C 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 : BOLIVAR BEL .....

.....

Forme juridique[1] : Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé revêtant la forme d'une société anonyme .....

Adresse : Boulevard du Roi Albert II .....N° : 7 ..... Boîte : .....

Code postal : 1210 ..... Commune : Bruxelles.....

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 0680.627.521 |

DATE | 11 / 01 / 2018 | 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	24 / 02 / 2022

et relatifs à l'exercice couvrant la période du | 01 / 01 / 2021 | au | 31 / 12 / 2021 |

Exercice précédent du | 01 / 01 / 2020 | au | 31 / 12 / 2020 |

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 : 39.....

Signature (nom et qualité) | Signature (nom et qualité)

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 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

LF Real Estate Partners International Lux SARL représentée par David RENDALL	Administrateur
Route d'Esch 412, 2086 Luxembourg, Luxembourg	31/08/2017 –
KPMG Réviseurs d'Entreprises SCRL	Commissaire
Luchthaven Brussel Nationaal 1K	26/02/2021 – 29/02/2024
1930 Zaventem	
Représenté par Filip De Bock N° de membre A1913	

N°		C 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 des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

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

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

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

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

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

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

Bolivar Bel S.A. - FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SPECIALISE

	Index
Bilan	I.
Compte de résultats	II.
Variation des capitaux propres	III.
Tableau des flux de trésorerie	IV.

	Notes
Informations générales	*1*
Règles d'évaluation	*2*
Actifs financiers non courants	*3*
Créances fiscales et autres actifs courants	*4*
Trésorerie et équivalents de trésorerie	*5*
Capital et Réserves	*6*
Dettes financières non courantes	*7*
Passifs courants	*8*
Frais généraux de la société	*9*
Résultat financier	*10*
Instruments financiers	*11*
Obligation de distribution	*12*
Ventilation du résultat net	*13*
Fonds propres non distribuables	*14*
Affectations et Prélèvements	*15*
Transactions avec parties liées	*16*

UGC REAL ESTATE
BE 0676.576.978

I. BILAN
Chiffres en euros

ACTIF	31-12-21	31-12-20	Notes
I. Actifs non courants	**121,117,923**	**123,999,999**	
E. Actifs financiers non courants	121,117,923	123,999,999	3
II. Actifs courants	**2,952,572**	**174,615**	
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2,904,076	22,000	4
b. Autres actifs courants	2,904,076	22,000	
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	48,496	152,615	5
TOTAL DE L'ACTIF	**124,070,495**	**124,174,614**	

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31-12-21	31-12-20	
CAPITAUX PROPRES	**76,610,634**	**69,133,156**	
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**76,610,634**	**69,133,156**	6
A. Capital	57,531,600	57,531,600	
C. Réserves	19,079,034	11,601,556	
a. Réserve légale	1,050,297	676,423	
m. Autres réserves	18,028,737	10,925,133	13, 15, 16
PASSIFS	**47,459,861**	**55,041,457**	
I. Passifs non courants	**47,433,519**	**54,971,484**	
A. Provisions			
B. Dettes financières non courantes	47,433,519	54,971,484	7
c. Autres	47,433,519	54,971,484	
II. Passifs courants	**26,343**	**69,974**	
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26,343	18,811	8
b. Autres	26,343	18,811	
E. Autres passifs courants	0	51,163	8
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**124,070,495**	**124,174,614**	

II. COMPTE DE RESULTATS
Chiffres en euros

			31-12-21	31-12-20	Notes
A. RESULTAT NET					
I	(+)	Revenus locatifs	0	0	
RESULTAT LOCATIF NET			**0**	**0**	
V	(+)	Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	0	0	
RESULTAT IMMOBILIER			**0**	**0**	
XIII	(-)	Autres charges immobilières	0	0	
	(+/-)	**Charges immobilières**	**0**	**0**	
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			**0**	**0**	
XIV	(-)	Frais généraux de la Société	-63,192	-72,967	9
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE			**-63,192**	**-72,967**	
XVIII	(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	0	0	
RESULTAT D'EXPLOITATION			**-63,192**	**-72,967**	
XX	(+)	Revenus financiers	9,895,271	9,522,220	
XXI	(-)	Charges d'intérêts nettes	-2,354,581	-2,685,042	
XXII	(-)	Autres charges financières	-21	0	
	(+/-)	**Résultat financier**	**7,540,669**	**6,837,179**	10
RESULTAT AVANT IMPÔTS			**7,477,477**	**6,764,212**	
XXV	(-)	Impôts des sociétés	0	0	
	(+/-)	**Impôts**	**0**	**0**	
RESULTAT NET			**7,477,477**	**6,764,212**	
B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL			**0**	**0**	
C. RESULTAT GLOBAL			**7,477,477**	**6,764,212**	

III. VARIATION DES FONDS PROPRES
Chiffres en euros

	Capital	Autres Réserves	Réserve légale	Profit de l'année non-distribué	Total des capitaux propres
					0
Constitution	1,295,100				1,295,100
Augmentation de capital (I)	32,076,500				32,076,500
Augmentation de capital (II)	24,160,000				24,160,000
Résultat global		-1,926,912			-1,926,912
Situation au 31/12/2018	**57,531,600**	**-1,926,912**	**0**	**0**	**55,604,688**
Résultat global		6,426,044	338,213	0	6,764,256
Situation au 31/12/2019	**57,531,600**	**4,499,132**	**338,213**	**0**	**62,368,945**
Résultat global		6,426,001	338,211	0	6,764,212
Situation au 31/12/2020	**57,531,600**	**10,925,133**	**676,423**	**0**	**69,133,157**
Résultat global		7,103,604	373,874	0	7,477,477
Situation au 31/12/2021	**57,531,600**	**18,028,737**	**1,050,297**	**0**	**76,610,634**

IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE
Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**152,615**	**69,834**
Activités opérationnelles (+/-)		
Résultat net de la période	7,477,477	6,764,212
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-7,540,669	-6,837,179
Intérêts payés	-2,354,602	-2,685,042
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**-2,417,794**	**-2,758,009**
Mouvement des postes d'actif	**-2,882,076**	**0**
Créances fiscales et autres actifs courants	-2,882,076	0
Mouvement des postes de passif	**-43,631**	**42,643**
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**-2,925,707**	**42,643**
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	**-5,343,501**	**-2,715,366**
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Autres immobilisations corporelles	0	0
Dividende	9,895,271	9,522,220
Autres flux liés aux activités d'investissement	2,882,076	0
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	**12,777,348**	**9,522,220**
Variation des dettes et passifs financiers (+/-)		
Augmentation (+) des dettes financières		
Diminution (-) des dettes financières	-7,537,965	-6,724,074
Instruments de couverture et autres actifs financiers		
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	**-7,537,965**	**-6,724,074**
FLUX DE TRÉSORERIE NETS	**-104,119**	**82,781**

TRESORERIE		
Situation au dernier exercice comptable	152,615	69,834
Augmentation / diminution de trésorerie	-104,119	82,781
Situation finale	48,496	152,615

NOTE 1 - INFORMATIONS GENERALES

Bolivar Bel SA (la "Société') est un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé ("FIIS") au sens de l'arrêté royal du 9 novembre 2016, revêtant la forme d'une société en commandite par actions et ayant son siège social Boulervard du Roi Albert II, 7 à 1210 Bruxelles.

La Société a été constituée le 31 août 2017 et a été agréé comme FIIS en date du 11/09/2017.

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 9 février 2022 et seront soumis à l'assemblée Générale des Actionnaires du 24 février 2022.

Constituée pour une durée de 10 ans à compter de son inscription sur la liste des FIIS (renouvelable par période de maximum 5 ans), le premier exercice social de la Société a débuté le 31/08/2017 pour prendre fin, à titre exceptionnel, le 31/12/2018. Les exercices suivants commencent le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année calendrier.

Depuis le 12/01/2018, la société détient 84,77 % des actions de la société Bolivar JV BEL SA (0680.630.093), elle-même agréée comme FIIS en date du 11/09/2017.

NOTE 2 - REGLES D'EVALUATION

1. BASE DE PREPARATION

Bolivar Bel SA (la "*Société*") est un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé ("*FIIS*") au sens de l'arrêté royal du 9 novembre 2016. Conformément à l'article 21 de l'arrêté royal susmentionné, la Société établit ses comptes statutaires en appliquant les normes IFRS ("International Financial Reporting Standards") approuvées par L'UE à la date de clôture de son bilan.

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

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

Nouvelles normes et interprétations non encore appliquées

Un certain nombre de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur au 31 décembre 2021 et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers. Ces nouvelles normes et interprétations ne devraient pas avoir d'impact significatif

Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : Classement des passifs en courant ou non-courant, publié le 23 janvier 2020, clarifie un critère dans IAS 1 pour classer un passif en non-courant : l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif
Les amendements :
—précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de présentation de l'information financière ;
—clarifient que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif ;
—clarifient comment les conditions de prêt affectent la classification; et
—clarifient les exigences de classement des passifs qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant d' instruments de capitaux propres.
Le 15 juillet 2020, l'IASB a publié le document Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (amendements à IAS 1), qui reporte d'un an, c'est-à-dire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023, la date d'entrée en vigueur des modifications d'IAS 1 proposées en janvier 2020. Les amendements n'ont pas encore été adoptés par l'Union

Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises ; IAS 16 Immobilisations corporelles ; IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, ainsi que les améliorations annuelles, publié le 14 mai 2020, contiennent plusieurs modifications minutieuses qui clarifient certains libellés ou corrigent des erreurs mineures ou des conflits entre les exigences des normes :
—**Les amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises** misent à jour une référence dans IFRS 3 au cadre conceptuel de l'information financière, sans modifier les exigences comptables pour les regroupements d'entreprises.
— **Les amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles** interdisent à une entité de réduire la valeur d'achat des immobilisations corporelles avec les revenus provenant de la vente de biens produits avant que l'actif ne se trouve à l'emplacement et l'état nécessaire pour pouvoir fonctionner de la façon prévue par la direction. Les revenus et les coûts de production de ces biens doivent être comptabilisés dans le compte de résultats. Les amendements précisent également que pour vérifier si un élément des immobilisations corporelles fonctionne de la
—**Les amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels** spécifient les coûts qu'une entreprise inclut lorsqu'elle évalue si un contrat sera déficitaire. Les coûts requis pour l'exécution d'un contrat comprennent : les coûts marginaux liés à l'exécution du contrat ; et
— **Des améliorations annuelles aux IFRS 2018-2020** apportent des modifications mineures à IFRS 1 Première application des normes internationales d'information financière, IFRS 9 Instruments financiers, IAS 41 Agriculture et les exemples illustratifs inclus dans IFRS 16
Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022. Les amendements n'ont pas encore été adoptés

Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables, publiés le 12 février 2021, comprennent des modifications mineures, visant à améliorer les informations à fournir sur les méthodes comptables afin de fournir des informations plus utiles aux investisseurs et aux autres principaux utilisateurs des états financiers. Les modifications apportées à IAS 1 obligent les entités à présenter leurs méthodes comptables matériels plutôt que leurs méthodes comptables principales. Les modifications apportées à l'énoncé de pratiques IFRS 2 fournissent des lignes directives pour l'application du concept de

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été adoptées par l'Union Européenne.

