

20	28/05/2019	BE 0419.957.045	23	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19150.00530	A 1.1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À  
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **Immobilière S. et F.**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Rue Fernand Brunfaut

N°: 19

Boîte:

Code postal: 1080 Commune: Molenbeek-Saint-Jean

Pays Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0419.957.045

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

25-02-2008

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

07-05-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-07-2017

au

30-06-2018

Exercice précédent du

01-07-2016

au

30-06-2017

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A 6.1.1, A 6.1.3, A 6.2, A 6.3, A 6.5, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

N°	BE 0419.957.045		A 2.1
----	-----------------	--	-------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS  
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION  
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

**SPRL YLKATT**

BE 0822.681.150

Avenue Charles de Téméraire 5

1300 Wavre

BELGIQUE

Début de mandat: 09-11-2017

Fin de mandat: 09-11-2023

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**COLSON** Jean-Luc

Avenue Charles de Téméraire 5

1300 Wavre

BELGIQUE

**SPRL FVW CONSULT**

BE 0836.150.886

Rue Peter Benoît 29

1040 Etterbeek

BELGIQUE

Début de mandat: 09-11-2017

Fin de mandat: 09-11-2023

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**VAN WIJNENDAELE** Filip

Rue Peter Benoît 5

1040 Etterbeek

BELGIQUE

**LAMBRIGHS** Sophie

AV. de Sittelles 35

1200 Woluwe-Saint-Lambert

BELGIQUE

Début de mandat: 09-11-2017

Fin de mandat: 10-07-2018

Administrateur délégué

**VINCENT** Nicolas

N°	BE 0419.957.045		A 2.1
----	-----------------	--	-------

Rue Pechère 6  
1380 Lasne  
BELGIQUE

Début de mandat: 09-11-2017

Fin de mandat: 10-07-2018

Administrateur

**CALLENS, PIRENNE, THEUNISSEN & C° BVCV (B00003)**

BE 0427.897.088  
Jan Van Rijswijcklaan 10  
2018 Antwerpen  
BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2018

Fin de mandat: 09-05-2021

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**CALLENS** Philip

N°	BE 0419.957.045		A 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 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 l'entreprise\*,
- 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.

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>ACTIF</b>		
	<b>Frais d'établissement</b>		
	20		
	<b>Actifs immobilisés</b>		
	21/28	<b>1.572.347</b>	<b>1.174.992</b>
6.1.1	21		
	<b>Immobilisations incorporelles</b>		
	22		
6.1.2	22/27	<b>1.572.347</b>	<b>1.174.992</b>
	<b>Immobilisations corporelles</b>		
	Terrains et constructions		1.174.992
	23		
	Installations, machines et outillage		
	24		
	Mobilier et matériel roulant		
	25		
	Location-financement et droits similaires		
	26		
	Autres immobilisations corporelles		
	27	1.572.347	
	Immobilisations en cours et acomptes versés		
6.1.3	28		
	<b>Immobilisations financières</b>		
	<b>Actifs circulants</b>		
	29/58	<b>8.818</b>	<b>540.274</b>
	<b>Créances à plus d'un an</b>		
	29		<b>334.656</b>
	Créances commerciales		
	290		
	Autres créances		334.656
	291		
	<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		
	3		
	Stocks		
	30/36		
	Commandes en cours d'exécution		
	37		
	<b>Créances à un an au plus</b>		
	40/41	<b>2.040</b>	<b>205.329</b>
	Créances commerciales	2.040	205.329
	40		
	Autres créances		
	41		
	<b>Placements de trésorerie</b>		
	50/53		
	<b>Valeurs disponibles</b>		
	54/58	<b>2.581</b>	<b>289</b>
	<b>Comptes de régularisation</b>		
	490/1	<b>4.198</b>	
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.581.166</b>	<b>1.715.266</b>
	20/58		



## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	-5.372	-20.608
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		-51.510
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	25.267	29.763
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	1.061.000	
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>-1.091.639</b>	<b>1.139</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>4.179</b>	<b>28.190</b>
Produits financiers récurrents		75	4.179	28.190
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>22.045</b>	<b>81</b>
Charges financières récurrentes		65	22.045	81
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>-1.109.504</b>	<b>29.248</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>-1.109.504</b>	<b>29.248</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>-1.109.504</b>	<b>29.248</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>-1.516.444</b>	<b>-406.940</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) 9905	-1.109.504	29.248
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	-406.940	-436.188
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>	691/2		
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-) 14	<b>-1.516.444</b>	<b>-406.940</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>	694/7		
Rémunération du capital	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Employés	696		
Autres allocataires	697		

## ANNEXE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Immobilisations corporelles</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXX	<b>1.999.656</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	397.355	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>2.397.011</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219	1.061.000	
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259	<b>1.061.000</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXX	<b>824.664</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	1.061.000	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	<b>1.885.664</b>	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	22/27	<b>1.572.347</b>	

## RÉSULTATS

### Personnel et frais de personnel

#### Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

### Produits et charges de taille ou d'incidence exceptionnelle

#### Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

#### Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

### Résultats financiers

#### Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087		
76		
76A		
76B		
66	<b>1.061.000</b>	
66A	1.061.000	
66B		
6503		

N°	BE 0419.957.045	A 6.6
----	-----------------	-------

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

**Entreprises liées ou associées**

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

**Les administrateurs et gérants, les personnes physiques ou morales qui contrôlent directement ou indirectement l'entreprise sans être liées à celle-ci ou les autres entreprises contrôlées directement ou indirectement par ces personnes**

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

**Le(s) commissaire(s) et les personnes avec lesquelles il est lié (ils sont liés)**

Honoraires Commissaire

Exercice
3.000

**Transactions conclues, directement ou indirectement, en dehors des conditions de marché normales**

**Avec des personnes détenant une participation dans l'entreprise**

Nature des transactions

**Avec des entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation**

Nature des transactions

**Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de l'entreprise**

Nature des transactions

Exercice

N°	BE 0419.957.045	A 6.7
----	-----------------	-------

## DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### Informations à compléter par l'entreprise si elle est filiale ou filiale commune

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'(des) entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation\*:

Home Invest Belgium  
Entreprise mère consolidante - Ensemble le plus grand  
BE 0420.767.885  
Boulevard de la Woluwe 46/11  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
BELGIQUE

Si l'(les) entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus\*:

Home Invest Belgium  
Boulevard de la Woluwe 46  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
BELGIQUE

---

\* Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont la société fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.  
 En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :  
 Ces dérogations se justifient comme suit :  
 Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise :  
 Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne : et influence positivement/négativement le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de .  
 Les plus-values de réévaluation sont basées sur une évaluation par un expert de l'immobilier externe.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant :

Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants/Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants :  
 A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise

### II. Règles particulières

#### Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

#### Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration ont/n'ont pas été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit:

#### Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend de frais de recherche et de développement. La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill est/n'est pas supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

#### Immobilisations corporelles:

Les frais pour les travaux d'assainissement et les travaux de démolition sont également activés.

Des immobilisations corporelles sont été réévaluées durant l'exercice;

dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit: basé sur un report de l'expert de valuation

Amortissements actés pendant l'exercice:

	Leasing	Méthode	Base	Taux en %	
				Principal Min. _ Max.	Frais accessoires Min. _ Max.
1. Frais d'établissement					
2. Immobilisations incorporelles					
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux*		L	NR	5,00 - 20,00	10,00 - 50,00
4. Installations, machines et outillage*		L	NR	20,00 - 20,00	
5. Matériel roulant*	X	L	NR	20,00 - 20,00	
6. Matériel de bureau et mobilier*					
7. Autres immobilisations corporelles		L	NR	20,00 - 20,00	
L (linéaire)					
D (dégressive)					
A (autres)					
NR (non réévaluée)					
R (réévaluée)					

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

- montant pour l'exercice: EUR

- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983: EUR

\*Y compris les actifs détenus en location-financement; ceux-ci font, le cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

#### Immobilisations financières:

Des participations ont/n'ont pas été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

#### Stocks:

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure:

1. Approvisionnements
2. En cours de fabrication - produits finis
3. Marchandises
4. Immeubles destinés à la vente

#### Fabrications :

-Le coût de revient des fabrications inclut/n'inclut pas les frais

-Le coût de revient des fabrications à plus d'un an inclut/n'inclut pas des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable.

