C-ét 1

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS – AUTRES MODÈLES

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION : LEMBEEK LOGISTIC PLATFORM.....

.....

Forme juridique[1] : Société anonyme.....

Adresse : Chaussée de La Hulpe.....N° : 177..... Boîte : 20 .....

Code postal : 1170 ..... Commune : Watermael-Boitsfort.....

Land: 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 0653.732.191

DATE 05 / 10 / 2020 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en EURO[3] approuvés par l'assemblée générale du 28 / 06 / 2024

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01 / 01 / 2023 au 31 / 12 / 2023

Exercice précédent du 01 / 01 / 2022 au 31 / 12 / 2022

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont** / ~~**ne sont pas**~~[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]:

.....

Sont joints aux présents comptes annuels[2] :

Nombre total de pages déposées : 48.....

Signature

Kevin DE MOERLOOSE
Administrateur

Signature

DTK CONSULTING
Représenté par Michaël DELVAUX
Administrateur délégué

1 Le cas échéant, la mention 'en liquidation' est ajoutée à la forme juridique.

2 Mention facultative.

3 Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

4 Biffer la mention inutile.

5 Mention de la base légale ou réglementaire qui justifie l'usage d'un modèle dérogatoire.

N°		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 la société

DTK CONSULTING Clos du Bois des Lapins 3, B-1380 Lasne Représenté par Michaël DELVAUX Clos du Bois des Lapins 3, B-1380 Lasne	Administrateur délégué 30/06/2020 - 30/06/2026
Kevin DE MOERLOOSE Venelle grand bon dieu du tour 25, B-1300 Wavre	Administrateur 19/01/2022 - 19/01/2028
FORVIS MAZARS GROUP BUSINESS SUPPORT SRL Manhattan Office Tower Avenue du Boulevard 21 boîte 8, B-1210 Bruxelles N° de membre B00021 Représenté par Xavier Doyen, réviseur d'entreprises N° de membre A01202	Commissaire 12/10/2022 - 28/05/2025

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)
FIDUCIAIRE MONTGOMERY SRL *N°: 0464.532.406* *Chaussée de La Hulpe 177 boîte 20, 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique*	*50404836*	*AB*

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

LEMBEEK LOGISTIC PLATFORM SA - FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Bilan
Compte de résultats
Affectation et prélèvements
Variation des capitaux propres
Tableaux des flux de trésorerie
1 Informations générales & Déclaration de conformité
2 Règles d'évaluation
3 Revenus locatifs
4 Charges locatives et taxes récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués
5 Charges immobilières
6 Frais généraux
7 Variation de la juste valeur des immeubles de placement
8 Résultat financier
9 Impôts
10 Immeubles de placement
11 Créances commerciales
12 Trésorerie et équivalents de trésorerie
13 Compte de régularisation - Actifs
14 Capital et réserves
15 Dettes financières non courantes et courantes
16 Dettes commerciales et autres dettes courantes
17 Compte de régularisation - Passifs
18 Transactions avec parties liées
19 Instruments financiers
20 Ventilation du résultat net
21 Obligation de distribution
22 Fonds propres non distribuables - Article 7:212 Code des Sociétés et Associations

BILAN
Chiffres en euros

ACTIF	2023	2022	Notes
I. Actifs non courants	**12.395.000**	**13.103.418**	
C. Immeubles de placements	12.395.000	13.103.418	10
II. Actifs courants	**140.620**	**195.092**	
D. Créances commerciales	92.037	105.192	11
E. Créances fiscales et autres actifs courants	0	0	
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	48.584	85.919	12
G. Comptes de régularisation	0	3.981	13
TOTAL DE L'ACTIF	**12.535.620**	**13.298.510**	

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2023	2022	
CAPITAUX PROPRES	**6.434.137**	**6.543.146**	
I. Capitaux propres	**6.434.137**	**6.543.146**	
A. Capital	62.000	62.000	14
C. Réserves	6.481.146	6.182.233	
D. Résultat net de l'exercice	-109.009	298.914	
PASSIFS	**6.101.483**	**6.755.364**	
I. Passifs non courants	**5.249.995**	**5.716.663**	
A. Provisions			
B. Dettes financières non courantes	5.249.995	5.716.663	15
a. Etablissements de crédit	5.249.995	5.716.663	
c. Autres			
II. Passifs courants	**851.488**	**1.038.701**	
A. Provisions			
B. Dettes financières courantes	466.668	716.668	15
a. Etablissements de crédit	466.668	466.668	
c. Autres	0	250.000	
C. Autres passifs financiers courants			
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	109.819	62.475	16
b. Autres	109.819	62.475	
E. Autres passifs courants	193.251	193.251	15
F. Comptes de régularisation	81.750	66.306	17
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**12.535.620**	**13.298.510**	

COMPTE DE RESULTATS **Chiffres en euros**			**2023**	**2022**	**Notes**
A. RESULTAT NET					
I	(+)	Revenus locatifs	843.968	789.048	3
III	(+/-)	Charges relatives à la location			
RESULTAT LOCATIF NET			**843.968**	**789.048**	
IV	(+)	Récupération de charges immobilières			
V	(+)	Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	247.843	186.896	4
VII	(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-243.203	-171.296	4
VIII	(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location			
RESULTAT IMMOBILIER			**848.609**	**804.647**	
IX	(-)	Frais techniques	-14.439	-1.170	
X	(-)	Frais commerciaux			
XI	(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués			
XII	(-)	Frais de gestion immobilière	-1.250	-1.250	
XIII	(-)	Autres charges immobilières			
	(+/-)	**Charges immobilières**	**-15.689**	**-2.420**	**5**
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			**832.919**	**802.227**	
XIV	(-)	Frais généraux de la Société	-42.545	-37.301	6
XV	(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation	-58.621	-644	6
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE			**731.753**	**764.282**	
XVI	(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement			
XVIII	(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-708.418	-323.880	7
RESULTAT D'EXPLOITATION			**23.335**	**440.402**	
XX	(+)	Revenus financiers	1	0	
XXI	(-)	Charges d'intérêts nettes	-131.655	-140.446	8
XXII	(-)	Autres charges financières	-690	-1.043	8
XXIII	(+/-)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			
	(+/-)	**Résultat financier**	**-132.344**	**-141.488**	
RESULTAT AVANT IMPÔTS			**-109.009**	**298.914**	
XXIV	(-)	Impôts des sociétés	0	0	
XXV	(-)	Exit tax	0	0	
	(+/-)	**Impôts**	**0**	**0**	9
RESULTAT NET			**-109.009**	**298.914**	

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'alinéation hypothétique des immeubles de placement		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0