Les amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs: Définition d'estimations comptables, publiés le 12 février 2021, précisent comment les entités doivent distinguer les changements de méthodes comptables et des changements d'estimations comptables. La distinction est importante car les changements d'estimations comptables sont appliqués prospectivement aux transactions futures et autres événements futurs, mais les changements de méthodes comptables sont généralement

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été adoptées par l'Union Européenne.

Les amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction, publiés le 6 mai 2021, clarifient la manière dont les entités doivent comptabiliser l'impôt différé sur les transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement. IAS 12 Impôts sur le résultat précise comment une entité comptabilise l'impôt sur le résultat, y compris l'impôt différé, qui représente l'impôt à payer ou à récupérer dans le futur. Dans certaines circonstances, les sociétés sont exonérées de la comptabilisation d'impôts différés lorsqu'elles comptabilisent pour la première fois des actifs ou des passifs. Auparavant, il y avait eu une certaine incertitude quant à savoir si l'exemption s'appliquait aux transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement – des transactions pour lesquelles les entreprises comptabilisent à la fois un actif et un passif. Les modifications précisent que l'exonération ne s'applique pas et que les entités sont tenues de comptabiliser un impôt différé sur de telles transactions. L'objectif des modifications est de réduire la diversité dans la déclaration des impôts différés sur les contrats de location et les obligations de démantèlement.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été adoptées par l'Union Européenne.

Nouvelles normes et interprétations applicables

Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 Liés à la réforme des taux d'intérêt de référence – Phase 2, publié le 27 aout 2020, portent sur les questions qui pourraient se poser au moment du remplacement du taux d'intérêt de référence existant et avoir une incidence sur l'information financière lorsque des changements sont apportés aux flux de trésorerie contractuels ou aux relations de couverture du fait de l'adoption d'un nouveau taux d'intérêt de référence (« questions au moment du remplacement »).
Au cours de la phase 2 de son projet, le Conseil a modifié les exigences d'IFRS 9 Instruments financiers, IAS 39 Instruments financiers: comptabilisation et évaluation, IFRS 7 Instruments financiers: informations à fournir, IFRS 4 Contrats d'assurance et IFRS 16 Contrats de
— Les modifications de la base de détermination des flux de trésorerie contractuels des actifs et passifs financiers (y compris les dettes c location) ;
—La comptabilité de couverture ; et

Les amendements de Phase 2 s'appliquent uniquement aux changements des flux de trésorerie contractuels et des relations de couverture en raison de la réforme des taux d'intérêt de référence. Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 et s'appliquent rétrospectivement. Une relation de couverture qui avait mis fin peut être reprendre si, et seulement si, elle avait mis fin
L'application de cette nouvelle norme n'a pas d'impact sur les états financiers de la Société.

2. REGLES D'EVALUATION - ETATS FINANCIERS DISTINCTS (AU LIEU DE REGLES DE CONSOLIDATION ET D'EVALUATION POUR IMMEUBLES DE PLACEMENT ET CONTRATS DE LOCATION).

Les investissements dans des filiales (sociétés immobilières) qui sont comptabilisés au coût historique ne sont pas réévalués par la suite. Le coût comprend le prix d'achat et les autres coûts directement imputables à l'acquisition de l'investissement, tels que les honoraires professionnels pour services juridiques, les droits de mutations et les autres coûts de transaction. Les investissements dans les filiales sont évalués dans les états financiers individuels au coût initial de l'investissement, jusqu'à ce que l'investissement soit extourné ou déprécié. Les dividendes reçus des filiales sont comptabilisés en résultat dans les états financiers distincts lorsque le droit de la Société à recevoir le dividende est établi.

3. REGLES D'EVALUATION - ETATS FINANCIERS

3.1 Comptabilisation des acquisitions d'actifs

Pour l'acquisition de filiales ne répondant pas à la définition d'une entreprise, la Société attribue le coût aux actifs et passifs identifiables individuels de la Société à la date d'acquisition. Ces 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 (surcoûts directement liés à l'acquisition d'immeubles - par exemple, honoraires de notaire et frais juridiques) sont comptabilisés en tant que composante de la contrepartie transférée pour acquérir des immeubles et sont donc imputés aux immeubles de placement acquis.

3.2 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 immeubles de placement. Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, en ce compris les éventuels frais de transaction. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont valorisés trimestriellement à leur juste valeur par un expert immobilier indépendant. La juste valeur des immeubles de placement selon IFRS 13 est basée sur la valeur de sortie, après déduction des coûts de transaction. Des droits de cession de 2,5% sont appliqués aux immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions d'euros situés en Belgique.

