

**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 : Visio Property Belco

Forme juridique¹ : Société anonyme

Adresse : Avenue Louise N° : 489 Boîte :

Code postal : 1050 Commune : Ixelles

Land: Belgique

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

Adresse Internet² : http://www.

Adresse e-mail² :

Numéro d'entreprise 0759.558.696

DATE 26/01/2021 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes
constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en EURO³ approuvés par l'assemblée générale du 28/06/2024

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

Exercice précédent du 01/02/2022 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, déterminé par l'A.R. du⁵:

Sont joints aux présents comptes annuels² :

Nombre total de pages déposées :42.....

Signature
(nom et qualité)
Pierre Berger
Administrateur

Signature
(nom et qualité)
Laurent Dassonville
Administrateur

- 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.

<p>LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</p>
--

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

Berger Pierre,
Route d'Arlon 287-2, 1150 Luxembourg, Luxembourg

Mandat : Administrateur, début : 04/12/2020, fin : 29/05/2026

Dassinville Laurent,
Avenue Louise 489, 1050 Bruxelles 5, Belgique

Mandat : Administrateur, début : 08/05/2024, fin : 31/05/2023

Forvis mazars Réviseurs d'entreprises SRL 0428.837.889
Avenue du Boulevard, 21 boîte 8, 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Belgique
Numéro de membre : B00021
Mandat : Commissaire, début : 04/12/2020, fin :31/12/2025
Représenté par :

- 1. Doyen Xavier
Avenue du Boulevard 21, boîte 8 1210 Saint-Josse-ten-noode Belgique
Numéro de membre : A01202

Van de Kimmenade Joannes
Avenue Louise 489, 1050 Bruxelles 5, Belgique

Mandat : Administrateur, début 04/12/2020, fin :08/05/2024

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application 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.

VISIO PROPERTY BELCO FIIS SA - 31.12.2023

SOMMAIRE

- 1.** ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (BILAN)
- 2.** ETAT DU RESULTAT GLOBAL (COMPTE DE RESULTATS)
- 3.** OBLIGATION DE DISTRIBUTION
- 4.** AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS
- 5.** VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- 6.** TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

NOTES AUX ETATS FINANCIERS

- | | |
|----------------|--|
| NOTE 1 | INFORMATIONS GENERALES |
| NOTE 2 | IDENTIFICATION DES RISQUES |
| NOTE 3 | REGLES D'EVALUATION |
| NOTE 4 | RESULTAT IMMOBILIER |
| NOTE 5 | CREANCES COMMERCIALES & AUTRES ACTIFS NON COURANTS |
| NOTE 6 | TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE |
| NOTE 7 | COMPTES DE REGULARISATION - ACTIF |
| NOTE 8 | CAPITAL |
| NOTE 9 | RESERVES |
| NOTE 10 | RESULTAT NET DE L'EXERCICE |
| NOTE 11 | DETTES FINANCIERES NON COURANTES ET COURANTES |
| NOTE 12 | DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES |
| NOTE 13 | COMPTES DE REGULARISATION - PASSIF |
| NOTE 14 | FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE |
| NOTE 15 | FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE |
| NOTE 16 | REVENUS FINANCIERS |
| NOTE 17 | CHARGES D'INTERETS |
| NOTE 18 | AUTRES CHARGES FINANCIERES |
| NOTE 19 | IMPOTS |
| NOTE 20 | RESULTAT NET PAR ACTION |
| NOTE 21 | TRANSACTIONS AVEC ENTREPRISES LIEES |
| NOTE 22 | FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES |
| NOTE 23 | VENTILATION DU RESULTAT NET |
| NOTE 24 | GARANTIES BANCAIRES |
| NOTE 25 | IMMEUBLES DE PLACEMENT |

1.

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (BILAN)

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (BILAN)	Note	31/12/2023	31/12/2022
ACTIF			
I. Actifs non courants		159,280,000	163,150,000
A. Goodwill			
B. Immobilisations incorporelles			
C. Immeubles de placement	25	159,280,000	163,150,000
D. Autres immobilisations corporelles			
E. Actifs financiers non courants		-	-
F. Créance de location-financement			
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		-	-
<i>a) Créances commerciales</i>			
<i>b) Prêts et créances</i>	5	-	-
<i>c) Autres</i>			
H. Actifs d'impôts différés			
II. Actifs courants		10,344,108	8,978,901
A. Actifs détenus en vue de la vente			
B. Actifs financiers courants			
C. Créances de location-financement			
D. Créances commerciales		1,258,269	3,051,177
<i>a) Créances commerciales</i>	5	419,411	2,221,177
<i>b) Prêts et créances</i>	5	830,000	830,000
<i>c) Autres</i>	5	8,858	
E. Créances fiscales et autres actifs courants		-	-
<i>a) Impôts</i>			
<i>b) Rémunérations et charges sociales</i>			
<i>c) Autres</i>			
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	9,042,005	5,921,759
G. Comptes de régularisation - Actif	7	43,834	5,965
<i>a) Revenus immobiliers courus non échus</i>			
<i>b) Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir</i>			
<i>c) Charges immobilières payées d'avance</i>			
<i>d) Intérêts et autres charges financières payés d'avance</i>		43,834	5,965
<i>e) Autres</i>			
TOTAL DE L'ACTIF		169,624,108	172,128,901

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (BILAN)	Note	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		7,529,044	7,465,717
1. Capital	8	11,351,200	11,351,200
B. Primes d'émission			
C. Réserves	9	(3,885,483)	(1,157,678)
D. Résultat net de l'exercice	10	63,327,580	(2,727,805)
PASSIF			
I. Passifs non courants		154,608,910	157,696,592
A. Provisions			
B. Dettes financières non courantes		154,608,910	157,696,592
a) Emprunt bancaire	11	101,701,000	101,701,000
b) Emprunt envers l'actionnaire	11	52,907,910	55,995,592
C. Autres passifs financiers non courants			
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		-	-
a) Dettes commerciales			
b) Autres			
E. Autres passifs non courants		-	-
a) Impôts			
F. Passifs d'impôts différés			
II. Passifs courants		7,486,154	6,966,592
A. Provisions		-	-
a) Pensions			
b) Autres			
B. Dettes financières courantes	11	3,834,654	2,959,386
a) Emprunt bancaire		-	
b) Emprunt envers l'actionnaire		3,834,654	2,959,386
C. Autres passifs financiers non courants			
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	12	424,198	1,619,391
a) Dettes commerciales		7,774	18,410
b) Factures à recevoir		416,424	1,600,982
E. Autres passifs courants	19	227,694	48,000
a) Impôts		227,694	48,000
F. Comptes de régularisation - Passif	13	2,999,608	2,339,815
a) Revenus immobiliers perçus d'avance		2,272,863	2,253,238
b) Intérêts courus non échus		687,672	40,679
c) Autres charges courus non échus		39,073	45,898
TOTAL DU PASSIF		169,624,108	172,128,901

2.

