumler Jerome GRUMLER

Certified by yousign

KPMG

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de SOFIIS 1 SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de SOFIIS 1 SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable. Ce rapport du commissaire fait suite à notre rapport de carence établi le 26 avril 2023, qui vous a été adressé, en l'absence des documents nécessaires pour nous permettre d'établir notre rapport dans les délais requis.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 28 septembre 2021, 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 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de SOFIIS 1 SA durant deux exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, établis 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 2022, le compte de résultats, l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres, un 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 23.366.245 EUR et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 252.091 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

KPMG Bedrijfsrevisoren - KPMG Réviseurs d'Entreprises, a Belgian BV/SRL and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Document Classification: KPMG Public

Siège:
Luchthaven Brussel Nationaal 1K
B-1930 Zaventem

KPMG Bedrijfsrevisoren - KPMG
Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Numéro d'entreprise 0419.122.548
TVA BE 0419.122.548
RPM Bruxelles
IBAN : BE 95 0018 4771 0358
BIC : GEBABEBB

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 des 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'efficience ou l'efficacité 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

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons 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 discordance significative par rapport aux comptes annuels ou 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.

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'autre opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations, à l'exception du respect des dispositions légales et statutaires relatives :
  - aux délais relatifs à la convocation, à la remise des pièces requises au commissaire et aux actionnaires et à la tenue de l'assemblée générale ordinaire;
  - aux dispositions de l'article 3:1 § 1er du Code des sociétés et associations concernant la tenue de l'assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice;

- aux publications de mandats administrateurs conformément à l'article 2:14, 1° du Code des sociétés et des associations.

Zaventem, le 4 décembre 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

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

Mélissa Lucas
Réviseur d'Entreprises