La juste valeur des immeubles de placement reflète, entre autres, les revenus locatifs tirés des contrats de location en cours et d'autres hypothèses que les participants du marché feraient lors de la détermination du prix de l'immeuble dans les conditions actuelles du marché.

Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

3.3 Contrats de location opérationnelle / la Société est bailleur

Les contrats de location - exploitation dans lesquels une partie importante des risques et avantages de la propriété sont conservés par le bailleur sont classés en tant que contrats de location opérationnelle. Les paiements, y compris les acomptes reçus en vertu de contrats 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 de contrats de location opérationnelle sont inclus dans les immeubles de placement des états financiers. Les incitants à la location sont comptabilisés en tant que réduction des revenus locatifs sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

3.4 Créances commerciales et autres créances

Les actifs financiers comptabilisés dans les états financiers en tant que créances commerciales et autres créances sont classés dans les prêts et créances. Ils sont comptabilisés initialement à leur juste valeur, puis au coût amorti diminué de la provision pour perte de valeur.

3.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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.

3.6 Dépréciation d'actifs ("*Impairment* ")

Dans le nouveau modèle de dépréciation (IFRS 9), à compter du 1er janvier 2018, la comptabilisation des provisions pour dépréciation est basée sur les pertes attendues sur créances (ECL) plutôt que sur les seules pertes encourues sur créances, comme c'est le cas dans IAS 39.

3.7 Passifs financiers

Les emprunts sont comptabilisés initialement à leur juste valeur, nette des coûts de transaction engagés. Les emprunts sont ultérieurement comptabilisés au coût amorti; Toute différence entre le produit (net des coûts de transaction) et la valeur de rachat est comptabilisée en tant que charge financière sur la période des emprunts en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts sont classés en tant que passifs courants sauf si la Société dispose d'un droit inconditionnel de différer le règlement du passif pour au moins 12 mois après la date de l'état de la situation financière.

Pour des raisons pratiques, la Société a eu recours à l'amortissement linéaire des coûts d'emprunt dans la mesure où l'impact sur les états financiers n'est pas sensiblement différent de celui appliqué à la méthode du taux d'intérêt effectif.
Les passifs financiers inclus dans les dettes commerciales et autres dettes sont comptabilisés initialement à leur juste valeur, puis au coût amorti.

3.8 Capital social

Les actions sont classées dans les capitaux propres lorsqu'il n'y a aucune obligation de transférer de la trésorerie ou d'autres actifs. Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction du produit.

3.9 Comptabilisation des produits et des charges

Les revenus comprennent les revenus locatifs provenant de contrats de location opérationnelle. Ces revenus locatifs sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée du contrat. Lorsque la Société offre des incitants à ses locataires, le coût des incitants est comptabilisé sur la durée du contrat de location, sur une base linéaire, en réduction des revenus locatifs.

Les frais de service et de gestion sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle les services sont rendus.

Les coûts techniques comprennent, entre autres, les coûts de maintenance structurelle et occasionnelle, ainsi que les pertes résultant de dommages couverts par les compagnies d'assurance.

Les frais de gestion immobilière comprennent principalement les frais de personnel pertinents, les frais de fonctionnement du siège social de la société et les honoraires versés à des tiers.

Les autres dépenses comprennent les frais juridiques, de comptabilité, d'audit et autres honoraires. Ils sont comptabilisés en résultat dans la période au cours de laquelle ils sont engagés (selon la méthode de la comptabilité d'exercice).

3.10 Distribution de dividende

La distribution de dividende aux actionnaires de la Société est comptabilisée en tant que passif dans les états financiers de la Société pour la période au cours de laquelle les dividendes sont approuvés.
Conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (le "AR-FIIS"), la Société est tenue de distribuer 80% de son bénéfice distribuable.

3.11 Impôt sur le résultat

Le montant des taxes comprend les impôts estimés sur les sociétés et la taxe de sortie due par les filiales. Les filiales sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les fonds d'investissement immobilier spécialisés (FIIS) sont soumis à l'impôt sur le revenu pour des éléments spécifiques du résultat, tels que les dépenses dont l'impôt a été rejeté. En règle générale, les revenus locatifs, les produits financiers et le gain réalisé sur la cession d'actifs sont exonérés de l'impôt sur le revenu.

La charge d'impôt sur le résultat exigible est calculée sur la base des lois fiscales en vigueur ou en vigueur à la date de l'état de la situation financière dans les pays où la Société est implanté. La direction évalue périodiquement les positions prises dans les déclarations fiscales en ce qui concerne les situations dans lesquelles la réglementation fiscale applicable est sujette à interprétation, et établit des provisions le cas échéant sur la base des montants devant être payés aux autorités fiscales.

3.12 Exit tax

L'exit tax est l'impôt des sociétés sur la plus-value résultant de la fusion d'un FIIS avec une société qui n'est pas un FIIS. Lorsque cette société entre pour la première fois dans le périmètre de la Société, un impôt sur la sortie est comptabilisé.

3.13 Instruments financiers

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

Une créance commerciale sans composante financement significative est initialement évaluée au prix de transaction. Lors de sa comptabilisation initiale, un actif financier est classé comme étant évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global - instrument de dette, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global - titre de capitaux propres, ou à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

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

NOTE 3 - ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS
Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
I.E. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées ou fonds d'investissement immobiliers spécialisés	121,117,923	123,999,999
Actifs financiers non courants	**121,117,923**	**123,999,999**

Prise de participations à concurrence de 84,77 % dans la société Bolivar JV Bel SA.