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (COMPTE DE RESULTATS)

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (COMPTE DE RESULTATS)	Code	31/12/2023	31/12/2022
A. RESULTAT NET			
I. Revenus locatifs (+)	4	7,951,676	7,158,585
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)			
III. Charges relatives à la location (+/-)			
Résultat locatif net		7,951,676	7,158,585
IV. Récupération de charges immobilières (+)	4	1,698,443	1,549,753
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	4	416,424	416,424
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (-)			
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	4	(2,114,867)	(1,966,177)
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		-	-
Résultat immobilier		7,951,676	7,158,585
Charges immobilières		(318,756)	(317,090)
IX. Frais techniques (-)		-	-
X. Frais commerciaux (-)		-	-
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		-	-
XII. Frais de gestion immobilière (-)	14	(318,756)	(317,090)
XIII. Autres charges immobilières (-)		-	-
Résultat d'exploitation des immeubles		7,632,920	6,841,495
XIV. Frais généraux de la Société (-)	15	(308,742)	(362,466)
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		(3,149)	53,146
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		7,321,029	6,532,175
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)			
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)			
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	22	(4,234,003)	(2,424,557)
XIX. Autres résultats sur portefeuille	4	1,064,261	(2,761,028)
Résultat d'exploitation		4,151,287	1,346,590
XX. Revenus financiers (+)	16	39,546	5,588
XXI. Charges d'intérêts (-)	17	(3,840,285)	(3,963,040)
XXII. Autres charges financières (-)	18	(80,825)	(56,980)
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)		-	-
Résultat financier		(3,881,564)	(4,014,432)
Résultat avant impôts		269,723	(2,667,841)
XXIV. Impôts des sociétés (-)		(206,395)	(59,964)
XV. Exit tax (-)			
Impôts		(206,395)	(59,964)
RESULTAT NET		63,328	(2,727,805)
B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		-	-
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothécaire des immeubles de			
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS			
C. Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger			
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies			
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"			
G. Autres éléments du résultat global , nets d'impôts			
C. RESULTAT GLOBAL		63,328	(2,727,805)

3.

OBLIGATION DE DISTRIBUTION

OBLIGATION DE DISTRIBUTION selon l'Arrêté Royal du 09/11/2016 relatif aux Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisés	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
RESULTAT NET	63,328	(2,727,805)
Amortissements (+)	-	-
Réductions de valeur (+)	-	-
Reprises de réduction de valeur (-)	-	-
Reprise de loyers cédés es escomptés (-)	-	-
Autres éléments non monétaires (+/-)		
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-	-
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	4,234,003	2,424,557
Réserve légale (-)	-	-
RESULTAT CORRIGE (I)	4,297,331	(303,248)
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-	-
Plus-values sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de quatre ans (-)	-	-
Plus-values sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre ans (-)	-	-
PLUS-VALUES NETTES SUR REALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONERES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (II)	-	-
TOTAL (I + II) x 80%	3,437,864	(242,599)
Diminution de l'endettement (-)	(3,407,608)	(1,277,307)
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	30,257	-

Conformément à la note 22 "FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et Associations", le niveau des capitaux propres de la Société ne permet pas la distribution d'un montant de dividende.

4. AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS		31/12/2023	31/12/2022
A. RESULTAT NET	Notes	63,328	(2,727,805)
B. Transfert aux réserves (+/-)		(5,026,923)	(6,533,121)
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens		4,234,003	(5,375,443)
<i>exercice comptable</i>	(a)	4,234,003	2,424,557
<i>exercices antérieurs</i>	(b)	-	(7,800,000)
<i>réalisation de biens immobiliers</i>			
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+/-)		-	-
<i>exercice comptable</i>			
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (-)		-	-
<i>exercice comptable</i>			
<i>exercices antérieurs</i>			
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (+)		-	-
<i>exercice comptable</i>			
<i>exercices antérieurs</i>			
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)		-	-
<i>exercice comptable</i>			
<i>exercices antérieurs</i>			
6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (+)		-	-
<i>exercice comptable</i>			
<i>exercices antérieurs</i>			
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)			
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)			
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)			
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	(c)	-	5,174,015
11. Transfert au/du résultat reporté de l'exercice ou des exercices antérieurs (-/+)	(d)	(9,260,926)	(6,331,693)
12. Transfert à la réserve légale			
C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1er (-)		-	-
D. Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de capital prévue au point C (-)		-	-
E. Résultat à reporter		(4,963,595)	(9,260,926)

a) = ajustement de la juste valeur sur les biens de placement enregistrés par la Société en 2023/2022		4,234,003	2,424,557
b) = ajustement de la juste valeur sur les biens d'investissement enregistrés par Calar en 2021 et qui justifie une partie des actifs financiers d'ajustement de la juste valeur comptabilisés par la Société en 2021		0	-7,800,000
c)= +7,800,000 provenant de l'ajustement de la juste valeur des biens d'investissement enregistrés par Calar en 2021, et qui justifie une partie de l'ajustement de la juste valeur sur les actifs financiers comptabilisée par la Société en 2021 en		0	7,800,000
c)= différence entre l'ajustement de la juste valeur sur les biens d'investissement comptabilisés par Calar en 2021 (7,800,000) et l'ajustement de la juste valeur sur les actifs financiers comptabilisés par la Société en 2021 (5,174,015), à transférer au résultat à reporter		0	-2,625,985
c) = ajustement de la juste valeur des actifs financiers comptabilisés par la Société en 2021 (5,174,015)			
c)= total c		0	5,174,015
d) correction de l'entrée de l'année dernière (-1,734,779 au lieu de + 1,734,779) parce qu'il s'agissait d'une perte reportée au cours de l'exercice 2020			
d)= transfert du résultat reporté de l'exercice précédent		-9,260,926	-6,331,693
Détail des réserves			
Ajustement de la juste valeur sur les biens de placement		1,141,440	5,375,443
Autre réserve = Ajustement de la juste valeur des actifs financiers			
Résultat à reporter		-4,963,595	-9,260,926
Total des réserves après crédit		-3,822,155	-3,885,483

5.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES								
	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserves associées à la juste valeur des immeubles de placement	Autres réserves	Résultat reporté	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Exercice précédent - 31.12.2021	11.351.200	-	-	-	-	(1.734.779)	577.101	10.193.522
<i>Transferts aux/des réserves (-/+)</i>					5.174.015	(4.596.914)	(577.101)	-
Résultat net de l'exercice				-		-	(2.727.805)	(2.727.805)
								-
Exercice précédent - 31.12.2022	11.351.200	-	-	-	5.174.015	(6.331.693)	(2.727.805)	7.465.717
<i>Transferts aux/des réserves (-/+)</i>				5.375.443	(5.174.015)	(2.929.233)	2.727.805	-
Résultat net de l'exercice				-			63.328	63.328
								-
Capitaux propres au 31 décembre 2023	11.351.200	-	-	5.375.443	-	(9.260.926)	63.328	7.529.044

6. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	Note	31/12/2023	31/12/2022
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	6	5,921,758	183,248
Trésorerie apportée par l'impact de la fusion avec CALAR BELGIUM SA en début d'exercice			11,514,294
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE INCLUANT L'APPORT DE CALAR		5,921,758	11,697,542
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net de la période	10	63,328	(2,727,805)
Extourne des charges et produits financiers	16,17,18	3,881,564	4,014,432
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers			
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs financiers			
Extourne des charges et produits non monétaires (*)	22	4,234,003	2,424,557
Variation du besoin en fonds de roulement		1,399,333	(1,518,101)
Mouvement des postes d'actif (**)		1,755,039	(143,896)
Mouvement des postes de passif (***)		(355,706)	(1,374,205)
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES		9,578,228	2,193,082
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Investissement en immobilisations incorporelles et autres immobilisations			
Acquisitions en immeubles de placement			
Extensions d'immeubles de placement			
Investissements sur immeubles de placement	25	(364,003)	(1,124,557)
Acquisitions de filiales		-	-
Cessions d'immeubles de placement			
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente			
Païement de l'exit tax			
Cession de créances de location financement non courantes et courantes			
Autres flux liés aux activités d'investissement		-	-
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		(364,003)	(1,124,557)
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Constitution et augmentation de capital			
Acquisitions d'actions propres			
Cessions d'actions propres			
Dividendes payés aux minoritaires			
Dividendes reçus			
Augmentation des dettes financières (+)			
Diminution des dettes financières (-)	11	(2,212,414)	(2,829,877)
Produits financiers encaissés	16	39,546	5,588
Charges financières décaissées	17,18	(3,921,110)	(4,020,020)
Autres flux liés aux activités de financement		-	
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT		(6,093,978)	(6,844,309)
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE ET EQUIVALENT DE LA TRESORERIE		3,120,247	(5,775,784)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN D'EXERCICE	6	9,042,005	5,921,758

NOTES AUX ETATS FINANCIERS

Cette section illustre les principes comptables qui sont les principes, bases, convention, règles et pratiques spécifiques appliqués par Visio Property Belco SA (la « Société ») dans la préparation et la présentation de ses états financiers.

NOTE 1 - Informations générales

La Société a été constituée le 5 décembre 2020 et agréée comme un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (« FIIS ») au sens de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 (« AR FIIS »), revêtant la forme d'une société anonyme, en date du 10 décembre 2020. La durée de vie de la Société est limitée de dix 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 ans peut être prorogée par périodes successives de maximum cinq ans chacune par décision prise selon les quorums de présence et de vote détaillés à l'article 27 de l'AR FIIS.

En date du 18 décembre 2020, la Société a acquis 100% des sociétés anonymes CABESA (BE 0439.977.053) et CALAR BELGIUM (BE 0439.977.152) (« Filiales ») qui détenaient conjointement un immeuble de bureaux situé à Bruxelles, Boulevard Roi Albert II 1 (« l'Immeuble ») dont l'unique locataire est la société Euroclear SA/NV.

En date du 19 mars 2021, CALAR BELGIUM SA a opéré une fusion avec et par voie d'absorption de CABESA SA et détient dès lors l'Immeuble à hauteur de 100% en pleine propriété et 100% en droit d'emphytéose.

Comme événement important survenu pendant l'exercice sociale 2022, la Société a procédé en date du 10 mars 2022 à une fusion avec et par voie d'absorption, par suite de dissolution sans liquidation, de CALAR BELGIUM SA. La société détient dès lors l'Immeuble à hauteur de 100% en pleine propriété et 100% en droit d'emphytéose.

La Société a nommé Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL, représentée par M. Xavier Doyen, comme Commissaire aux comptes pour un mandat légal de trois ans portant sur les exercices sociaux 2023, 2024 et 2025. Ce mandat prendra fin après l'assemblée générale des actionnaires de 2026 qui doit approuver les comptes annuels clos au 31 décembre 2025.

Les comptes statutaires ont été arrêtés par l'Administrateur unique en date du 25 juin 2024 et seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires du 28 juin 2024.

NOTE 2 – IDENTIFICATION DES RISQUES

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures de mitigation
Risque de marché		
<i>Risque de juste valeur des actifs</i>		
La Société est exposée au risque de la variation négative de la juste valeur de ses immeubles de placement ou de ses actifs financiers non courants (filiales qui détiennent des immeubles de placement).	La valorisation des immeubles de placement ou des filiales qui les détiennent est fonction de l'évolution du marché de location de bureaux, de l'environnement socio-économique, du développement du télétravail, etc.	Suite à sa fusion par absorption de Calar Belgium SA en date du 10 mars 2022, Visio Property Belco SA (la "Société") devient l'unique détenteur d'un immeuble de bureaux Visio Building ("l'Immeuble") situé en Région bruxelloise et entièrement loué à Euroclear SA/NV ("Locataire") qui continue à y installer ses quartiers Corporate. La société évalue la valeur de Visio Building par un expert indépendant et enregistre la variation de la juste valeur dans ses comptes conformément aux normes IFRS.
Risques financiers		
<i>Risque de liquidités</i>		
Ce risque représente pour la Société celui de ne pas être en mesure de faire face à ses dettes.	Afin de répondre à ses obligations contractuelles la Société serait contrainte de céder ses immeubles de placement ou de ses actifs financiers non courants.	La Société a contracté des lignes de crédit auprès des institutions bancaires et des emprunts à son actionnaire unique. D'après les tableaux de trésorerie au 31 décembre 2023, la Société possède des disponibilités suffisantes pour couvrir des coûts opérationnels.

<i>Risque de l'évolution des taux d'intérêt</i>		
La volatilité des taux d'intérêt sur les marchés financiers peut conduire à un accroissement des taux d'intérêt sur les emprunts.	Une hausse des taux d'intérêt augmentera la charge financière des dettes de la Société.	L'impact d'une variation des taux d'intérêt n'aurait pas d'impact sur le résultat financier de la Société car les emprunts en cours ont été contractés au taux annuel fixe.
<i>Risque d'inflation</i>		
Le risque d'inflation est celui qui se caractérise par une augmentation persistante de la moyenne des prix des biens et des services.	L'inflation pourrait avoir un impact négatif sur le résultat d'exploitation de la Société	Concernant l'Immeuble possédé par la Société, le Bail qui les lie au Locataire prévoit une indexation annuelle du loyer qui permet d'atténuer les effets de l'inflation.
<i>Risque de change</i>		
Le risque de change est lié aux volatilités des devises par rapport à la monnaie fonctionnelle de la Société qu'est l'euro.	La fluctuation défavorable du taux de change de l'euro face aux devises engendre des pertes financières pour la Société	La Société n'est pas confrontée au risque de change
Risques réglementaires		
<i>Risque de modification du cadre réglementaire appliqué aux FIIS</i>		
Risque que la Société ne considère pas les modifications réglementaires liées aux normes et règles comptables internationales IFRS ainsi que l'évolution fiscale des FIIS.	Les modifications réglementaires ont une conséquence directe sur la valorisation et le reporting des actif et passif de la Société.	La Société fait appel aux experts dans les domaines comptable, fiscal et légal dans sa gestion. Ayant un statut de FIIS, ses comptes sont certifiés par un cabinet d'audit externe agréé par la FSMA.

NOTE 3 – REGLES D’EVALUATION

3.1. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires (« Comptes ») ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards (« IFRS ») tel qu’exécuté par l’AR FIIS.

Dans le cadre de l’établissement de ses Comptes, le 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 notamment l’évaluation des immeubles sur l’assistance des experts immobiliers indépendants.

3.2. Base de préparation

Les Comptes sont présentés en euros. Ils sont préparés sur base du coût historique à l’exception des actifs tels que les immeubles de placement et les participations qui sont évalués à leur juste valeur.

Comme certaines informations financières ont été arrondies à l’euro le plus proche, les chiffres figurant en total peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les composent.