(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

#### Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évaluées au coût de revient/au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux .

#### Dettes :

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative, ces dettes font/ne font pas l'objet d'un escompte porté à l'actif.

#### Devises :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en sur les bases suivantes:

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les

N°	BE 0419.957.045		A 6.8
----	-----------------	--	-------

comptes annuels :

Conventions de location-financement :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à: .

Il ressort des comptes annuels au 30 juin 2018 que la perte à affecter s'élève à -1.516.444.39 € et que les fonds propres de la société sont de 257.704,61 € ce qui a pour conséquence que les articles 633 et 634 du Code des Sociétés sont d'application.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A  
L'ASSEMBLEE GENERALE

Messieurs,

Conformément à nos obligations légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport sur les activités de la SA Immobilière S ET F (« la Société ») pour l'exercice social se clôturant le 30 juin 2018.

1. Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation les comptes annuels relatifs à l'exercice se clôturant le 30 juin 2018 :

Affectation du résultat :

La perte de l'exercice écoulé s'élève à	- 1.109.504,39 €
La perte à affecter s'élève à	- 1.516.444,39 €
Perte que nous vous proposons de reporter.	

2. Il ressort des comptes annuels que la Société a enregistré une perte durant l'exercice écoulé. Le compte d'exploitation se décompose comme suit : les services et biens divers se chiffrent à 5.372,42 €. Le précompte Immobilier se chiffre à 25.266,75 et la réduction de valeur sur les bâtiments existantes est de 1.061.000,00 € qui était complètement compensée par le plus-value du terrain, enregistré dans la plus-values de réévaluation dans les capitaux propres. Les résultats financiers sont de 17.865,22 €.
3. Le bilan fait apparaître une perte reportée, ce qui nous oblige, conformément à l'article 96, 6° du code des sociétés, de justifier l'application des règles comptables de continuité. La poursuite des activités se justifie par l'activité de la Société consistant à construire un immeuble avec 93 unités résidentielles situé rue Fernand Brunfaut à 1080 Sint-Jans-Molenbeek qui donnera lieu à la réception des loyers futures par la Société. Aucun événement important n'est survenu après la clôture de l'exercice.
4. Aucune circonstance connue n'est susceptible d'avoir une influence notable sur le développement de la Société.
5. La Société n'a effectué aucune activité en matière de recherche et développement.
6. Durant l'exercice écoulé, la Société n'a pas utilisé d'instruments financiers susceptibles d'avoir une influence notable sur l'évaluation de l'actif et du passif, de la situation financière et du compte de résultat.

Evénements ultérieurs à la date due bilan : la S&F Immobilière SA sera fusionnée à 12 décembre 2018 avec Home Invest Belgium.

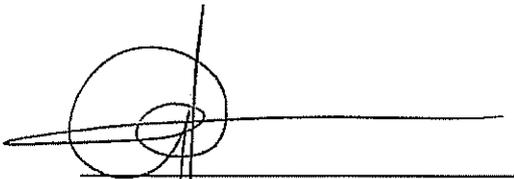
En conclusion, le Conseil d'Administration vous propose d'approuver le rapport de gestion qu'il vous a présenté.

Il vous propose également d'approuver les comptes annuels tels qu'ils vous ont été présentés.

Il vous propose d'accepter la répartition du résultat et de donner décharge aux administrateurs de leur mandat pour l'exercice écoulé.

Pour le Conseil d'Administration.

Bruxelles, le 10 décembre 2018

A handwritten signature in black ink, consisting of a large circle with a vertical line through it and a horizontal line extending to the right, crossing the circle.

Okimono BVBA  
Représentée par son représentant permanent  
Sven Janssens  
Gérant de Home Invest Belgium

SA IMMOBILIERE S. ET F.  
Société anonyme  
Boulevard de la Woluwe 46  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
0419.957.045 (RPM Bruxelles)  
(la « Société »)

---

Rapport spécial du Conseil de Gestion conformément aux articles 633 et 634 du Code des Sociétés

---

Il ressort des comptes annuels au 30 juin 2018 que la perte à affecter s'élève à -1.516.444,39 € et que les fonds propres de la société sont de 257.704,61 € ce qui a pour conséquence que les articles 633 et 634 du Code des Sociétés sont d'application.

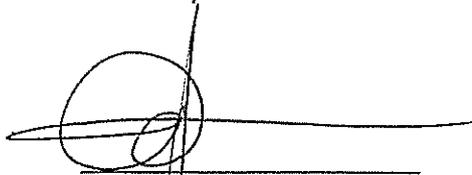
L'exercice écoulé dégage une perte reportée s'élevant à 1.109.504,39 €. La perte était principalement liée aux moins-values sur les bâtiments démolis avant de commencer les travaux, qui étaient complètement compensée par le plus-value du terrain.

Le bilan fait apparaître une perte reportée, ce qui nous oblige, conformément à l'article 96, 6° du code des sociétés, de justifier l'application des règles comptables de continuité. La poursuite des activités se justifie par l'activité de la Société consistant à construire un immeuble avec 93 unités résidentielles situé rue Fernand Brunfaut à 1080 Sint-Jans-Molenbeek qui donnera lieu à la réception des loyers futures par la Société.

Position de liquidité : les dettes commerciales sont des dettes principalement avec la société mère, donc la société n'est pas financée par des dettes externes.

Au vu de ce qui précède, le Conseil de gestion propose la poursuite des activités de la société.

Bruxelles, le 10 Décembre 2018.



Okimono BVBA  
Représentée par son représentant permanent  
Sven Janssen  $\Delta$   
Gérant de Home Invest Belgium



**RAPPORT DU COMMISSAIRE  
A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE  
IMMOBILIERE S. ET F. SA  
POUR L'EXERCICE CLOS  
LE 30 JUIN 2018**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société Immobilière S. et F. SA (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 9 mai 2018, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 30 juin 2018. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Immobilière S. et F. SA durant 1 exercice.

**Rapport sur les comptes annuels**

***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 30 juin 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 1.581.165,52 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 1.109.504,39.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 30 juin 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises / Belgische Wirtschaftsprüfer  
Erkend voor Financiële Instellingen / Agréé pour les Institutions Financières / Für Finanzinstitute anerkannt  
Erkend door de Controledienst voor de Ziekenfondsen / Agréé par l'Office de contrôle des mutualités / Von der Krankenkassenaufsicht anerkannt

Audit / Tax / Corporate Finance / Risk / Accounting / IT Audit  
Antwerp / Brussels / Hasselt / Kortrijk / Namur / Verviers / Luxembourg (L) / Berlin (G) / Lille (F)

Ondernemingsnummer BTW / Numéro d'Entreprise TVA BE 0427.897.088  
IBAN: BE92 3200 0214 8723 / BIC: BBRUBEBB

Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap heeft aangenomen / Société Civile ayant emprunté la forme d'une Société Coopérative / Bürgerliche Gesellschaft die die Rechtsform einer Genossenschaft mit Beschränkter Haftung angenommen hat



#### ***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 de gestion 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.

#### ***Autre point***

Les comptes annuels de l'exercice précédent et, par conséquent, les chiffres correspondants figurant dans les comptes annuels faisant l'objet du présent rapport, n'ont pas été audités.

#### ***Responsabilités de l'organe de gestion relatives à l'établissement des comptes annuels***

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable 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 de gestion 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 de gestion 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.

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 de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion 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 de gestion 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 de gestion***

L'organe de gestion 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 statuts de la société.

### ***Responsabilités du commissaire***

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses 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 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 95 et 96 du Code des sociétés.

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.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Anvers, le 2 avril 2019



Callens, Pirene, Theunissen & Co  
Commissaire  
Représentée par  
Philip Callens  
Réviseur d'entreprises