La diminution de valeur des participations provient de la réduction de prime d'émission chez Bolivar JV Bel de € 3.400.000, décidée lors de l'AG extraordinaire qui s'est tenue le 21 octobre 2021.

NOTE 4 - CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS
Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
II.E. Créances fiscales et autres actifs courants		
b. Autres actifs courants	2,904,076	22,000
Créances fiscales et autres actifs courants	**2,904,076**	**22,000**

La sous-rubrique "autres actifs courants" correspond à un transfert de fonds à Anvers Lux à concurrence de € 22.000 (règlement fournisseurs).

Cette sous-rubrique comprend également le montant net à recevoir (€ 2.882.076) de la part de Bolivar JV Bel, suite à la réduction de prime d'émission de €3.400.000 décidée lors de l'AG extraordinaire du 21 octobre 2021.

NOTE 5 - TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE
Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
F. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE		
Valeurs disponibles	48,496	152,615
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**48,496**	**152,615**

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

NOTE 6 - CAPITAL
Chiffres en euros

NOMBRE D'ACTIONS	31-12-21	31-12-20
Nombre d'actions au début de l'exercice	**575,316**	**575,316**
Constitution		
Augmentation de capital (I) sur l'exercice		
Augmentation de capital (II) sur l'exercice		
Nombre d'actions au 31/12/2021	**575,316**	**575,316**

CAPITAL	31-12-21	31-12-20
Capital souscrit	57,531,600	57,531,600
Constitution		
Augmentation de capital (I) sur l'exercice		
Augmentation de capital (II) sur l'exercice		
Capital au 31/12/2021	**57,531,600**	**57,531,600**

RESERVES		
Résultat reporté	18,028,737	10,925,133
Réserve légale	1,050,297	676,423
Réserves au 31/12/2021	**19,079,034**	**11,601,556**

RESULTAT PAR ACTION	31-12-21	31-12-20
Pair comptable	100.000	100.000
Résultat net par action	12.997	11.757

DIVIDENDES PAR ACTION	31-12-21	31-12-20
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires	0	0
Dividende brut par action	0.000	0.000
Dividende net par action *	0.000	0.000

* Valeur indicative: Le taux de précompte mobilier pour les dividendes versés en 2021 est de 30%. Cette valeur indicative ne tient pas compte des conventions de double imposition éventuelles et de la directive européenne mères-filles.

TYPE D'ACTION

Nature des actions

Les actions sont et resteront nominatives. Chaque action porte un numéro d'ordre.

Seule l'inscription dans le registre des actions nominatives fait foi de la propriété des actions.

Tout transfert d'actions ne sera opposable à la société et aux tiers qu'après l'inscription dans le registre des actions nominatives de la déclaration de transfert, datée et signée par le cédant et le cessionnaire, ou par leurs mandataires.

Indivisibilité des actions

La société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action. Si une action fait l'objet de droits concurrents, notamment en raison de l'existence d'un nantissement, d'un démembrement du droit de propriété ou d'une copropriété, l'exercice des droits y afférents est suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme étant, à l'égard de la société, propriétaire de l'action.

Cessions d'actions

Investisseur éligible

Les actions peuvent uniquement être souscrites, acquises ou détenues par un investisseur éligible au sens de l'article 3, 31° de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires.

Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

Le vote se fait par main levée ou par appel nominal sauf si l'assemblée générale des associés en décide autrement par la majorité simple des voix émises.

Chaque associé peut également voter au moyen d'un formulaire établi par le gérant, qui contient les mentions suivantes : (i) identification de l'associé, (ii) le nombre de voix auquel il a droit et (iii) pour chaque décision qui doit être prise selon l'ordre du jour de l'assemblée, la mention " oui ", " non " ou " abstention ".

NOTE 7 - DETTES FINANCIERES NON COURANTES
Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
I.B. DETTES FINANCIERES NON COURANTES		
Autres emprunts	47,433,519	54,971,484
Dettes financières non courantes	**47,433,519**	**54,971,484**

La rubrique "'Autres emprunts" se compose d'un emprunt de 75.000.000,00 eur contracté auprès d'Anvers Lux Co SARL en date du 27 septembre 2017.
Le taux d'intérêt fixe appliqué pour cet empunt est de 4,51 %. La charge d'intérêt est payable trimestriellement.
La durée de l'emprunt est de 10 ans, au terme duquel le capital devra être remboursé.

L'encours au 31/12/2021 prend en compte des remboursements anticipés de capital en 2021 pour un total de 7.537.964,93 eur.

NOTE 8 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES
Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
II. PASSIFS COURANTS		
II.D. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	**26,343**	**18,811**
b. Autres	26,343	18,811
II.E. AUTRES PASSIFS COURANTS	**0**	**51,163**
c/c Bolivar JV Bel	0	51,163
Passifs courants	**26,343**	**69,974**

La rubrique "Autres" des Dettes commerciales et autres dettes courantes est constituée des montants dus et provisions relatifs aux différents fournisseurs.

La rubrique "Autres passifs courants" concerne un compte courant avec Bolivar JV Bel. Apuré en 2021.