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et sont obligatoirement applicables depuis le 1 janvier 2023, mais n’ont pas eu d’impact significatif sur les présents états financiers. Ces changements sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 Présentation des Etats Financiers et l’énoncé de pratique sur les IFRS 2 : Présentation des méthodes comptables, date d’entrée en vigueur : 1 er janvier 2023.
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d’estimations comptables et erreurs – Définition du terme « significatif », date d’entrée en vigueur : 1er janvier 2023.
- Amendements à IAS 12 Réforme fiscale internationale - Modèle de règles du Pilier 2.
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction, date d’entrée en vigueur : 1er janvier 2023.
- Amendements à IFRS 17 Contrats d’Assurances : Application initiale à IFRS 17 et IFRS 9 – Instruments Financiers, date d’entrée en vigueur : 1 er janvier 2023.
- IFRS 17 Contrats d’Assurances, date d’entrée en vigueur : 1 er janvier 2023.

Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur au 1 janvier 2023

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes ont été publiés mais ne sont pas encore entrées en vigueur. La société ne s’attend pas à ce que ces nouvelles normes, amendements et interprétations aient un impact significatif sur ses états financiers.

- Amendements à IAS 1 Présentation des Etats Financiers - Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants (les amendements 2020 et les amendements 2022), date d’entrée en vigueur : 1er janvier 2024.
- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir - Accords de financement de fournisseurs, date d’entrée en vigueur le 1er janvier 2024.

- Amendements à IAS 21 l'effet des variations des cours des monnaies étrangères : absence de convertibilité, à compter du 1er janvier 2025
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans une cession-bail, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2024.

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

3.3. Transactions des devises

Les transactions en devises sont enregistrées initialement au taux de change en vigueur à la date de la transaction. En fin d'exercice, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises et de la conversion des actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont inclus dans le compte de résultats en tant que produits financiers ou charges financières.

3.4 Immeubles de placement

3.4. (a) Immeubles de placement

Les biens détenus pour du rendement locatif à long terme ou pour une plus-value sur capital investi, ou les deux, et qui ne sont pas occupés par la Société, sont classés comme immeuble de placement. Les immeubles de placement sont initialement évalués à leurs coûts historiques, en ce compris les coûts de transaction. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur en concordance avec la norme IAS 40.

La juste valeur est le prix pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales. Elle a été estimée à chaque fin d'exercice social selon les International Valuation Standards (IVS)/Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Valuation Standards par un évaluateur indépendant préalablement nommé par la Société.

Selon les définitions de l'évaluateur, la juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € et de 2,5% pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5% résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées pour déterminer la juste valeur dont voici les éléments principaux :

- La méthode d'actualisation des cash-flows futurs générés par l'immeuble : cette technique nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble sur une base annuelle pendant une période définie. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée en tenant compte de l'état anticipé du bien ;

- La méthode de capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de l'immeuble en utilisant un taux de capitalisation en ligne avec le marché immobilier. La sélection du taux de capitalisation est basée sur l'analyse des données comparables de marché en incluant l'information publiquement disponible du secteur concerné. Le taux correspond au taux de rendement anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La valeur obtenue est ensuite ajustée du différentiel (positif ou négatif) entre le loyer théorique utilisé et le loyer des contrats en cours, ainsi que d'hypothèses de travaux et/ou de vide locatif anticipés dans l'immeuble au terme des contrats en cours.
- Les profits ou les pertes résultant d'une variation de la juste valeur d'immeubles de placement sont comptabilisés en résultat net dans la période au cours de laquelle ils se produisent.
- Dès la première application des normes IAS/IFRS, les immeubles de placement de la Société sont classifiés en catégorie 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») au sens de la norme IFRS 13 en raison de la liquidité du marché et de la difficulté à récolter de manière incontestable des données transactionnelles comparables.

Au 31 décembre 2023, la Société ne possède qu'un immeuble en placement suite à la fusion du 10 mars 2022 avec sa filiale Calar Belgium FIIS SA comme décrit précédemment dans la Note 2

3.4.(b) Comptabilisation des acquisitions d'actifs

Les actifs tels que les immeubles de placement et les participations sont comptabilisés à leur coût historique et sont évalués à leur juste valeur en fin d'exercice.

Les acquisitions d'immeubles de placement effectuées au travers d'acquisition d'actions de sociétés immobilières ne donnent pas lieu à un goodwill.

Les coûts de transaction c'est-à-dire les surcoûts directement liés à l'acquisition d'immeubles tels que les honoraires de notaire et frais juridiques sont imputés en frais généraux.

3.4. (c) Contrats de location opérationnelle

Les contrats de location sont classés en tant que contrats de location opérationnelle. Les paiements, y compris les acomptes reçus en vertu de contrat de location opérationnelle (nets de tous incitants accordés au preneur), sont imputés au compte de résultat de manière linéaire sur la durée du contrat de location.

Les immeubles loués en vertu du contrat de location opérationnelle font partie des immeubles de placement.

3.4. (d) Dépenses subséquentes

Les dépenses engagées pour rénover un immeuble qui est comptabilisé individuellement sont capitalisées. Les autres dépenses le sont seulement lorsqu'elles augmentent les bénéfices économiques futurs attribués à l'immeuble.

Toutes les autres dépenses sont enregistrées en charges dans le compte de résultats.

3.4. (e) Amortissement

Conformément à la norme IAS 40, la Société applique le modèle de juste valeur comme indiqué au point 3.4.(a) et n'opère donc pas d'amortissement sur les immeubles et sur les droits réels sur des immeubles.

3.5. Dépréciation d'actifs

Les autres immobilisations font l'objet d'un test de dépréciation uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation ou leur vente.

3.6. Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût d'acquisition comprend le prix d'achat, ainsi que tous les coûts directement attribuables à l'acquisition des actifs concernés. Les frais d'acquisition sont comptabilisés directement en charges. Les dépenses courantes de réparation et de maintenance sont enregistrées dans les charges de l'exercice au cours duquel elles sont supportées.

La Société pratique un amortissement linéaire sur les autres immobilisations corporelles pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée et le mode d'amortissement sont revus au moins une fois l'an, à la clôture de l'exercice.

La durée d'utilité pour chaque catégorie d'actif est la suivante :

- Equipement informatique : 3 ans
- Mobilier et matériel roulant : 5 ans
- Installations : de 5 à 10 ans

3.7 Actifs financiers non courants

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.

3.8 Actifs financiers courants

Les prêts et avances sont comptabilisés initialement à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus.

Les actifs financiers seront ensuite valorisés au taux d'intérêts effectif.

3.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie consistent en comptes à vue.

3.10 Capitaux propres

3.10.(a) Actions ordinaires

Les actions ordinaires sont classifiées en capitaux propres. Les coûts externes directement imputables à l'émission de nouvelles actions sont comptabilisés dans le compte de résultat.

3.10. (b) Dividendes

Les dividendes sont reconnus en tant que dette pour la période au cours de laquelle ils sont approuvés par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Conformément à l'AR FIIS, la Société est tenue de distribuer 80% de son bénéfice distribuable aux actionnaires.

3.11. Passifs financiers courants

Les emprunts sont comptabilisés initialement à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus.

Les passifs financiers seront ensuite valorisés au taux d'intérêts effectif.

3.12. Revenus

3.12.(a) Revenus locatifs

Les revenus des contrats de location opérationnelle sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux soient conclus qui prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas, le montant total du loyer contractuel à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire est reconnu en compte de résultats (rubrique « Revenus locatifs ») prorata temporis sur la durée du bail courant de la prise en occupation et jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément, le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuité locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. Il s'ensuit que, dans un premier temps, un compte de régularisation actif est débité en début de bail correspondant aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) promérités mais non échus.