C. RESULTAT GLOBAL	**-109.009**	**298.914**

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
A. RESULTAT NET	**-109.009**	**298.914**
B. TRANSFERT AUX RESERVES (+/-)	**5.581.968**	**4.574.636**
Transfert à la réserve des variations de juste valeur des biens immobiliers*	**708.418**	**323.880**
- exercice comptable	708.418	323.880
- exercices antérieurs		
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**0**	**0**
- exercice comptable		
Transfert de la réserve des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**0** 0	**0** 0
- exercice comptable		
Transfert aux autres réserves	**0**	**0**
Transfert à la réserve légale selon l'article 7:211 du Code des Sociétés et des Associations (1)	0	0
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieures	**4.873.550**	**4.250.756**
C. REMUNERATION DU CAPITAL SELON ARTICLE 22 AR DU 09/11/2016	**0**	**0**
D. REMUNERATION DU CAPITAL AUTRE QUE POINT C.		
E. RESULTAT A REPORTER	**5.472.959**	**4.873.550**

(1) L'article 170 de la loi du 02 mai 2019 a modifié l'article 288, §1 de la loi OPCA en précisant que seul l'alinéa 3 de l'article 196, §4 s'applique. En conséquence, l'exonération dont bénéficiait un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé concernant la constitution d'une réserve légale ne s'applique plus. Dans ce cadre, 5% du résultat « cash » et 5% du résultat « non-cash » sont affectés à la réserve légale (art. 7 :211 du Code des Sociétés et des Associations), à partir de l'exercice 2020.

* Il a été décidé de retraiter à la réouverture la réserve de juste de valeur des biens immobiliers en raison des éléments suivants:
(i) correction de la valeur d'acquisition historique et
(ii) conformément aux pratiques de marché ne plus distinguer les frais et droits de mutations estimés

VARIATION DES FONDS PROPRES
Chiffres en euros

	Capital	Primes d'émissions	Réserves	Réserve des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des variations de juste valeur des instruments de couvertur autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliqué	Dividendes	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation au 31/12/2019	**62.000**		**111.000**				**125**		**173.125**
Constitution									0
Dividende distribué									0
Augmentation de capital									0
Résultat global 2020								3.911.054	3.911.054
Situation au 31/12/2020	**62.000**	**0**	**111.000**	**0**		**0**	**125**	**3.911.054**	**4.084.180**
Rectificaiton du résultat reporté par la quote-part de la variation de la juste valeur des immeubles due à la différence entre l'Investment Value d'acquisition et la valeur comptable d'acquisition				**-4.007.038**			**4.007.038**		
Affectation résultat 2020				3.969.102	0		-58.048	-3.911.054	0
Dividende distribué									0
Augmentation de capital									0
Résultat global 2021								2.353.304	2.353.304
Situation au 31/12/2021	**62.000**	**0**	**111.000**	**-37.936**	**0**	**0**	**3.949.115**	**2.353.304**	**6.437.484**
Affectation résultat 2021				1.858.412	0	193.251	301.641	-2.353.304	0
Dividende distribué						-193.251			-193.251
Augmentation de capital									0
Résultat global 2022								298.914	298.914
Situation au 31/12/2022	**62.000**	**0**	**111.000**	**1.820.476**	**0**	**0**	**4.250.757**	**298.914**	**6.543.146**
Affectation résultat 2022				-323.880	0	0	622.794	-298.914	0
Dividende distribué						0			0
Augmentation de capital									0
Résultat global 2023								-109.009	-109.009
Situation au 31/12/2023	**62.000**	**0**	**111.000**	**1.496.596**	**0**	**0**	**4.873.550**	**-109.009**	**6.434.137**

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022	Notes
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**85.919**	**135.470**	
Activités opérationnelles (+/-)			
Résultat net de la période	-109.009	298.914	
Résultat sur vente d'immeubles de placement			
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	132.344	141.488	8
Impôts société	0	0	9
Impôts - Exit tax	0	0	
Eléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat			
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	708.418	323.880	7
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)			
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)			
Dépréciation du goodwill			
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)			
Ajustements des provisions et des engagements de pension sans effet de trésorerie (+/-)			
Impôts société - payés	0	0	9
Impôts payés - Exit tax	0	0	
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**731.753**	**764.282**	
Mouvement des postes d'actif	17.137	-31.382	11/13
Mouvement des postes de passif	62.788	75.706	16/17
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**79.924**	**44.323**	
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	**811.677**	**808.605**	
Investissements (-) / Désinvestissements (+)			
Immeubles de placement			
Investissements	0	0	10
Cessions			
Autres immobilisations corporelles	0	0	
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	**0**	**0**	
Financement (+/-)			
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	-716.668	-716.668	15
Instruments de couverture et autres actifs financiers			
Constitution / Augmentation de capital			
Frais d'augmentation de capital (-)			
Vente d'actions propres			
Charges financières décaissées - Intérêts payés	-132.344	-141.488	8
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	**-849.012**	**-858.156**	
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	**-37.335**	**-49.551**	
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	**48.584**	**85.919**	

NOTE 1 - INFORMATIONS GENERALES

Lembeek Logistic Platform NV (la "Société') est un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé ("FIIS") au sens de l'arrêté royal du 9 novembre 2016, revêtant la forme d'une société anonyme et ayant son siège social Chaussée de la Hulpe, 177 bte 20 à 1170 Bruxelles.

La société a été constituée le 29 avril 2016 et a été agréé comme FIIS en date du 1er octobre 2020.

La société détient un immeuble logistique situé Noorderstraat 2 à Lembeek. Cet immeuble est composé d'entrepôt d'une superficie de 14.157 m² et de bureaux d'une superficie de 551 m². L'immeuble est loué à trois locataires.

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 14/06/2024 et seront soumis à l'assemblée Générale des Actionnaires du 28/06/2024.

Le Commissaire MAZARS REVISEURS D' ENTREPRISES, représenté par Monsieur Xavier Doyen, a clôturé ses travaux d'audit et à confirmé que les informations comptables reprises dans le Rapport Financier Annuel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

NOTE 1 (suite) - DECLARATION DE CONFORMITE

Les états financiers au 31 décembre 2023 sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne à cette date.

Le Conseil d'administration de la société a arrêté les états financiers et autorisé leur publication en date du 14 juin 2024.

Pour l'établissement de ses états financiers au 31 décembre 2023, la société a analysé et, le cas échéant, appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1er janvier 2023, à savoir :

- Amendements IAS 37 - Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires et coûts d'exécution des contrats.
- Amélioration annuelle des IFRS - Cycle 2018 – 2020.
- Amélioration annuelle des IFRS - Cycle 2018 – 2020.
- IFRS 17- Contrats d'assurance (incluant amendements).
- Amendements IAS 1 - Présentation des états financiers et guide d'application pratique de la matérialité : informations à fournir sur les méthodes comptables.
- Amendements IAS 8 - Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition des estimations comptables.
- Amendements IAS 12 - Impôts sur le résultat : impôt différé rattaché â des actifs et passifs issus d'une même transaction.