NOTE 9 - FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE
Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
XIV. Frais généraux de la société		
Honoraires réviseur d'entreprises	6,426	6,256
Honoraires asset management fees	29,638	44,806
Honoraires banques dépositaires	10,630	10,680
Autres	16,498	11,224
Total	**63,192**	**72,967**

Emoluments du Commissaire	**6,426**	**6,256**
Pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	6,426	6,256
Pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe		
- 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		
Pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe		
- Autres missions d'attestation		
- Missions de conseils fiscaux		
- Autres missions extérieures à la mission révisorale		
Total	**6,426**	**6,256**

NOTE 10 - RESULTAT FINANCIER
Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
XX. Revenus financiers	**9,895,271**	**9,522,220**
Intérêts et dividendes perçus (+)	9,895,271	9,522,220
Redevances de location-financement et similaires (+)		
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers (+)		
XXI. Charges d'intérêts nettes	**-2,354,581**	**-2,685,042**
Intérêts nominaux sur emprunts (-)	-2,354,581	-2,685,042
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	**-21**	**0**
Frais bancaires et autres commissions (-)	-21	0
Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers (-)		
Résultat financier (+/-)	**7,540,669**	**6,837,179**

NOTE 11 - INSTRUMENTS FINANCIERS
Chiffres en euros

	31-12-21				
A. Catégories et désignation des instruments financiers	**Désignés dans une relation de couverture**	**Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net**	**Prêts et créances à leurs coûts amortis**	**Juste valeur**	**Niveau de juste valeur**
Actifs financiers non courants	**0**	**0**	**0**	**0**	
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation					
Crédits et créances	0	0	0	0	
- Prêts à des entreprises associées					
- Créances commerciales et autres actifs non courants					
Actifs financiers courants	**0**	**0**	**2,952,572**	**2,952,572**	
Crédits et créances	0	0	2,952,572	2,952,572	
- Prêts à des entreprises associées					
- Créances de location-financement courantes					
- Créances commerciales			0	0	
- Créances fiscales et autres actifs courants			2,904,076	2,904,076	Niveau 2
- Trésorerie et équivalents de trésorerie			48,496	48,496	Niveau 2
- Créances de location-financement courantes					
Total Actif	**0**	**0**	**2,952,572**	**2,952,572**	
Passifs financiers non courants	**0**	**0**	**47,433,519**	**47,699,913**	
Dettes financières non courantes	0	0	47,433,519	47,699,913	
- Dette bancaire			0	0	
- Prêts d'entreprises associées			47,433,519	47,699,913	Niveau 2
Passifs financiers courants	**0**	**0**	**26,343**	**26,343**	
Dettes financières courantes	0	0	0	0	
- Dette bancaire					
- Prêts d'entreprises associées			0	0	
Dettes commerciales			26,343	26,343	Niveau 2
Autres dettes financières					
Total Passif	**0**	**0**	**47,459,861**	**47,726,256**	

Les instruments financiers qui sont évalués, après la comptabilisation initale, 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 visés 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).

La Société ne détient pas d'instruments financiers correspondant à la définition de niveau 1 ou de niveau 3.
Tous les actifs et passifs financiers détenus par la Société sont de niveau 2.
La juste valeur des prêts d'entreprises associées et des dettes commerciales est proche des valeurs comptables.

B. Gestion du risque financier

Risque de taux d'intérêt : un taux fixe (4,51%) est appliqué à l'emprunt de 75.000.000 eur consenti par Anvers Lux Co SARL pour une durée de 10 ans.
Risque de crédit : la Société n'est pas exposé à des risques de crédit si ce n'est sur Bolivar JV BEL SA.
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.

C. Instruments financiers dérivés de couverture

Pas d'application.

NOTE 12 - OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON ARTICLE 22 DE L'ARRÊTE ROYAL DU 09/11/2016 RELATIF AU FIIS

Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
RESULTAT NET	**7,477,477**	**6,764,212**
Amortissements (+)		
Réductions de valeur (+)		
Reprises de réductions de valeur (-)		
Autres éléments non monétaires (+/-)	0	0
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)		
Variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	0	0
RESULTAT CORRIGE (A)	**7,477,477**	**6,764,212**
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	**0**	**0**
TOTAL (A+B) X 80%	**5,981,982**	**5,411,369**
DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT (-)	**-7,537,965**	**-6,724,074**
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	**0**	**0**

NOTE 13 - VENTILATION DU RESULTAT NET SELON ARTICLE 23 DE L'ARRÊTE ROYAL DU 09/11/2016 RELATIF AU FIIS

Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
RESULTAT NET	**7,477,477**	**6,764,212**
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		
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	9,895,271	9,522,220
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	**9,895,271**	**9,522,220**

* à condition que cette convention ou quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale de 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 14 - ART. 7:212 du CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS
Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
ACTIF NET	**76,610,634**	**69,133,156**
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	57,531,600	57,531,600
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	0	0
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)		
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)		
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (+/-)		
Réserve pour écarts actuariels des plans de pensions à prestations définies (+/-)		
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée générale (+)		
Réserve légale (+)	1,050,297	676,423
Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations	0	0
TOTAL DES FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES	**58,581,897**	**58,208,023**
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE	**18,028,737**	**10,925,133**