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique « Autres revenus et charges d'exploitation (+/-) ». Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eût été le cas sans cette extourne.

Il résulte de ce qui précède que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (et donc le résultat net des activités clés du format analytique) reflète les loyers étalés sur la période ferme du bail, tandis que le résultat net reflète les loyers à dater et au fur et à mesure de leur encaissement.

Les concessions accordées aux locataires sont, quant à elles, prises en charge sur la durée ferme du bail. Il s'agit d'incentives consistant en la prise en charge par le propriétaire de certains frais incombant normalement au locataire, tels que, par exemple, des coûts d'aménagement de surfaces privatives.

3.12.(b) Récupération de charges locatives et taxes assumées par le preneur

La récupération des charges locatives et taxes fédérale, régionale et communale auprès du preneur est comptabilisée comme revenus au moment de l'enregistrement desdites charges et taxes dans le compte de résultats.

3.13 Charges immobilières

Les charges immobilières comprennent les coûts opérationnels qui sont pris en charge par la Société notamment les frais de gestion ou commissions relatives à des locations immobilières, les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique.

3.14 Frais généraux

Les frais généraux de la Société comprennent les honoraires des différents prestataires de services (audit, conseils, comptabilité) et les frais généraux de fonctionnement.

3.15 Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculé en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les revenus d'intérêt sont reconnus dans le compte de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent, sur base du rendement effectif de l'actif.

Les revenus de dividendes sont reconnus dans le compte de résultats à la date où le dividende est déclaré.

3.16 Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés 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.

L'impôt différé est enregistré sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Cet impôt est déterminé suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales reportées.

3.17 Exit Tax

L'exit tax est applicable sur les plus-values latentes sur les immeubles.

Déclaration relative aux comptes consolidés

La Société n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la raison suivante :

La Société et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 1:26 du Code des sociétés et des associations.

NOTE 4 - RESULTAT IMMOBILIER

I. Revenus locatifs (+)	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>Loyers avant gratuités</i>	9,015,937	4,397,557
<i>Gratuité</i>	-1,064,261	2,761,028
<i>Sous-total revenus locatifs</i>	7,951,676	7,158,585
IV. Récupération de charges immobilières (+)		
<i>Récupération de charges immobilières</i>	1,698,443	1,549,753
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)		
<i>Sous-total refacturation de précomptes immobiliers</i>	416,424	416,424
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)		
<i>Charges locatives</i>	-2,114,867	-1,966,177
Résultat Immobilier	7,951,676	7,158,585

Les revenus locatifs augmentent principalement en raison de (i) 12 mois en 2023 contre 9 mois en 2022 (fusion en mars 2022) et (ii) indexation des loyers.

La société peut refacturer au locataire l'ensemble des charges immobilières et précomptes immobiliers tels que repris dans la convention de location.

NOTE 5 – CREANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS

Créances commerciales	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>Créances commerciales</i>	419,411	2,221,177
Créances commerciales	419,411	2,221,177

Autres actifs non courants	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>Avances court terme à Visio Property Holdings</i>	830,000	830,000
<i>Autres - Visio Property Sca Luxembourg</i>	8,858	
Total Autres actifs non courants	838,858	830,000

Les créances commerciales au 31 décembre 2023 se rapportent à des impôts à charge du locataire mais non encore facturés.

Les autres actifs non courants concernent principalement le compte courant intergroupes au 31 décembre 2023, qui est rémunéré au taux annuel fixe de 4,5 %.

NOTE 6 - TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
Compte courant auprès de Caceis Bank	38,018	113,078
Compte courant auprès de UBP	569	4,374
Compte courant auprès de BNP	9,003,418	5,804,307
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9,042,005	5,921,759

Les valeurs disponibles sont composées de soldes des comptes courants de la Société auprès de différentes institutions bancaires.

La forte augmentation de + 3,1 M par rapport à l'exercice précédent est principalement due aux revenus locatifs du premier trimestre 2024 reçus d'avance.

NOTE 7 - COMPTES DE REGULARISATION - ACTIF

G. Comptes de régularisation - Actif	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
Intérêts courus sur prêts et avances octroyés à Visio Property Holdings SARL	43,834	5,302
Comptes de régularisation - Actif	43,834	5,302

Les comptes de régularisation des actifs ne comprennent que les intérêts courus sur les avances et le compte courant auprès de l'unique actionnaire de la Société, comme indiqué dans la note 5.

L'augmentation de 38,5k par rapport à l'année précédente est due au fait que la majeure partie du solde (750 000 EUR) a été avancée en décembre 2022.

NOTE 8 - CAPITAL

Capital	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
Capital souscrit	11,351,200	11,351,200
Augmentation de capital		
Frais d'augmentation de capital	-	-
Capital fin d'exercice	11,351,200	11,351,200
Nombre d'actions nominatives sans désignation de valeur nominale	(Unité)	(Unité)
Constitution de la Société	615	615
Augmentation de capital	112,897	112,897
Nombre d'actions fin d'exercice	113,512	113,512
Résultat par action	(EUR)	(EUR)
Pair comptable	100	100
Résultat net par action	1	(24)
Dividendes par action	(EUR)	(EUR)
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires	-	-
Dividende brut par action	-	-
Dividende net par action	-	-
Valeur nette d'inventaire	(EUR)	(EUR)
Total de l'Actif	169,624,108	172,128,901
Total du Passif (hors Fonds Propres)	162,095,064	164,663,185
Valeur nette d'inventaire	7,529,044	7,465,716
Valeur nette d'inventaire par action	66	66

Visio Property Holding SàRL ayant son siège social à 412F, route d'Esch, L-2086 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg est l'actionnaire unique de la Société.

NOTE 9 - RESERVES

C. Réserves	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
a. (+/-) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	5,375,443	
b. (+/-) Résultat report des exercices antérieurs	(9,260,926)	(1,157,678)
Réserves	(3,885,483)	(1,157,678)

NOTE 10 - RESULTAT NET DE L'EXERCICE

D. Résultat net de l'exercice	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
Résultat net de l'exercice	63,328	(2,727,805)
Résultat net de l'exercice	63,328	(2,727,805)

Le résultat net de l'exercice est principalement dû aux produits locatifs perçus diminués des charges d'exploitation et à la variation négative de la juste valeur de l'immeuble de la Société.

Les détails de ces mouvements sont repris à la section 2 dédiée au compte de résultats.