Par ailleurs, la société n'a pas opté pour une application anticipée des amendements de normes et améliorations adoptés par l'Union Européenne dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2023 :

- Amendements IAS 1 - Présentation des états financiers : classification des passifs en courant et non courant.
- Amendements IFRS 16- contrats de location : obligation locative découlant d'une cession-bail.

NOTE 2 - REGLES D'EVALUATION

Lembeek Logistic Platform NV (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.

1. REFERENTIEL COMPTABLE

Conformément à l'article 21 de l'arrêté royal susmentionné, la Société établit ses comptes statutaires en appliquant les normes IFRS ("International Financial Reporting Standards") approuvées à la date de clôture de son bilan.

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

2. BASE DE PREPARATION

Les comptes sont présentés en euros. Les actifs et passifs de la Société sont comptabilisés, pour une grande partie, à leur juste valeur dans le bilan IFRS.

L'actif du bilan est principalement composé d'immeubles de placement, évalués par un expert indépendant et comptabilisés à leur juste valeur. La plupart des autres postes de l'actif étant à court terme, leur valeur nominale est donc quasi équivalente à leur juste valeur.

3. TRANSACTIONS EN DEVISES

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.

Lors de l'établissement des états financiers, les actifs et passifs monétaires qui ont été libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours en vigueur à la date de clôture. Les bénéfices ou pertes générés par cette conversion sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les bénéfices ou pertes nés de transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats au titre de "Résultat financier".

4. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont imputables bénéficieront à la Société et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût, ensuite, elles sont évaluées en diminuant de leur coût le cumul des amortissements et pertes de
Les immobilisations incorporelles sont amorties de manière linéaire sur base de la meilleure estimation possible de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice.

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5.1 Principes généraux

Les immeubles disponibles à la location sont classés en Immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les éventuels frais de transaction et TVA non déductible. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur, en application de la norme IAS 40. Les droits de mutation d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont comptabilisés directement dans le compte de résultats.

Un expert immobilier indépendant détermine chaque année (décembre) la valeur d'investissement du portefeuille immobilier ("valeur acte en mains"). La juste valeur des immeubles de placement est obtenue en soustrayant de la valeur d'investissement les frais et impôts dont l'investisseur doit s'acquitter pour obtenir la propriété de l'immeuble. Sur base des différentes transactions constatées sur le marché, le taux moyen des frais de transaction s'élève à 2,5% pour les immeubles dont la valeur est supérieure à € 2,5 millions et est de 10% ou 12,5%, selon leur localisation, pour les immeubles de valeur inférieure à ce montant.
Si un immeuble de placement devient occupé par son propriétaire, il est reclassé comme immobilisation à usage propre et sa juste valeur à la date de reclassement devient son coût en vue de la comptabilisation ultérieure.

5.2 Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transactions

Les commissions relatives à la location des immeubles, les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'évaluation technique sont comptabilisés comme charges au compte de

5.3 Travaux

Les coûts des travaux d'amélioration et de rénovation importants sont inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît, consécutivement à ces travaux, une augmentation de la valeur de l'immeuble.
Les travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

6. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice
La durée d'utilité pour chaque catégorie d'actifs est la suivante :

- Installations et équipements : 3 à 10 ans

7. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les actifs financiers détenus en vue de couvrir le risque de taux d'intérêt pour certains crédits sont initalement comptabilisés à leur coût. Ils sont ensuite valorisés à leur juste valeur sur base d'un rapport trimestriel émanant de l'instution financière émettrice. Les varaiations de juste valeur sont, par ailleurs, imputées dans le compte de résultat sous le poste "varaiations de la juste valeur des acrifs et passifs financiers".

8. IMMEUBLES DETENUS EN VUE DE LA VENTE

Les actifs détenus en vue de la vente sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur, de manière identique à la valorisation d'un autre immeuble de placement.

9. CREANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont évaluées au coût amorti, soit leur valeur nominale à laquelle on soustrait d'une part, une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables et à laquelle on ajoute ou soustrait d'autre part, le cumul des amortissements pratiqués suivants la méthode du taux d'intérêt effectif sur la différence éventuelle entre le montant initial et le montant à l'échéance. Cette réserve est inscrite au compte de résultats.

10. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

La trésorerie comprend les comptes à vue et les valeurs en caisse. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, ayant une échéance à l'acquisition inférieure ou égale à 3 mois et ne présentant pas un risque important de changement de valeur.
Ces éléments sont comptabilisés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

11. DEPRECIATION D'ACTIFS ("*Impairment* ")

A la clôture des comptes, la Société revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice révélant qu'un actif aurait pu perdre de sa valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

12. 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.
Les dividendes sont comptabilisés au passif après leur approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires.

13. EMPRUNTS PORTANT INTERÊTS

Les emprunts sont comptabilisés initialement à la valeur des montants perçus, nets des frais de transaction encourus. Ils sont ensuite évalués au coût amorti, la différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

14. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES

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

15. PROVISIONS

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque :

- Il y a une obligation, juridique ou implicite, résultant d'un évènement passé;
- Il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation;
- Le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture des comptes.

16. PRODUITS

Les produits comprennent les revenus des locations d'immeubles et les revenus des services immobiliers.

17. BENEFICE OU PERTE SUR VENTE D'IMMEUBLE DE PLACEMENT

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

18. RESULTAT FINANCIER

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les revenus d'intérêts sont reconnus dans le compte de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent sur base du rendement effectif de l'actif. Les revenus de dividendes sont reconnus dans le compte de résultats à la date où le dividende est déclaré.

19. IMPÔT SUR LE RESULTAT

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant. Il est comptabilisé dans le compte de résultats, sauf s'il porte sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas il est, lui aussi, comptabilisé dans les capitaux propres. L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

NOTE 3 - REVENUS LOCATIFS
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	**843.968**	**789.048**
Concessions accordées aux locataires (incentives)		
Indemnités de rupture anticipée de bail		
Revenus locatifs	**843.968**	**789.048**

L'immeuble est entièrement loué à trois locataires, qui occupent chacun des surfaces d'entrepôts et de bureaux.

Montant total des loyers minimaux futurs en vertu des contrats de location en vigueur au :	**31/12/2023**	**31/12/2022**
A moins d'un an	894.348	864.075
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	1.967.841	
A plus de cinq ans	130.863	0
Total	**2.993.051**	**864.075**

NOTE 4 - CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMEES PAR LE LOCATAIRE SUR LES IMMEUBLES LOUES

Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
V. Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**247.843**	**186.896**
Refacturation charges locatives exposées par le propriétaire	167.295	117.218
Refacturation précomptes et taxes sur immeubles loués	80.548	69.678
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**-243.203**	**-171.296**
Charges locatives assumées par le locataire	-166.840	-101.619
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-76.363	-69.678
Total	**4.640**	**15.600**

NOTE 5 - CHARGES IMMOBILIERES
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
Charges immobilières		
IX. Frais techniques	**-14.439**	**-1.170**
Entretien et réparation des bâtiments	-14.439	-1.170
XII. Frais de gestion immobilière	**-1.250**	**-1.250**
Property Management fee	0	0
Honoraires expertises immobilières	-1.250	-1.250
Total	**-15.689**	**-2.420**

NOTE 6 - FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
XIV. Frais généraux de la société		
Mise à disposition bureau	640	0
Honoraires experts (réviseur, fiduciaire, fiscal, juridique, management fees)	40.519	35.964
Frais d'acte (notaire, droits enregistrement, etc.)	0	-225
Formalités légales	426	694
Cotisation société	960	868
Total	**42.545**	**37.301**

Les frais généraux de la société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, l'entretien et la maintenance de l'immeuble en portefeuille.

	31/12/2023	31/12/2022
XV. Autres charges d'exploitation		
TVA non déductible	57.947	0
Taxe s/ les orga. de placement collectif	673	644
Total	**58.621**	**644**

(i) Révision de la TVA sur les travaux de l'immeuble dont la partie de la location n'est plus soumise à TVA - 12/15ème de révision

Les émoluments fixes du commissaire MAZARS REVISEURS D' ENTREPRISES pour l'examen et la révision des comptes statutaires se sont élevés à 5.412,10 EUR.

	31/12/2023	31/12/2022
Emoluments du Commissaire	**5.412**	**5.240**
Pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	5.412	5.240
Pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	0	0
- Autres missions d'attestation		
- Missions de conseils fiscaux		
- Autres missions extérieures à la mission révisorale		
Emoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié	**0**	**0**
Pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	0	0
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		
Total	**5.412**	**5.240**

NOTE 7 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-708.418	-323.880
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	**-708.418**	**-323.880**

NOTE 8 - RESULTAT FINANCIER
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
XX. Revenus financiers	**1**	**0**
Intérêts et dividendes perçus (+)		
Redevances de location-financement et similaires (+)		
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers (+)		
Autres produits financiers (+)	1	0
XXI. Charges d'intérêts nettes	**-131.655**	**-140.446**
Intérêts nominaux sur emprunts (-)	-131.655	-140.446
Reconstitution du nominal des dettes financières (-)		
Autres charges d'intérêts (-)		
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés (+)		
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés (-)		
XXII. Autres charges financières	**-690**	**-1.043**
Frais bancaires et autres commissions (-)	-690	-1.043
Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers (-)		
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	**0**	**0**
Instruments de couverture autorisés (+/-)		
Autres (+/-)		
Résultat financier (+/-)	**-132.344**	**-141.488**

NOTE 9 - IMPOTS
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
Impôts		
XXIV. Impôts des sociétés	**0**	**0**
XXV. Exit tax - Solde à récupérer sur l'excédent de versement anticipé	**0**	**0**
Versement anticipé pour l'exit tax	0	0
Total	**0**	**0**

NOTE 10 - IMMEUBLE DE PLACEMENT
Chiffres en euros

Juste valeur de l'mmeuble de placement

L'immeuble de placement est comptablisé en juste valeur en utilisant le modèle de juste valeur en concordance avec la norme IAS 40.
Cette juste valeur est le prix pour lequel l'immeuble pourrait être échange entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle a été estimée par les experts indépendants par une approche en deux étapes.
Dans une première étape, les experts déterminent la valeur d'investissement de chaque immeuble (voir méthode infra).
Dans une seconde étape, les experts déduisent de cette valeur d'investissement un montant estimé des frais de transaction que l'acquéreur ou le vendeur doit payer en vue d'effectuer le transfert de propriété. La valeur d'investissement moins les frais de transaction estimés (droits de mutation) est la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

Dépendant du mode de cession (vente, emphytéose, apport en nature, vente d'action d'une société immobilière, fusion, scission, etc.), de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien, le taux effectif de droits de mutation varie de 0 à 12,5%, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

Depuis 2006, il est demandé aux experts immobiliers indépendants qui effectuent la valorisation périodique des biens de S.I.R. belges, et par extension des FIIS, d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers basé sur des données historiques valables.
Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de € 2,5 millions et étant donné l'éventail de méthodes de transfert de propriété, les experts ont estimé que la moyenne pondérée des droits s'élèvent à 2,5%.
Pour les transactions portant sur des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions, il y a lieu de tenir compte des frais de transaction de 10,0% à 12,5% selon les Régions où ces immeubles sont situés.
L'immeuble de la Société est individuellement une valeur supérieure à € 2,5 millions, les frais de transaction sont donc estimés à 2,5%.

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur de l'immeuble de placement

La juste valeur de l'immeuble de placement au bilan résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants.

Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur de l'immeuble de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de cet immeuble ainsi que les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à déceler de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur de l'immeuble de la Société, est de niveau 3 (données non observables) et cela pour l'ensemble du portefeuille.

Techniques de valorisation utilisées

Les experts externes utilisent principalement une approche statique de capitalisation et un contrôle en terme de prix du m².

Méthode par capitalisation
Les experts ont adopté une approche statique de capitalisation des revenus. Ils ont estimé comme valeurs locatives les loyers obtenus dans le marché à la date de l'évaluation (Valeur locative estimée ou ERV), basés sur des locations de surfaces comparables et sur des biens concurrentiels offerts en location.
Les experts se sont également basés sur l'avis professionnel de collègues actifs dans le marché locatif.
La capitalisation statique est sous forme de "Term & Reversion" qui consiste dans un premier temps à capitaliser les loyers actuels jusqu'à l'expiration des contrats de bail et, dans un deuxième temps, d'y ajouter la capitalisation de la VLE à perpétuité, avant de procéder à des réajustements qui tiendraient compte des surfaces louées au-dessus ou au-dessous de leurs valeurs du marché, des chômages locatifs, etc…
Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs basé sur l'analyse de biens vendus comparables sur le marché.
Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs quand ils achètent dans ce type de marché. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risque de crédit, obligation de maintenance, etc…). Quand il existe des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

(i) Aucune récupération de charges ou de taxes dans un marché où il est inhabituel que le locataire les supporte
(ii) Travaux de rénovation ou de réparation nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir un revenu locatif
(iii) Frais exceptionnels

Le rendement reflète également les attentes du marché telles que l'inflation et la croissance du marché locatif. Ainsi les loyers du marché à future échéance, quand un bail arrive à échéance par exemple, sont dans ce cas-là, les prix actuels (sans tenir compte de l'inflation). Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de "capitalisation" et la méthode de cash flow actualisée où la future croissance et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash flows (DCF) actualisés sont plus hauts que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

C. IMMEUBLE DE PLACEMENT	31/12/2023	31/12/2022
Valeur comptable au 01/01/2023		
- Immeuble de placement	*13.103.418*	*13.427.298*
- Actifs détenus en vue de la vente		
Acquisitions	0	0
Autres investissements	0	0
Cessions		
Variations de la juste valeur	-708.418	-323.880
Valeur comptable au 31/12/2023	**12.395.000**	**13.103.418**
- Immeuble de placement		
- Actifs détenus en vue de la vente		

Informations quantitatives sur la valorisation à la juste valeur sur base de données non observables (niveau 3)

Catégories d'actif	Juste valeur IFRS au 31/12/2023	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles
Entrepôt logistique	12.395.000	méthode par capitalisation	Valeur locative estimée	775.000
			Taux de capitalisation *	6,25%

Catégories d'actif	Juste valeur IFRS au 31/12/2022	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles
Entrepôt logistique	13.103.418	méthode par capitalisation	Valeur locative estimée	767.200
			Taux de capitalisation *	5,75%

Catégories d'actif	Juste valeur IFRS au 31/12/2021	Techniques de valorisation	Données non observables	Intervalles
Entrepôt logistique	13.427.298	méthode par capitalisation	Valeur locative estimée	753.500
			Taux de capitalisation *	5,50%

* calculé sur la juste valeur IFRS13

Sensibilité des paramètres des données non observables

Une variation de + ou - 5% de la valeur locative estimée de l'immeuble aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de + € 495.000 et - € 495.000.

Une variation de + ou - 0,50% du taux de capitalisation générerait une variation de la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de - € 895.000 et + € 1.055.000.

Il convient de préciser que les niveaux de valeur locative estimée et du taux de capitalisation de l'mmeuble peuvent s'influencer l'un l'autre.
Cette corrélation n'est cependant pas prise en compte dans le test de sensibilité ci-dessus, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

Processus de valorisation

La valorisation du portefeuille immobilier est effectuée annuellement sur base des rapports de valorisation établies par des experts indépendants et qualitfiés.

Ces experts externes indépendants sont nommés sur base de critères tels que la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes détérminent si la juste valeur d'un immeuble peut être déterminée de manière fiable, quelle méthode de valorisation doit être appliquée pour chaque immeuble de placement et enfin les hypothèses retenues pour les données non observables utilisées dans les méthodes de valorisation.

Les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés semestriellement entre la Direction et les experts.

Inventaire des biens immeubles investis

Catégorie d'actifs	Investment value "acte en mains"	Valeur d'assurance *	Juste valeur IFRS 13
Immeuble logistique	12.704.519	14.655.785	12.395.000

* Conformément aux usages, la valeur d'assurance considérée est la valeur à neuf moins la vétusté.

NOTE 11 - CREANCES COMMERCIALES COURANTES
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
D. Créances commerciales courantes		
Clients	**48.096**	**80.151**
Factures à établir	**43.940**	**24.880**
Note de crédit à recevoir	**0**	**161**
Total	**92.037**	**105.192**

La rubrique "Créances commerciales" des Actifs courants est constituée des montants suivants:
(i) 48.096 EUR de créances dues par les locataires - Paiements reçu en 2024
(ii) 43.940 EUR de frais à facturer aux locataires

A la date du rapport financier, nous confirmons que tous les soldes au 31/12/2023 des créances clients ont été payées par les locataires. Il n'y a donc pas lieu de faire de réduction de valeur sur ces créances.

NOTE 12 - TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
F. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE		
Valeurs disponibles	48.584	85.919
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**48.584**	**85.919**

Les valeurs disponibles correspondent au solde positif des comptes bancaires de la Société.

NOTE 13 - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
G. Compte de régularisation		
Charges à reporter	0	0
Produits acquis	0	3.981
Compte de régularisation	**0**	**3.981**

Le montant sous rubrique des produits acquis correspond à :
(i) aux indemnités d'assurances à récupérer suite à un sinistre

NOTE 14 - CAPITAL
Chiffres en euros

NOMBRE D'ACTIONS	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions au 31/12/2022	**1.000**	**1.000**
Constitution		
Augmentation de capital sur l'exercice		
Nombre d'actions au 31/12/2023	**1.000**	**1.000**

CAPITAL	31/12/2023	31/12/2022
Capital au 31/12/2022	**62.000**	**62.000**
Constitution		
Augmentation de capital sur l'exercice		
Capital au 31/12/2023	**62.000**	**62.000**

RESULTAT PAR ACTION	31/12/2023	31/12/2022
Pair comptable	62,000	62,000
Résultat net par action	-109,01	298,91

En l'absence d'instruments dilutifs, les résultats de base et dilué sont identiques

Les actions sont sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

DIVIDENDES PAR ACTION	31/12/2023	31/12/2022
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires	0	0
Dividende brut par action	0,000	0,000
Dividende net par action *	0,000	0,000

NOTE 15 - DETTES FINANCIERES NON COURANTES ET COURANTES
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
I.B. DETTES FINANCIERES NON COURANTES		
Etablissements de crédit	5.249.995	5.716.663
Autres	0	0
Dettes financières non courantes	**5.249.995**	**5.716.663**
I.C. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS		
Instruments de couverture		
Juste valeur " Interest Rate Swap"		
Autres passifs financiers non courants	**0**	**0**
II.B. DETTES FINANCIERES COURANTES		
Etablissements de crédit	466.668	466.668
Autres	0	250.000
Dettes financières courantes	**466.668**	**716.668**
II.C. AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS		
Autres dettes	193.251	193.251
Autres passifs financiers courants	**193.251**	**193.251**

I.B. Les dettes financières non courantes et courantes relatives aux établissements de crédit concernent les ouvertures de crédit suivantes :

(i) de EUR 7.000.000 conclue le 15/04/2021 avec ING
(crédit d'investissement au taux fixe de 1,932%)

Le crédit est assorti de garanties totalisant un montant de EUR 8.438.750

La rubrique "Autres passifs financiers courants" reprend :
(i) Le compte courant de SDI SICAF-FIIS pour le dividende de 2021 restant à payer

NOTE 16 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
I.F. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES		
Exit tax		
Autres	109.819	62.475
II. D. AUTRES		
Dettes commerciales et autres dettes courantes	**109.819**	**62.475**

La rubrique "Autres" des Dettes commerciales et autres dettes courantes est constituée des montants dus aux différents fournisseurs de biens et de prestataires de services.

(i) 12.431 EUR de facture à recevoir
(ii) 6.434 EUR de notes de crédit à établir
(iii) 90.954 EUR de TVA à payer

NOTE 17 - COMPTE DE REGULARISATION PASSIF
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
F. COMPTES DE REGULARISATION		
Charges à imputer	**2.183**	**60**
Intérêts et autres charges financières courus non échus	0	60
Autres	2.183	0
Produits à reporter	**79.567**	**66.246**
Loyers	74.664	66.241
Refacturation des frais	4.903	5
Compte de régularisation	**81.750**	**66.306**

Le montant de la sous-rubrique "Charges à imputer" reprend :
(i) 0,15 EUR de charge d'intérêts bancaires au 31/12/2023
(ii) en sous-rubrique " Autres" : la régularisation de le consommaton annuelle en eau pour la période du 10 janvier au 31 décembre 2023

Le montant de la sous-rubrique "Produits à reporter" reprend :
(i) les loyers de janvier 2024
(ii) la refacturation des provisions de charges locatives pour la période du 1/1 au 14/02/2024

NOTE 18 - TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIEES

Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
BILAN		
Dettes financières courantes - Autres (i)	193.251	-443.251
Dettes commerciales et autres dettes courantes	0	0
Créances fiscales et autres actifs courants	0	0
Total Bilan	**193.251**	**-443.251**
COMPTE DE RESULTATS		
Revenus locatifs		
Revenus financiers	0	0
Frais généraux de la Société (ii)	-30.000	-25.000
Charges d'intérêts nettes (iii)	-13.984	-13.633
Total Bilan	**-43.984**	**-38.633**

LISTE DES PARTIES LIEES

(i) SDI SICAF-FIIS SA actionnaire: Dividende porté en compte courant associé au 3/06/2022

(ii) SDI Real Estate SA - Services Management

(iii) SDI Real Estate SA - Intérêts relatifs au prêt du 8 octobre 2020 remboursé en intégralité le 15 décembre 2023

NOTE 19 - INSTRUMENTS FINANCIERS
Chiffres en euros

	31/12/2023		
A. Catégories et désignation des instruments financiers	Prêts et créances à leurs coûts amortis	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	**0**	**0**	
Participation dans des entreprises liées ou avec un lien de participation			
Crédits et créances			
- Caution versée	0	0	Niveau 2
Actifs financiers courants	**140.620**	**140.620**	
- Prêts à des entreprises associées	0	0	Niveau 2
- Créances de location-financement courantes			
- Créances commerciales	92.037	92.037	Niveau 2
- Créances fiscales et autres actifs courants	0	0	Niveau 2
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	48.584	48.584	Niveau 2
Total Actif	**140.620**	**140.620**	
Passifs financiers non courants	**5.249.995**	**5.249.995**	
Dettes financières non courantes	5.249.995	5.249.995	
- Dette bancaire	5.249.995	5.249.995	Niveau 2
- Prêts d'entreprises associées	0	0	Niveau 2
Passifs financiers courants	**769.738**	**769.738**	
Dettes financières courantes	659.919	659.919	
- Dette bancaire	466.668	466.668	Niveau 2
- Prêts d'entreprises associées	0	0	Niveau 2
- Compte courant entreprises associées	193.251	193.251	Niveau 2
Dettes commerciales	18.864	18.864	Niveau 2
Autres dettes non financières	90.955	90.955	Niveau 2
Total passif	**6.019.733**	**6.019.733**	

Les crédits d'investissement à taux fixe ne font pas l'objet de réévaluation en fin d'année.
Vu la forte remontée des taux d'intérêt intervenue en 2022 et la duration résiduelle importante,
nous avons néanmoins calculé leur impact afin que le lecteur puisse obtenir une vue exhaustive sur ce sujet.
Au 31 décembre 2023, la différence d'intérêts entre le taux du crédit d'investissement et le taux théorique de financement de 4,15% (marge bancaire comprise) au 31/12/2023 relatif au site de Lembeek s'élève à EUR 544.334 (différence entre EUR 474.145 et EUR 1.01

Les instruments financiers qui sont évalué, après la comptabilisation initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon 3 niveaux correspondant chacun à leur degré d'observabilité :

Les évaluations à la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.
Les évaluations à la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).
Les évaluations à la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

B. Gestion du risque financier

Risque d'intérêt : La Société n'est pas exposé à des fluctuations du risque d'intérêt (crédit d'investissement à taux fixe), avec les tiers.

Risque de crédit : La Société n'a pas de concentration de risque de contrepartie. Il est à mentionner qu'il n'existe que les sociétés du Groupe SDI Real Estate SA comme parties liées. Les crédits bancaires sont octroyées par une institution de premier plan.

Risque de prix : La Société n'est actuellement pas exposée à des risques de prix.

Risque de change : La Société n'est actuellement pas exposée à des risques de change.

NOTE 20 - VENTILATION DU RESULTAT NET SELON ARTICLE 23 DE L'ARRÊTE ROYAL DU 09/11/2016 RELATIF AU FIIS

Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
RESULTAT NET	**-109.009**	**298.914**
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 à conclu un convention préventive de la double imposition *		
Dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux art. 202 à 205 du CIR1992		
Revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	-109.009	298.914
Dividendes des sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux art. 202 à 205 du CIR1992		
Dividendes des sociétés belges et étrangères non visées supra		
Revenus d'intérêts		
Plus-values réalisées sur actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192 §1 du CIR 1992		
TOTAL VENTILATION RESULTAT NET	**-109.009**	**298.914**

* à condition que cette convention ou quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants, et qui ont été soumis à l'impôt des sociétés, l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et ne bénéficient pas d'un régime d'imposition exorbitant du droit commun.

NOTE 21 - OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON ARTICLE 22 DE L'ARRÊTE ROYAL DU 09/11/2016 RELATIF AU FIIS

Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
RESULTAT NET	**-109.009**	**298.914**
Amortissements (+)		
Réductions de valeur (+)		
Reprises de réductions de valeur (-)		
Autres éléments non monétaires (+/-)		
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)		
Variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	708.418	323.880
RESULTAT CORRIGE (A)	**599.409**	**622.794**
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)		
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)		
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans		
PLUS-VALUES NETTE SUR REALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONEREES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)	**0**	**0**
TOTAL (A+B) X 80%	**479.527**	**498.235**
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)	**-669.324**	**-688.013**
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	**0**	**0**

NOTE 22 - FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIETES ET ASSOCIATIONS

Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
ACTIF NET	**6.434.137**	**6.543.146**
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	62.000	62.000
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)		
Réserve des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	788.178	1.496.596
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (+/-)		
Réserve pour écarts actuariels des plans de pensions à prestations définies (+/-)		
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale (+)		
Réserve légale (+)	6.200	6.200
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES	**856.378**	**1.564.796**
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE	**5.577.759**	**4.978.350**

NOTE 23 - EVENEMENTS POST CLOTURE

Aucun événement important qui, par sa nature, pourrait influencer les comptes annuels clôturés au 31/12/2023 n'a eu lieu après la fin de l'exercice.

LEMBEEK LOGISTIC PLATFORM
Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé sous forme de société anonyme
Chaussée de La Hulpe 177, Boîte 20
1170 Watermael-Boitsfort
RPM Bruxelles
Numéro d'entreprise : 0653.732.191

RAPPORT FINANCIER ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
REDIGE EN VUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 JUIN 2024

Chers actionnaires,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation les comptes annuels pour l'exercice clôturé le 31/12/2023.

Le présent rapport annuel a été établi en vertu de l'article 19 de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux FIIS (ci-après l'«AR FIIS ») et des articles 3 :5 et 3 :6 du Codes des sociétés et des associations.

La comptabilité est tenue et les comptes annuels sont établis en euros et est en conformité aux règles applicables en la matière, dont les articles 21 et suivants de l'AR FIIS.

1. Faits marquants

Aucun fait marquant n'a eu lieu en 2023.

2. Commentaires des comptes annuels

Pour cet exercice social couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2023, la Société a enregistré une perte de l'exercice à affecter de € -109.009.

Le bilan et le compte de résultat se présente comme suit :

BILAN
Chiffres en euros

ACTIF	2023	2022
I. Actifs non courants	**12.395.000**	**13.103.418**
C. Immeubles de placements	12.395.000	13.103.418
II. Actifs courants	**140.620**	**195.092**
D. Créances commerciales	92.037	105.192
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	48.584	85.919
G. Comptes de régularisation	0	3.981
TOTAL DE L'ACTIF	**12.535.620**	**13.298.510**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2023	2022
CAPITAUX PROPRES	**6.434.137**	**6.543.146**
I. Capitaux propres	**6.434.137**	**6.543.146**
A. Capital	62.000	62.000
C. Réserves	6.481.146	6.182.233
D. Résultat net de l'exercice	-109.009	298.914
PASSIFS	**6.101.483**	**6.755.364**
I. Passifs non courants	**5.249.995**	**5.716.663**
A. Provisions		
B. Dettes financières non courantes	5.249.995	5.716.663
a. Etablissements de crédit	5.249.995	5.716.663
c. Autres		
II. Passifs courants	**851.488**	**1.038.701**
A. Provisions		
B. Dettes financières courantes	466.668	716.668
a. Etablissements de crédit	466.668	466.668
c. Autres	0	250.000
C. Autres passifs financiers courants		
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	109.819	62.475
b. Autres	109.819	62.475
E. Autres passifs courants	193.251	193.251
F. Comptes de régularisation	81.750	66.306
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**12.535.620**	**13.298.510**

COMPTE DE RESULTATS Chiffres en euros			2023	2022
A. RESULTAT NET				
I	(+)	Revenus locatifs	843.968	789.048
III	(+/-)	Charges relatives à la location		
RESULTAT LOCATIF NET			**843.968**	**789.048**
IV	(+)	Récupération de charges immobilières		
V	(+)	Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	247.843	186.896
VII	(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-243.203	-171.296
VIII	(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location		
RESULTAT IMMOBILIER			**848.609**	**804.647**
IX	(-)	Frais techniques	-14.439	-1.170
X	(-)	Frais commerciaux		
XI	(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués		
XII	(-)	Frais de gestion immobilière	-1.250	-1.250
XIII	(-)	Autres charges immobilières		
	(+/-)	**Charges immobilières**	**-15.689**	**-2.420**
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			**832.919**	**802.227**
XIV	(-)	Frais généraux de la Société	-42.545	-37.301
XV	(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation	-58.621	-644
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE			**731.753**	**764.282**
XVI	(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement		
XVIII	(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-708.418	-323.880
RESULTAT D'EXPLOITATION			**23.335**	**440.402**
XX	(+)	Revenus financiers	1	0
XXI	(-)	Charges d'intérêts nettes	-131.655	-140.446
XXII	(-)	Autres charges financières	-690	-1.043
XXIII	(+/-)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		
	(+/-)	**Résultat financier**	**-132.344**	**-141.488**
RESULTAT AVANT IMPÔTS			**-109.009**	**298.914**
XXIV	(-)	Impôts des sociétés	0	0
XXV	(-)	Exit tax	0	0
	(+/-)	**Impôts**	**0**	**0**
RESULTAT NET			**-109.009**	**298.914**

Le résultat net de l'exercice peut être ventiler comme suit, conformément à l'article 23 de l'AR FIIS :

	31/12/2023	31/12/2022
RESULTAT NET	**-109.009**	**298.914**
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 à conclu un convention préventive de la double imposition *		
Dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux art. 202 à 205 du CIR1992		
Revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	-109.009	298.914
Dividendes des sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux art. 202 à 205 du CIR1992		
Dividendes des sociétés belges et étrangères non visées supra		
Revenus d'intérêts		
Plus-values réalisées sur actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192 §1 du CIR 1992		
TOTAL VENTILATION RESULTAT NET	**-109.009**	**298.914**

3. Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration vous propose d'affecter la perte de l'exercice comme suit, conformément à l'article 22 de l'AR FIIS, sans préjudice des dispositions des articles 7 :212 et suivants du Code des sociétés et des associations et des nouvelles dispositions en matière de constitution de réserve légale suite à la loi du 2 mai 2019 modifiant l'article 288, §1 de la loi OPCA:

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS
Chiffres en euros

	31/12/2023	31/12/2022
A. RESULTAT NET	**-109.009**	**298.914**
B. TRANSFERT AUX RESERVES (+/-)	**5.581.968**	**4.574.636**
Transfert à la réserve des variations de juste valeur des biens immobiliers*	**708.418**	**323.880**
- exercice comptable	708.418	323.880
- exercices antérieurs		
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instrumen	**0**	**0**
couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée		
- exercice comptable		
Transfert de la réserve des variations de juste valeur des instruments de	**0**	**0**
couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
- exercice comptable		
Transfert aux autres réserves	**0**	**0**
Transfert à la réserve légale selon l'article 7:211 du Code des Sociétés et des Associations (1)	0	0
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieures	**4.873.550**	**4.250.756**
C. REMUNERATION DU CAPITAL SELON ARTICLE 22 AR DU 09/11/2016	**0**	**0**
D. REMUNERATION DU CAPITAL AUTRE QUE POINT C.		
E. RESULTAT A REPORTER	**5.472.959**	**4.873.550**

(1) L'article 170 de la loi du 02 mai 2019 a modifié l'article 288, §1 de la loi OPCA en précisant que seul l'alinéa 3 de l'article 196, §4 s'applique. En conséquence, l'exonération dont bénéficiait un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé concernant la constitution d'une réserve légale ne s'applique plus. Dans ce cadre, 5% du résultat « cash » et 5% du résultat « non-cash » sont affectés à la réserve légale (art. 7 :211 du Code des Sociétés et des Associations), à partir de l'exercice 2020.

* Il a été décidé de retraiter à la réouverture la réserve de juste de valeur des biens immobiliers en raison des éléments suivants:
(i) correction de la valeur d'acquisition historique et
(ii) conformément aux pratiques de marché ne plus distinguer les frais et droits de mutations estimés

4. Description des principaux risques et incertitudes

Risque locatif
Le patrimoine immobilier de la Société est composé d'un immeuble logistique situé à Lembeek qui fait l'objet de trois contrats de location / mises à disposition.

Risque lié à la valorisation immobilière
Le portefeuille immobilier de la Société est valorisé annuellement par Jones Lang LaSalle (JLL), experts immobiliers indépendants. Ces experts disposent d'une connaissance adéquate du marché.

Risque de destruction de l'immeuble

Le risque que le bâtiment soit détruit par le feu ou d'autres calamités est assuré à la valeur de reconstruction.

Instruments financiers
En date du 31 décembre 2023, la Société disposait d'un crédit :

- Un emprunt de 7.000.000 € conclu le 15 avril 2021 avec la banque ING. L'échéance de ce prêt est fixée au 30/06/2036. Il s'agit d'un crédit d'investissement au taux fixe de 1,932 %. Le capital restant dû est de € 5.716.663.

Risque de change
La société n'est actuellement exposée à aucun risque de change.

Risque informatique
Compte tenu de son activité actuelle, la Société ne court à proprement parler aucun risque lié à l'informatique. La holding SDI REAL ESTATE, dont LEMBEEK LOGISTIC PLATFORM fait partie en tant que filiale, prend néanmoins les mesures adéquates à la protection de ses activités, et ce tant au niveau matériel que logiciels.

Evaluation des risques
Une analyse des risques est établie et mise à jour au long de l'année en fonction de l'évolution des activités et des engagements.
Cette analyse tient compte des choix stratégiques de l'entreprise, des contraintes légales et de l'environnement dans lequel la Société évolue. Elle comporte une identification des évènements possibles, leur probabilité de survenance et leur éventuel impact sur les objectifs de la Société au niveau financier, juridique, opérationnel, patrimonial, de contrepartie et de notoriété.

5. Information sur des événements importants survenus après la fin de l'exercice

Aucun événement important qui, par sa nature, pourrait influencer les comptes annuels clôturés au 31/12/2023 n'a eu lieu après la fin de l'exercice.

6. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, pour autant qu'elles ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société.7

Aucune circonstance susceptible d'influencer considérablement la situation financière et les résultats futurs de la société n'a été relevée.

7. Travaux en matière de recherche et développement

Néant

8. Données concernant l'existence de succursales de la société

La société ne dispose pas de succursales.

9. Conflit d'intérêt

Aucune opération au cours de l'exercice clôturés au 31/12/2023 n'a donné lieu à un conflit d'intérêts conformément aux articles 7:96 et suivants du Code des Sociétés et des Associations.

10. Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers par la société pour autant que cela ait une importance pour l'évaluation de son actif, de son passif, de sa situation financière et de son résultat.

Comme évoqué précédemment dans les risques liés aux instruments financiers, au 31 décembre 2023, la Société disposait d'un crédit restant de € 5.716.663 pour lequel elle n'est pas exposée à des fluctuations du risque d'intérêt avec les tiers.

11. Modification du capital en conformité avec art. 7 :177 ou art. 7 :180 du Code des sociétés et des associations (augmentation du capital, émissions d'obligations convertibles, obligations à titres préférentiels) – conditions – conséquences

La société n'a procédé à aucune modification du capital au cours du dernier exercice.

12. Acquisition d'actions propres

La société n'a pas acquis d'actions propres au cours du dernier exercice.

13. Acquisition d'actions de la société mère ou par une filiale.

Néant

14. Justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit

Cette obligation concerne les entreprises tenues de constituer un comité d'audit, à savoir les sociétés cotées, les établissements de crédit, les compagnies d'assurances, les entreprises d'investissements, les sociétés de gestion des organismes de placement collectif quand ces entreprises répondent aux critères mentionnés dans les législations respectives auxquelles elles sont soumises.

15. Prorogation de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale qui statutairement devait se réunir le 29 mai 2024 a été reportée au 28 juin 2024, en raison du fait que les comptes annuels n'étaient pas encore prêts.

Nous vous invitons à approuver les comptes annuels soumis et à donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leurs mandats au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Watermael-Boitsfort, le 14 juin 2024

DTK Consulting SRL
Représenté par Michaël Delvaux
Administrateur

Kevin De Moerloose
Administrateur

Manhattan Office Tower
Avenue du Boulevard 21 bte 8
1210 Bruxelles
Belgique
Tél: +32 (0)2 779 02 02
www.forvismazars.com/be

LEMBEEK LOGISTIC PLATFORM SA – FIIS

Rapport du commissaire

Exercice 31.12.2023

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de LEMBEEK LOGISTIC PLATFORM SA – FIIS pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de LEMBEEK LOGISTIC PLATFORM SA - FIIS (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire lors de l'assemblée générale du 12 octobre 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant 2 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date, l'état des variations de capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives, dont le total du bilan s'élève à € 12.535.620 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 109.009.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel International Financial Reporting Standards (« IFRS ») tel qu'adopté dans l'Union Européenne et les 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. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissements des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place 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 lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent 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 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 de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La Société n'a pas respecté les dispositions de Code des Sociétés et associations en matière de délais de convocation de l'assemblée générale et de remise au commissaire et aux actionnaires des documents requis. Pour le reste, nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Bruxelles, le 27 juin 2024

FORVIS MAZARS REVISEURS D'ENTREPRISES SRL
Commissaire
représentée par

Xavier DOYEN
Réviseur d'Entreprises