NOTE 15 - AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
A. RESULTAT NET	**7,477,477**	**6,764,212**
B. TRANSFERT AUX RESERVES (+/-)		
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**0**	**0**
- exercice comptable	0	0
- exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**0**	**0**
- exercice comptable		
- exercices antérieurs		
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	**0**	**0**
- exercice comptable		
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**0**	**0**
- exercice comptable		
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**0**	**0**
- exercice comptable		
Transfert aux autres réserves		
Transfert à la réserve légale selon l'art. 7:211 du Code des Sociétés et des Associations *	-373,874	-338,211
Transfert du résultat reporté de l'exercice	-7,103,604	-6,426,001
Transfert du résultat reporté de l'exercice antérieur	10,925,133	4,499,132
C. REMUNERATION DU CAPITAL SELON ARTICLE 22 AR DU 09/11/2016	**0**	**0**
D. REMUNERATION DU CAPITAL AUTRE QUE POINT C.	**0**	**0**
E. RESULTAT A REPORTER	**18,028,737**	**10,925,133**

* L'article 170 de la loi du 2 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" sont affectés à la réserve légale (art. 7:211 du Code des Sociétés et des Associations), à partir de l'exercice 2019.

NOTE 16 - TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIEES
Chiffres en euros

	31-12-21	31-12-20
BILAN		
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées ou fonds d'investissement immobiliers spécialisés	121,117,923	123,999,999
Compte courant Bolivar JV BEL*	2,882,076.23	0
Autres emprunts**	47,433,519	55,022,647
Total Bilan	**171,433,518**	**179,022,646**
COMPTE DE RESULTATS		
Asset management fees	29,638	44,806
Total Compte de Résultats	**29,638**	**44,806**

LISTE DES PARTIES LIEES
Bolivar JV Bel (participations, emprunt)
Anvers Lux Co (emprunt)
La Française Real Estate Managers (asset managament fees)

(*) Cfr Note 4 - Autres actifs courants

(**) La rubrique "Autres emprunts" se compose d'un emprunt de 75.000.000,00 eur contracté auprès d'Anvers Lux Co en date du 27 septembre 2017.
Le taux d'intérêt fixe appliqué pour cet empunt est de 4,51%. La charge d'intérêt est payable trimestriellement.
La durée de l'emprunt est de 10 ans, au terme duquel le capital devra être remboursé.
L'encours au 31/12/2021 prend en compte des remboursements anticipés de capital en 2021 pour un total de 7.537.964,93 eur.

BOLIVAR BEL
Société Anonyme
Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (F.I.I.S.)
Boulevard Albert II,7
1210 Bruxelles

RPM BRUXELLES
N° D'ENTREPRISE 0680.627.521

(la « Société »)

RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION REDIGE EN VUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 24 FEVRIER 2022

Chers actionnaires,

Nous avons l'honneur de soumettre les comptes annuels pour l'exercice couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 à votre approbation. Le présent rapport 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. Commentaires des comptes annuels

Les chiffres clés au 31/12/2021 peuvent être comparés comme suit à l'exercice comptable précédent clôturé le 31/12/2020 :

Compte de résultat	31/12/2021	31/12/2020	*Différence*
Frais généraux de la Société	(63.192)	(72.967)	*9.775*
Résultat d'exploitation	**(63.192)**	**(72.967)**	***9.775***
Revenus financiers	9.895.271	9.522.220	*373.051*
Charges d'intérêts nettes	(2.354.581)	(2.685.042)	*330.461*
Autres charges financières	(21)	0	*(21)*
Résultat global	**7.477.477**	**6.764.212**	***713.266***
Impôts	0	0	*0*
Résultat net	**7.477.477**	**6.764.212**	***713.266***

Bilan	31/12/2021	31/12/2020	*Différence*
Actifs non courants	**121.117.923**	**123.999.999**	***(2.882.076)***
Actifs financiers non courants	121.117.923	123.999.999	*(2.882.076)*
Actifs courants	**2.952.572**	**174.615**	***2.777.958***
Créances fiscales et autres actifs courants	2.904.076	22.000	*2.882.076*
Trésorerie et équivalents de trésorerie	48.496	152.615	*(104.119)*
Total de l'actif	**124.070.495**	**124.174.614**	*(104.119)*
Capitaux propres	**76.610.634**	**69.133.156**	***7.477.477***
Capital	57.531.600	57.531.600	*0*
Réserves	19.079.034	11.601.556	*7.477.477*
Rémunération proposée du capital			
Passifs non courants	**47.433.519**	**54.971.484**	***(7.537.965)***
Dettes financières non courantes	47.433.519	54.971.484	*(7.537.965)*
Passifs courants	**26.343**	**69.974**	***(43.631)***
Dettes commerciales et autres dettes courantes	26.343	18.811	*7.532*
Autres passifs courants	0	51.163	*(51.163)*
Total des capitaux propres et du passif	**124.070.495**	**124.174.614**	***(104.119)***

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

	31/12/2021	31/12/2020
Revenus des biens immobiliers étrangers détenus directement par le FIIS et situés dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition		
Revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS		
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	9.895.271	9.522.220
Revenus d'intérêts		
Plus-values réalisées sur actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192 §1 du CIR 1992		
Total ventilation résultat net	**9.895.271**	**9.522.220**

2. Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration vous propose d'affecter le bénéfice 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 :

Résultat net	**7.477.477**
Transfert aux réserves	
Transfert à la réserve légale selon l'art. 7 :211 du Code des sociétés et des associations[1]	(373.874)
Transfert du résultat reporté de l'exercice	(7.103.604)
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	10.925.133

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent et des éléments de transfert aux réserves s'élève donc à **18.028.737 EUR**

Au vu de la politique arrêtée par le Conseil d'Administration et des résultats au 31/12/2021, le Conseil d'Administration propose de reporter la totalité de ce bénéfice.