NOTE 11 - DETTES FINANCIERES NON COURANTES

Dettes financières non courantes et courantes	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>a) Etablissement bancaire - Union Bancaire Populaire SA:</i>		
Convention emprunt bancaire	101,701,000	101,701,000
Intérêts courus	687,672	40,679
Solde emprunt bancaire	102,388,672	101,741,679
<i>b) Entreprises liées - Visio Property Holdings SàRL:</i>		
Convention emprunt actionnaire	64,326,175	64,326,175
Montants remboursés	(7,583,611)	(5,371,196)
Intérêts courus		
Solde emprunt actionnaire	56,742,564	58,954,979
Solde des dettes financières non courantes et courantes (a) + (b)	159,131,236	160,696,658

Les montants remboursés au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à € 2.212.414

Les dettes financières non courantes comprennent les emprunts suivants :

a) Emprunt bancaire :

- Emprunteur : Visio Property Belco SA
- Prêteur : Union Bancaire Privée SA
- Principal : 101.701.000 EUR
- Taux d'intérêt : 1.2% annuel fixe
- Durée : 5 ans
- Paiement des intérêts : trimestriel et à terme
- Remboursement du capital : montant intégral au plus tard le 18/12/2025
- Garanties octroyées conformément aux différentes conventions signées :
 - Les Filiales de l'Emprunteur doivent octroyer une hypothèque conventionnelle de premier rang sur l'Immeuble qu'elles détiennent pour un montant maximal de 17.263.400 EUR ;
 - Les Filiales de l'Emprunteur doivent donner en garantie au prêteur les créances identifiées selon les termes de la convention « PropCos Receivables Pledge » ;
 - L'Emprunteur doit donner en garantie au Prêteur toutes créances actuelles et/ou futures vis-à-vis des vendeurs tels qu'identifiés dans la convention « SPA Claim Pledge » ainsi que les créances futures conformément à la convention « Borrower Receivables Pledge » ;
 - Les Filiales, le Property Manager de l'Immeuble et le Prêteur doivent établir une convention de « Property Manager Duty of Care Agreements » qui permettra au Prêteur d'avoir accès à certains documents en cas de défaut ;
 - Les Filiales, le Real Estate Asset Manager de l'Immeuble et le Prêteur doivent établir une convention de « Asset Manager Duty of Care Agreements » qui permettra au Prêteur d'avoir accès à certains documents en cas de défaut ;
 - Les Filiales doivent donner en garantie au Prêteur, sous réserve de limitations de sécurité, toutes créances sur leurs comptes bancaires en particulier ceux sur lesquels sont versés les revenus locatifs conformément à la convention « PropCos Bank Account Pledge » ;

- L’Emprunteur doit assigner et/ou transférer et/ou donner en garantie au Prêteur tous ses avoirs actuels ou futurs détenus auprès du Prêteur suivant la convention « Collateral ») ;
- L’Emprunteur doit donner en garantie au Prêteur une garantie de première priorité sur les actions de ses Filiales conformément à la convention « PropCos’ Share Pledge » ;
- L’Emprunteur doit veiller à ce que tout passif et/ou dette entre l’Emprunteur et son actionnaire soit classifié comme subordonné selon les termes de la convention « Subordination Agreement » ;
- Chaque Filiale doit donner en garantie au Prêteur des restrictions en matière de constitution de sûretés conformément à la convention « Negative Pledger Undertaking » ;
- Immédiatement après la fusion de Calar Belgium SA dans Visio Property Belco SA, l’Emprunteur donnera en garantie au Prêteur un mandat hypothécaire sur l’Immeuble pour un montant maximal de 94.607.700 EUR selon les termes des « Mortgage Mandate » et « Mortgages ».

b) *Emprunt inter-groupe auprès de l’actionnaire unique*

- Emprunteur : Visio Property Belco SA
- Prêteur : Visio Property Holding Sàrl
- Principal : 64.326.175 EUR
- Taux d’intérêt : 4,5% annuel fixe
- Durée : 5 ans
- Paiement des intérêts : trimestriel et à terme
- Remboursement du capital : trimestriel et à terme en cours d’année ou intégral du principal au plus tard le 10/12/2025 ;
- Garanties :
 - Les obligations de l’Emprunteur sont subordonnées aux termes de la convention « Subordination Agreement ».

Ratio d'endettement	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>Total du Passif (hors Fonds Propres)</i>	162,095,064	164,663,185
<i>Total du Passif Courant (-)</i>	(7,486,154)	(6,966,592)
<i>Intérêts courus sur dettes bancaires (+)</i>	687,672	40,679
Total du Passif retraité	155,296,582	157,737,271
Total de l'Actif	169,624,108	172,128,901
Ratio d'endettement	92%	92%

NOTE 12 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>a) Dettes commerciales</i>	7,774	18,410
<i>b) Factures à recevoir</i>	416,424	1,600,982
Dettes commerciales et autres dettes courantes	424,198	1,619,391

La rubrique « Dettes commerciales et autres dettes courantes » reprend les soldes que la Société doit encore aux divers prestataires de services.

La diminution par rapport à 2022 est due aux factures liées aux dépenses capitalisées reçues en 2022 et payées en 2023.

NOTE 13 - COMPTES DE REGULARISATION - PASSIF

F. Comptes de régularisation - Passif	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>a) Revenus immobiliers perçus d'avance</i>	2,272,863	2,253,238
<i>b) Intérêts courus non échus</i>	687,672	40,679
<i>c) Autres charges courus non échus</i>	39,073	45,898
Comptes de régularisation - Passif	2,999,608	2,339,815

Les comptes de régularisation comprennent les revenus locatifs liés au premier trimestre 2024 perçus à l'avance, les intérêts courus sur les prêts de l'UBP et les financements intergroupes, ainsi que les charges de certains frais généraux provisionnés.

L'augmentation de 660K est principalement due aux intérêts courus sur les financements intergroupes pour la période allant d'octobre à décembre 2023.

NOTE 14 - FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE

XII. Frais de gestion immobilière (-)	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>a) Honoraires - Asset Management - Savills Investment Management</i>	291,952	277,800
<i>b) Honoraires - Property Management - BNPP Real Estate</i>	26,804	30,280
<i>c) Other</i>	-	9,011
Frais de gestion immobilière	318,756	317,090

NOTE 15 - FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE

XIV. Frais généraux de la Société (-)	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>a) Honoraires - Audit</i>	24,747	14,643
<i>b) Honoraires - Notaire</i>	-	25,135
<i>c) Honoraires - Comptable & Administration</i>	180,494	251,107
<i>e) Honoraires - Conseils fiscaux</i>	-	-
<i>f) Honoraires - Expertise Technique</i>	89,586	63,111
<i>g) Honoraires - Coûts d'établissement et d'acquisition</i>	-	-
<i>h) Property valuation fees</i>	13,915	8,470
Frais généraux de la Société	308,742	362,466

La diminution des frais généraux s'explique principalement par l'opération de fusion réalisée en 2022.

Les honoraires de l'auditeur Mazars Reviseurs d'entreprises ne concernent que l'audit des comptes annuels.

Les frais généraux de la Société comprennent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion immobilière des immeubles en portefeuille.

NOTE 16 - REVENUS FINANCIERS

XX. Revenus financiers (+)	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>Intérêts sur prêts, avances et compte courant auprès des entreprises liées</i>	39,546	5,588
Charges d'intérêts nettes (-)	39,546	5,588

Les revenus financiers consistent en intérêts sur compte courant vis-à-vis de Visio Property Holdings SàRL (voir Note 5).

NOTE 17 - CHARGES D'INTERETS

XXI. Charges d'intérêts (-)	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>Intérêts sur emprunt bancaire</i>	1,237,364	1,230,581
<i>Intérêts sur emprunt actionnaire</i>	2,602,901	2,732,411
<i>Intérêts sur comptes bancaires</i>	20	49
Charges d'intérêts nettes (-)	3,840,285	3,963,040

Les charges d'intérêts comprennent principalement les intérêts sur (i) emprunts bancaires et inter-groupe envers l'actionnaire et (ii) comptes courants.

NOTE 18 – AUTRES CHARGES FINANCIERES

XXII. Autres charges financières (-)	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>Frais bancaires</i>	4,088	17,332
<i>Autres frais financiers</i>	76,737	39,647
Charges d'intérêts nettes (-)	80,825	56,980

Ces autres charges financières représentent les frais bancaires et autres coûts financiers liés à l'emprunt bancaire.

NOTE 19 - IMPÔTS

Passifs	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>Impôt courant</i>	104,106	-
<i>Impôt de l'année précédente</i>	111,133	
<i>Impôt FIIS</i>	1,772	
<i>TVA intra-communautaire</i>	10,683	48,000
Impôts	227,694	48,000

Au 31 décembre 2023, la rubrique Impôts présente un solde de 227.694 EUR. Les impôts se composent de l'impôt des sociétés sur les dépenses non admises, notamment la taxe régionale sur les surfaces non-résidentielles et la taxe d'abonnement de 0.01% sur l'actif et la TVA à payer sur les services intra-communautaires.

NOTE 20 - RESULTAT NET PAR ACTION

RESULTAT NET	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
<i>Résultat net</i>	63,328	(2,727,805)
<i>Nombre d'actions ordinaires pouvant bénéficier du résultat de l'exercice</i>	113,512	113,512
Résultat net par action	1	(24)

NOTE 21 – TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES

EMPRUNTS	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
(I) Bilan		
<i>Dettes financières non courantes</i>	52,907,910	55,995,592
<i>Dettes financières courantes</i>	3,834,654	2,959,386
<i>Intérêts courus</i>	-	-
	56,742,564	58,954,979
(II) Compte de résultat		
<i>Charges financières</i>	2,602,901	2,732,411

PRETS	31/12/2023	31/12/2022
	(EUR)	(EUR)
(I) Bilan		
<i>Avances court terme à Visio Property Holding SàRL</i>	830,000	830,000
<i>Autres</i>	8,858	
	838,858	830,000
(II) Compte de résultat		
<i>Intérêts financiers sur compte courant chez Caceis</i>	1,677	270
<i>Intérêts financiers sur prêts et avances octroyés à Visio Property Holding SàRL</i>	37,869	4,655
	39,546	4,925

Entreprises liées :

- Visio Property Holding SàRL

Adresse : route d'Esch 412F, L-2086 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg

Numéro au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg : B 249471

Relation : actionnaire unique de la Société

NOTE 22 - FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES

NOTE 22 - FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et Associations	31/12/2023	31/12/2022
ACTIF NET	7,529,044	7,465,716
<i>Distribution de dividende</i>	-	-
ACTIF NET APRES DISTRIBUTION	7,529,044	7,465,716
<i>Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé</i>	11,351,200	11,351,200
<i>Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts</i>	-	-
<i>Réserve légale</i>	-	-
<i>Réserve des variation de juste valeur des biens immobiliers</i>	1,141,440	5,375,443
<i>Réserve des variation de juste valeur des actifs et passifs financiers</i>	-	-
<i>Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-	-
<i>Réserve du solde de variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels a comptabilité de couverture est appliquée</i>	-	-
<i>Réserve du solde de variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels a comptabilité de couverture n'est pas appliquée</i>	-	-
<i>Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale</i>	-	-
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES	12,492,640	16,726,643
MARGE RESTANTE APRES DISTRIBUTION	(4,963,596)	(9,260,927)

NOTE 23 - VENTILATION DU RESULTAT NET

NOTE 23 - Ventilation du résultat net selon l'article 23 de l'Arrêté Royal du 09/11/2016 relatif aux Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisés	31/12/2023	31/12/2022
RESULTAT NET	63,328	(2,727,805)
1°) Les revenus des biens immobiliers étrangers détenus directement par le FIIS et situés dans un autre Etat membre de l'Union Européenne ou dans un autre Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition à condition que cette convention ou un quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants, et qui ont été soumis à l'impôt des sociétés, l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et ne bénéficient pas d'un régime d'imposition distinct exorbitant du droit commun	-	-
2°) Les dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du code des impôts sur les revenus 1992	-	-
3°) Les revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	23,782	(2,733,394)
4°) Les dividendes de sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	-	-
5°) Les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2°) et 4°)	-	-
6°) Les revenus d'intérêts	39,546	5,588
7°) Les plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, §1 du Code des Impôts sur les	-	-
8°) Les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visées au 7°)	-	-
9°) Les dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée à l'article 195 et suivants et à l'article 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires qui a pour seul objectif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "biens immobiliers" visée à l'article 183, al.1er, 3° de cette loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dans la mesure que les dividendes reçus trouvent eux-mêmes leur origine dans un des revenus visés aux numéros 1°), 2°), 4°) et 7°)	-	-
10°) Tout autre revenu ou produit	-	-

NOTE 24 – GARANTIES BANCAIRES

	31/12/2023	31/12/2022
Dette bancaire auprès de l'UBP (EUR)	101,701,000	101,741,679
Valeur de marché nette de l'immeuble (EUR) (*)	176,070,000	180,100,000
Loan to Value ratio (%)	58%	56%

Les garanties essentielles liées à l'emprunt bancaire auprès de l'UBP sont détaillées dans la Note 11. Une des garanties stipule que le ratio de Loan to Value ne peut excéder 56%.

Le département du crédit de l'UBP a été informé de la légère violation de la LTV et a noté qu'aucune action n'est requise pour le moment.

Pour le besoin du calcul du Loan-to-Value ratio tel que défini dans la section Garanties de la convention « Loan Agreement » entre Visio Property Belco SA (« Emprunteur ») et Union Bancaire Privée SA (« Prêteur ») datée du 16 décembre 2020, le Prêteur avait mandaté BNPP Real Estate Advisory Belgium comme « Expert » pour déterminer la Net Market Value (« NMV ») du bien (« Immeuble ») mis en garantie par l'Emprunteur via Calar Belgium FIIS San sa « Filiale ». L'Emprunteur, de son côté et dans le cadre de l'évaluation périodique de l'Immeuble jusqu'à la maturité de l'emprunt comme requis par le Loan

Agreement, nomme, via sa Filiale, un autre cabinet indépendant et également reconnu sur le marché immobilier des bureaux qu'est Cushman & Wakefield (« C&W ») pour un mandat d'évaluateur.

NOTE 25 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

Périodes	31/12/2023	31/12/2022
Juste valeur à l'ouverture	163,150,000	
Fusion par absorption de Calar Belgium SA en date du 10 mars 2022	-	164,450,000
Dépenses capitalisées	364,003	1,124,557
Ajustements de juste valeur	(4,234,003)	(2,424,557)
Juste valeur à la clôture	159,280,000	163,150,000

Suite à sa fusion par absorption de Calar Belgium SA en date du 10 mars 2022, Visio Property Belco SA devient l'unique détenteur d'un immeuble de bureaux Visio Building situé en Région bruxelloise et entièrement loué à Euroclear SA/NV qui continue à y installer ses quartiers Corporate.

Au 31 décembre 2022, la valeur de l'immeuble de placement était déterminée par un évaluateur externe indépendant, Cushman & Wakefield. La juste valeur au 31 décembre 2022 était de €163.150.000.

Au cours de l'année, des dépenses supplémentaires de capital ont été ajoutées à la valeur de l'immeuble, pour un montant de €364.003 (2022 : €1.124.557).

Au 31 décembre 2023, la valeur de l'immeuble de placement est déterminée par un évaluateur externe indépendant, Cushman&Wakefield. La juste valeur de l'immeuble au 31 décembre 2023 est € 159.280.000 (2022 : €163,150,000).

VISIO PROPERTY BELCO SA

(la « **Société** »)
Avenue Louise 489
1050 Bruxelles
NE 0759.558.696
RPM : Bruxelles – division francophone

Rapport de gestion du conseil d'administration daté du 25 juin 2024 sur l'exercice social clos au 31 décembre 2023

Cher Actionnaire,

Conformément à l'article 19 de l'Arrêté Royal du 09/11/2016 relatif aux Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (« FIIS »), nous avons l'honneur de vous soumettre notre rapport de gestion relatif à l'exercice social de la Société qui s'est clôturé le 31 décembre 2023 (« Exercice »).

1. La Société

La Société a été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Valérie Weyts, notaire à Ixelles, en date du 4 décembre 2020.

En date du 18 décembre 2020, aux termes d'un acte reçu par Maître Valérie Weyts, prénommée, la société a procédé à une augmentation de capital, celui-ci étant désormais à hauteur de 11.351.200,00 €.

La Société est une société d'investissement institutionnel à capital fixe (SICAF institutionnelle) enregistrée en tant que FIIS auprès du Ministère belge des Finances, existant et régi par les lois belges en notamment la loi du 19 avril 2014 relative aux fonds d'investissement alternatifs et à leurs gestionnaires (« Loi belge AIFM ») et l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux FIIS.

Au 31 décembre 2021, la Société ne possède pas directement d'immeubles de placement dans son portefeuille.

Au 31 décembre 2021, la Société ne possède pas directement d'immeubles de placement dans son portefeuille mais est l'actionnaire unique de sa filiale Calar Belgium SA qui détient 100% en pleine propriété et 100% en droit d'emphytéose un immeuble de bureaux situé Boulevard du Roi Albert II 1 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode (« Immeuble »).

Le 10 mars 2022, la Société a procédé à une fusion par absorption de sa filiale Calar Belgium SA. A l'issue de cette opération, la Société détient 100% en pleine propriété de l'Immeuble.

2. Exposé sur les chiffres annuels et les résultats

Au 31 décembre 2023, le total bilantaire de la Société s'élève à 169,624,108 EUR qui comprend principalement l'Immeuble de placement (159,280,000 EUR), prêts et avances inter-groupe (830,000 EUR) et trésorerie et équivalents de trésorerie (9,042,005 EUR).

A la clôture de l'Exercice, la Société a enregistré un bénéfice de 63,328 EUR. Le résultat net de l'exercice est principalement dû aux produits locatifs perçus diminués des charges d'exploitation et à la variation négative de la juste valeur de l'immeuble de la Société.

Le Conseil d'Administration propose d'affecter la perte comme mentionné au chapitre 4 des comptes annuels.

3. Rapport sur les activités de l'Exercice écoulé et informations significatives

3.1 *Evénements importants survenus avant la fin de l'année financière*

N/A.

3.2 *Evénements importants survenus après la fin de l'année financière*

N/A.

3.3 *Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le développement de la Société*

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

3.4 *Identification du risque*

- Risque de juste valeur des actifs

Suite à la fusion par absorption de sa filiale Calar Belgium SA, la Société devient propriétaire unique de l'Immeuble. Cette dernière est située en Région bruxelloise et entièrement louée à Euroclear SA/NV (« Locataire ») qui continue d'y installer son siège social.

La Société selon ses propres statuts « FIIS », fait évaluer la valeur dudit Immeuble par un expert indépendant et enregistre, le cas échéant, la variation de juste valeur dans ses comptes selon les normes IFRS.

- Risque de liquidité

La Société a contracté des lignes de crédit auprès des institutions bancaires et des emprunts à son actionnaire unique. D'après les tableaux de trésorerie au 31 décembre 2023, la Société possède des disponibilités suffisantes pour couvrir des coûts opérationnels.

- Risque de l'évolution des taux d'intérêt

L'impact d'une variation des taux d'intérêt n'aurait pas d'impact sur le résultat financier de la Société car les emprunts en cours ont été contractés au taux annuel fixe.

- Risque d'inflation

Concernant l'Immeuble, le bail à long terme qui les lie au Locataire prévoit une indexation annuelle du loyer qui permet d'atténuer les effets de l'inflation.

- Risque de change

La Société n'est pas exposée au risque de change.

- Risque de modification du cadre réglementaire appliqué aux FIIS

La Société fait appel aux experts dans les domaines comptable, fiscal et légal dans sa gestion. Ayant un statut de FIIS, ses comptes sont certifiés par un cabinet d'audit externe agréé par la FSMA.

3.5 Recherche et développement

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

3.6 Succursales

La Société ne détient aucune succursale.

3.7 Utilisation des instruments financiers

Le 11 décembre 2020, la Société a contracté un emprunt actionnaire avec Visio Property Holdings SàRL pour un montant de 64.326.175 EUR au taux annuel fixe de 4.5%. A la clôture de l'Exercice, le solde de l'emprunt actionnaire s'élève à 56.742.564 EUR.

Le 16 décembre 2020, la Société a conclu une convention d'emprunt bancaire avec l'Union Bancaire Privée SA pour un montant total de 101.701.000,00 EUR au taux annuel fixe de 1.2%. Au 31 décembre 2023, le solde de cet emprunt bancaire s'élève à 101.744.071 EUR (qui comprend les intérêts courus au 31.12.2023).

3.8 Les déclarations requises par le Code des Sociétés et des Associations

Nihil.

Nous vous demandons d'approuver le présent rapport de gestion, les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 ainsi que l'affectation du résultat.

Nous vous serions obligés de bien vouloir nous accorder décharge, ainsi qu'au Commissaire, pour notre gestion pendant l'Exercice écoulé.

Pierre Berger
Administrateur A

Laurent Dassonville
Administrateur B

VISIO PROPERTY BELCO SA – FIIS

Rapport du commissaire

Exercice 31.12.2023

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la SA VISIO PROPERTY BELCO – FIIS pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de VISIO PROPERTY BELCO 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 par l'assemblée générale du 7 février 2024, 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 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de VISIO PROPERTY BELCO SA – FIIS durant quatre 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 € 169.624.108 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 63.328.

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'établissement 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'efficacité 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;

VISIO PROPERTY BELCO SA – FIIS

Numéro d'entreprise: BE0759.558.696

- 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.

VISIO PROPERTY BELCO SA – FIIS

Numéro d'entreprise: BE0759.558.696

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 du Code des sociétés et des associations en matière de délais de dépôt des comptes annuels relatifs à l'exercice précédent ainsi que de la publication du rapport de commissaire y afférent. Par ailleurs, la Société n'a pas respecté les dispositions du Code des sociétés et des associations en matière de délais de convocation de l'assemblée générale et de remise au commissaire et aux actionnaires des documents requis. Les dispositions prévues à l'article 1:35 du Code des sociétés et des associations relatives à la transmission des informations requises au Registre des bénéficiaires effectifs (UBO) n'ont pas été respectées. Pour le reste, 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.
- 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

Signé

numériquement par

Doyen Xavier Marie J

Date : 27/06/2024

17:19:13

Xavier DOYEN

Réviser d'Entreprises