Rémunération du capital selon l'art. 22 AR du 09/11/2016	**0**
Rémunération du capital autre que selon l'art. 22 AR du 09/11/2016	**0**
Résultat à reporter	**18.028.737**

3. Description des principaux risques et incertitudes

Une analyse des risques est établie et mise à jour tout 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, contrepartie, patrimonial et notoriété.

3.1 Risques directs

Instruments financiers
Au 31 décembre 2021, aucun instrument financier n'a été utilisé au cours de l'exercice écoulé.

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

---

[1] L'article 170 de la loi du 2 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 » sont affectés à la réserve légale (art. 7:211 du Code des Sociétés et des Associations), à partir de l'exercice 2019.

Risques informatiques
Compte tenu de son activité actuelle, la Société ne court à proprement parler aucun risque lié à l'informatique.

Risque de taux d'intérêt
Un taux fixe (4,51%) est appliqué à l'emprunt de 75.000.000 EUR consenti par Anvers Lux Co SARL pour une durée de 10 ans.

3.2 Risques indirects liés aux participations détenues dans Bolivar JV Bel SA

Risque locatif
Le patrimoine immobilier de la Société Bolivar JV Bel SA est composé d'un complexe immobilier de bureaux localisés à Bruxelles qui font l'objet de contrats d'usufruit d'une durée de 19 ans (à compter du 1er novembre 2011) entre les sociétés North Light et Pole star (Sociétés Absorbées par Bolivar JV Bel SA en date du 1er octobre 2018) et la société Electrabel SA.

Risque lié à l'environnement économique
Vu le contrat immobilier conclu entre la Société Bolivar JV Bel SA avec Electrabel, les activités de la Société ne sont pas sensibles au cycle économique proprement dit.

Risque lié à l'activité d'investissement et de développement
Avant toute acquisition, la Société Bolivar JV Bel SA effectue un "due diligence" technique, administrative, juridique et fiscale, et ce avec l'assistance de conseillers externes spécialisés.

Risque lié à la valorisation immobilière
Le portefeuille immobilier de la Société Bolivar JV Bel SA a été valorisé au 31/12/2021 par Deloitte Financial Advisory – Real Estate, experts immobiliers indépendants. Ces experts disposent d'une connaissance adéquate du marché et ont tenu compte du contexte particulier lié au Covid 19.

Risque de coûts opérationnels
Compte tenu des conventions d'emphytéose conclues, la Société Bolivar JV Bel SA n'est pas soumise à de tels risques.

Risque de destruction des immeubles
Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamites est assuré par les emphytéotes.

Instruments financiers
Au 31 décembre 2021, aucun instrument financier n'a été utilisé au cours de l'exercice écoulé.

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

Risques informatiques
Compte tenu de son activité actuelle, la Société ne court à proprement parler aucun risque lié à l'informatique.

4. Informations sur des événements importants survenus au cours de l'exercice

Néant

5. **Informations 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 31/12/2021 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**

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. **Modification/confirmation des règles d'évaluation**

Les règles d'évaluation appliquées à la clôture des comptes annuels ne divergent pas des règles d'évaluation appliquées lors de l'exercice précédent.

9. **Données concernant l'existence de succursales de la société**

La société ne dispose pas de succursales.

10. **Conflit d'intérêts**

Aucune opération au cours de l'exercice clôturé au 31/12/2021 n'a donné lieu à un conflit d'intérêts conformément aux articles 7:96 et suivants du Code des Sociétés et des Associations.

11. **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**

Néant

12. **Modifications du capital en conformité avec art. 7:177 ou art. 7:180 du Code des sociétés et des associations (augmentation du capital, émission d'obligations convertibles, obligations à titre préférentiels) - conditions - conséquences**

Néant

13. **Acquisition d'actions propres**

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

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

Néant

15. **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'investissement, les sociétés de gestion des organismes de placement collectif quand ces entreprises répondent aux critères mentionnés dans les législations respectives auxquelles elles sont soumises.

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

LF Real Estate Partners International Lux SARL
Représentée par David Rendall

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Bolivar Bel SA sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Bolivar Bel SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 25 février 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Bolivar Bel SA durant 4 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, établis conformément aux normes internationales 'd'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes annuels comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2021, ainsi que l'état du résultat net, l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Le total de l'état de la situation financière s'élève à 124.070.495 EUR et l'état du résultat net se solde par un bénéfice de l'exercice de 7.477.477 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales 'd'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section

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

Siège:
Luchthaven Brussel Nationaal 1K
B-1930 Zaventem

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

« Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

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

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément aux normes internationales 'd'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société.

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, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, 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 aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

— Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

— La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

— À l'exception du respect des dispositions de l'article 3:10 du Code des sociétés et associations en matière de dépôt des comptes annuels de l'exercice 2020 dans les 30 jours de leur approbation, nous n'avons pas à vous signaler d'autre opération conclue ou décision prise par ailleurs en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Zaventem, le 11 février 2022

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises