

<b>20</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Date du dépôt	N° 0440.144.923	P.	U.	D.	A-cap 1

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

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

DÉNOMINATION: **SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Boulevard Bischoffsheim**

N°: **33**

Code postal: **1000**

Commune: **Bruxelles 1**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Hainaut, division Charleroi**

Adresse Internet<sup>1</sup>:

Numéro d'entreprise **0440.144.923**

DATE **14/12/2006** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS **EN EUROS**<sup>2</sup>

approuvés par l'assemblée générale du **11/05/2021**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01/01/2019** au **31/12/2019**

Exercice précédent du **01/01/2018** au **31/12/2018**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~<sup>3</sup> identiques à ceux publiés antérieurement.

Nombre total de pages déposées: **22**  
objet: 6.1.1, 6.2, 6.3, 6.5, 7.2, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature  
(nom et qualité)  
**BANIMMO SA**  
**ADMINISTRATEUR**

Signature  
(nom et qualité)  
**SMI SPRL**  
**ADMINISTRATEUR**

<sup>1</sup> Mention facultative.

<sup>2</sup> Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

<sup>3</sup> Biffer la mention inutile.

**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

**Banimmo SA 0888.061.724**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 01/06/2015- 04/03/2020

Représenté par:

1. Wimer Consult GCV vast verteg Patrick Mertens de Wilma  
Zonneboslaan 40 , 1950 Kraainem, Belgique

**Mazars Bedrijfsrevisoren SCRL 0428.837.889**

Avenue Marcel Thiry 77, boîte 4, 1200 Bruxelles 20, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00021

Mandat : 27/06/2017- 11/05/2021

Représenté par:

1. Gossart Philippe  
Marcel Thiry laan 77 , boîte 4, 1200 Bruxelles 20, Belgique  
Réviseur d'entreprise, Numéro de membre : A01311

**Comulex SA 0451.583.993**

Lenneke Marelaan 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 01/06/2015- 04/03/2020

Représenté par:

1. Lares Real Estate BVBA, vast verteg. door Laurent Calonne  
Georges Henrilaan 447 , 1200 Bruxelles 20, Belgique

**Strategy, Management and Investments SPRL 0472.171.650**

Place Thomas Balis 3, 1160 Auderghem, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 15/05/2014- 20/03/2019

Représenté par:

1. van Caloen Didrik  
Avenue des Hêtres Rouges 37 , 1970 Wezembeek-Oppem, Belgique

**De Clerq Jo**

Draaiboornstraat 2, 9070 Destelbergen, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 13/05/2025

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)****André Bosmans Management SRL 0476.029.577**

Posteernestraat 42, 9000 Gent, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 10/05/2022

Représenté par:

1. Bosmans André

Blekkervijverstraat 64 , 9880 Aalter, Belgique

**Patronale Real Estate SA 0533.769.521**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 13/05/2025

Représenté par:

1. Van Walle Werner

Italiëlei 19/13 , 2000 Antwerpen, Belgique

**Patronale Life SA 0403.288.089**

Bischoffsheimlaan 33, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 10/05/2022

Représenté par:

1. Moykens Filip

Kerkeveldstraat 37 , 1020 Laeken (Bruxelles-Ville), Belgique

**Lares Real Estate SRL 0833.047.381**

Georges Henrilaan 447, 1200 Woluwé-Saint-Lambert, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 10/05/2022

Représenté par:

1. Calonne Laurent

Georges Henrilaan 447 , 1200 Woluwé-Saint-Lambert, Belgique

**Granvelle Consultants & c° SRL 0427.996.860**

Van Schoonbekestraat 36, boîte 401, 2018 Antwerpen 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 13/05/2025

Représenté par:

1. Vermeiren Annette

Van Schoonbekestraat 36 , boîte 401, 2018 Antwerpen 1, Belgique

**A. Schrijvers SRL 0879.217.304**

Baron Eduard Empainlaan 39, 2800 Mechelen, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 13/05/2025

Représenté par:

1. Schrijvers Ann

Baron Eduard Empainlaan 39 , 2800 Mechelen, Belgique

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)****GCA Consult SRL 0832.209.322**

Karel de Stoutelaan 43, 8000 Brugge, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 12/05/2020

Représenté par:

1. Capelle Griet

Karel de Stoutelaan 43 , 8000 Brugge, Belgique

**Acces et Partners SRL 0452.367.319**

Avenue des Princes Brabançons 39, 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 10/05/2022

Représenté par:

1. Malherbe Didier

Avenue des Princes Brabançons 39 , 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique

**Liesbeth Keymeulen SRL 0668.807.080**

Frans Halvest 24, boîte 1, 2800 Mechelen, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 13/05/2025

Représenté par:

1. Keymeulen Liesbeth

Frans Halvest 24 , boîte 1, 2800 Mechelen, Belgique

**Mylecke SA 0892.860.749**

Grasstraat 6, 9770 Kruisem, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 04/03/2020- 10/05/2022

Représenté par:

1. Danneels Hendrik

Groenstraat (KRU) 6 , 9770 Kruishoutem, Belgique

**EY BEDRIJFSREVISOREN / EY RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL 0446.334.711**

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00160

Mandat : 04/03/2021- 10/05/2022

Représenté par:

1. Weymeersch Christel

De Kleetlaan 2 , 1831 Diegem, Belgique

, Numéro de membre : A01705

**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.

## 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	3	578.024
<b>Immobilisations incorporelles</b> .....	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b> .....	6.1.2	22/27	3	2
Terrains et constructions .....		22		
Installations, machines et outillage .....		23		
Mobilier et matériel roulant .....		24		
Location-financement et droits similaires .....		25		
Autres immobilisations corporelles .....		26	3	2
Immobilisations en cours et acomptes versés .....		27		
<b>Immobilisations financières</b> .....	6.1.3	28		578.022
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b> .....		29/58	852.635	854.310
<b>Créances à plus d'un an</b> .....		29		
Créances commerciales .....		290		
Autres créances .....		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b> .....		3	850.300	850.300
Stocks .....		30/36	850.300	850.300
Commandes en cours d'exécution .....		37		
<b>Créances à un an au plus</b> .....		40/41		
Créances commerciales .....		40		
Autres créances .....		41		
<b>Placements de trésorerie</b> .....		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b> .....		54/58	2.335	4.010
<b>Comptes de régularisation</b> .....		490/1		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b> .....		20/58	852.638	1.432.334

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b> .....		10/15	-147.493	482.900
<b>Apport</b> .....		10/11	642.974	642.974
Capital .....		10	642.974	642.974
Capital souscrit .....		100	2.478.935	2.478.935
Capital non appelé <sup>4</sup> .....		101	1.835.961	1.835.961
En dehors du capital .....		11		
Primes d'émission .....		1100/1		
Autres .....		1109/1		
<b>Plus-values de réévaluation</b> .....		12		
<b>Réserves</b> .....		13	17.339	17.339
Réserves indisponibles .....		130/1	17.339	17.339
Réserve légale.....		130	17.339	17.339
Réserves statutairement indisponibles .....		1311		
Acquisition d'actions propres .....		1312		
Soutien financier .....		1313		
Autres .....		1319		
Réserves immunisées .....		132		
Réserves disponibles .....		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b> .....(+)/(-)		14	-807.806	-177.413
<b>Subsides en capital</b> .....		15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b> <sup>5</sup> ...		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b> .....		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b> .....		160/5		
Pensions et obligations similaires .....		160		
Charges fiscales .....		161		
Grosses réparations et gros entretien .....		162		
Obligations environnementales .....		163		
Autres risques et charges .....		164/5		
<b>Impôts différés</b> .....		168		

<sup>4</sup> Montant venant en déduction du capital souscrit.

<sup>5</sup> Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b> .....		17/49	1.000.131	949.434
<b>Dettes à plus d'un an</b> .....	6.3	17		
Dettes financières .....		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location- financement et dettes assimilées.....		172/3		
Autres emprunts .....		174/0		
Dettes commerciales .....		175		
Acomptes sur commandes .....		176		
Autres dettes .....		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b> .....	6.3	42/48	1.000.131	949.434
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année .....		42		
Dettes financières .....		43	121	152
Etablissements de crédit .....		430/8	121	152
Autres emprunts .....		439		
Dettes commerciales .....		44	2.662	1.376
Fournisseurs .....		440/4	2.662	1.376
Effets à payer .....		441		
Acomptes sur commandes .....		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales .....		45		
Impôts .....		450/3		
Rémunérations et charges sociales .....		454/9		
Autres dettes .....		47/48	997.348	947.906
<b>Comptes de régularisation</b> .....		492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b> .....		10/49	852.638	1.432.334



**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute .....		9900	-13.553	-42.979
Dont: produits d'exploitation non récurrents .....		76A		
Chiffre d'affaires* .....		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers* .....		60/61	13.553	42.979
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		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) .....		635/8		
Autres charges d'exploitation .....		640/8	8.064	8.652
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....		649		
Charges d'exploitation non récurrentes .....		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b> .....		9901	<u>-21.617</u>	<u>-51.631</u>
<b>Produits financiers</b> .....				
Produits financiers récurrents .....	6.4	75/76B		
Dont: subsides en capital et en intérêts .....		75		
Produits financiers non récurrents .....		753		
Produits financiers non récurrents .....		76B		
<b>Charges financières</b> .....				
Charges financières récurrentes .....	6.4	65/66B	608.776	28.525
Charges financières récurrentes .....		65	30.754	28.525
Charges financières non récurrentes .....		66B	578.022	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b> .....		9903	<u>-630.393</u>	<u>-80.156</u>
<b>Prélèvement 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	<u>-630.393</u>	<u>-80.156</u>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b> .....		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b> .....		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b> .....		9905	<u>-630.393</u>	<u>-80.156</u>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b> .....(+)/(-)	9906	-807.806	-177.413
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)	(9905)	-630.393	-80.156
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....(+)/(-)	14P	-177.413	-97.257
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b> .....	791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b> .....	691/2		
à l'apport .....	691		
à la réserve légale .....	6920		
aux autres réserves .....	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b> .....(+)/(-)	(14)	-807.806	-177.413
<b>Intervention des associés dans la perte</b> .....	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b> .....	694/7		
Rémunération de l'apport .....	694		
Administrateurs ou gérants .....	695		
Travailleurs .....	696		
Autres allocataires .....	697		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8199P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8169		
Cessions et désaffectations .....	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8199	3	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8259P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8219		
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>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8329P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8279		
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	1	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(22/27)	<u>2</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8395P	xxxxxxxxxxxxxxxx	578.022
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8365		
Cessions et retraits .....	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre .....	8385		
Autres mutations .....	8386		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8395	578.022	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8455P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8415		
Acquises de tiers .....	8425		
Annulées .....	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre .....	8445		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8455		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8525P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8475	578.022	
Reprises .....	8485		
Acquises de tiers .....	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits .....	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre .....	8515		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8525	578.022	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8555P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b> .....	8545		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8555		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(28)		

**RÉSULTATS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL</b>			
<b>Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel</b>			
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein ..	9087		
<b>PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE</b>			
<b>Produits non récurrents</b> .....	76		
Produits d'exploitation non récurrents .....	(76A)		
Produits financiers non récurrents .....	(76B)		
<b>Charges non récurrentes</b> .....	66	578.022	
Charges d'exploitation non récurrentes .....	(66A)		
Charges financières non récurrentes .....	(66B)	578.022	
<b>RÉSULTATS FINANCIERS</b>			
<b>Intérêts portés à l'actif</b> .....	6502		

**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 LA SOCIÉTÉ 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 OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

Honoraires de commissaires 2019

Exercice
2.292

**TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES**

**Avec des personnes détenant une participation dans la société**

Nature des transactions  
Néant

**Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation**

Nature des transactions  
Néant

**Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de la société**

Nature des transactions  
Néant

Exercice

**DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS****INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LA SOCIÉTÉ SI ELLE EST FILIALE OU FILIALE COMMUNE**

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

**Banimmo**

**Boulevard Bischoffsheim 33**

**1000 Bruxelles 1, Belgique**

**0888.061.724**

**La société mère établit et publie des comptes consolidés pour l'ensemble le plus grand**

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

---

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

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### DETERMINATION DES REGLES D'EVALUATION

Conformément à l'article 28 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des Sociétés, le conseil d'administration a arrêté ce qui suit :

#### Règles générales d'évaluation

Pour tout ce que la loi prévoit impérativement, il sera fait application des principes généraux figurant dans l'A.R. du 30.01.2001 et particulièrement dans son chapitre II "Règles d'évaluation" dont il est superflu de reproduire ici le texte.

Pour les matières que la loi règle supplétivement et dans les cas où elle laisse le choix à l'entreprise, le conseil d'administration a déterminé les règles particulières d'évaluation mentionnées ci-après.

Conformément aux articles 28 et 29 de l'arrêté, il ne pourra être dérogé aux présentes règles d'évaluation qu'après décision expresse du conseil d'administration.

Dans la mesure où le conseil d'administration juge que les cas d'évaluation non expressément prévus dans les présentes règles ne représentent

pas une importance suffisante à nécessiter une décision additionnelle ou modificative, ceux-ci seront réglés par des méthodes similaires à celles qui figurent ci-après, sans qu'il en soit fait mention spéciale dans le Livre des Inventaires et dans le résumé des règles d'évaluation accompagnant les comptes annuels.

#### Postes de l'actif du bilan

##### I. Frais d'établissement

Les frais d'établissement et de constitution sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition. S'ils dépassent un montant de 1.250 EUR, ils sont amortis à partir de leur date d'acquisition au taux annuel linéaire de 33 %.

##### II. Immobilisations incorporelles

###### Valeur d'entrée en comptabilité :

Les immobilisations incorporelles, brevets, logiciels ... sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition y compris les frais accessoires (formation).

Les frais de recherche et de développement sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition y compris les frais accessoires.

###### Amortissements normaux d'exploitation :

Les immobilisations incorporelles sont amorties au taux linéaire de 20 % à 25 % à partir de leur mois d'acquisition et sur toute la durée restante de l'exercice comptable.

Les frais de recherche et de développement sont amortis au taux linéaire de 33 % à partir de leur mois d'acquisition et sur toute la durée restante de l'exercice comptable.

##### III. Immobilisations corporelles

###### Valeur d'entrée en comptabilité :

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition y compris les frais accessoires, notamment pour les voitures et

les terrains pour lesquels les frais, intérêts intercalaires et la TVA à concurrence de sa quote-part non déductible sont ajoutés au prix d'achat.

###### Amortissements normaux d'exploitation :

Suivant la nature des immobilisations corporelles acquises par la société, le conseil d'administration décide pour chacune des acquisitions de

l'exercice de la méthode et du taux annuel applicable.

Les immobilisations corporelles sont amorties à partir de leur mois d'acquisition et sur toute la durée restante de l'exercice comptable.

Nous avons repris ci-dessous la méthode et le taux d'amortissement appliqués pour chaque type d'immobilisations corporelles.

###### A. Terrains et Constructions

- Les terrains et frais accessoires ne sont pas amortis.

- Bâtiments commerciaux + frais d'études et développement préalables (incluant les honoraires de juristes, d'architectes, urbanistes, ingénieurs et experts divers ainsi que les intérêts intercalaires, la TVA non déductible...) : amortissement linéaire en 20 ou 15 ans selon que

le bâtiment soit neuf ou non. Les bureaux en 33 ou 20 ans selon qu'ils sont neufs ou non.

- Bâtiments industriels + frais d'études et développement préalables (incluant les honoraires de juristes, d'architectes, urbanistes, ingénieurs et experts divers ainsi que les intérêts intercalaires, la TVA non déductible...) : amortissement linéaire en 20 ans.

###### B. Installations

- Installations et agencements + honoraires d'ingénieur-conseil + intérêts intercalaires ... : amortissement linéaire de 10%.

###### C. Mobilier et matériel roulant

- Mobilier + frais accessoires ( montage ...) : amortissement linéaire de 20 %

- Matériel informatique + frais accessoires ( cablage...) : amortissement linéaire de 25 %

- Matériel roulant + équipements divers + TVA non déductible éventuelle : amortissement linéaire de 20 à 25 % selon achat neuf ou d'occasion.

- Matériel de bureau et de télécommunications + frais d'installation : amort. Linéaire 20%.

###### D. Location-financement

Renvoi aux conditions d'amortissement pour les biens de même nature non acquis en location-financement.

###### E. Autres immobilisations corporelles

Les aménagements des locaux pris en location sont amortis linéairement sur la durée du bail.

###### F. Immobilisations en cours et acomptes versés



## RÈGLES D'ÉVALUATION

Les immobilisations en cours et les acomptes versés sont valorisés comme ci-dessus, avec frais accessoires, et ne sont amortis qu'à partir de la mise en service de l'actif immobilisé. Si le projet était abandonné, les valeurs enregistrées seraient immédiatement amorties en totalité. Amortissements exceptionnels ou complémentaires  
Conformément aux articles 28, 29 et 30 de l'A.R. du 30.01.2001, le conseil d'administration décide, le cas échéant, s'il y a lieu de prévoir une dotation exceptionnelle ou complémentaire au compte d'amortissement des immobilisations corporelles ayant subi une perte inopinée de valeur économique ou qui sont retirées de l'exploitation.

### IV. Immobilisations financières

Les actions et parts sont évaluées à leur valeur d'acquisition (y compris les frais accessoires). Des réductions de valeur seront comptabilisées en cas de dépréciation durable justifiée par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation est détenue. Les créances portées sous cette rubrique font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance

est en tout ou en partie incertain ou compromis. Les dépôts et cautionnements sont repris à leur valeur nominale.

### VI. Stocks et commandes en cours

Les immeubles destinés à la vente sont évalués à leur valeur d'acquisition y compris frais accessoires, honoraires d'architectes et ingénieurs,

intérêts intercalaires, etc. ou à la valeur du marché lorsque à la date de clôture de l'exercice cette valeur est inférieure.

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

### VII. Créances à un an au plus

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Les créances en monnaie étrangère sont valorisées dans l'unité monétaire qui a cours

légal, au taux de change moyen à la date de clôture de l'exercice social. Les créances à long terme non productives d'intérêt ou à un taux d'intérêt réduit font l'objet d'un escompte calculé en application de la réglementation comptable et fiscale.

Une réduction de valeur est opérée sur les créances lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

### VIII. Placement de trésorerie

Les placements de trésorerie sont comptabilisés à la valeur nominale d'acquisition.

### IX. Valeurs disponibles

Les règles d'évaluation des valeurs disponibles sont les mêmes que celles des placements de trésorerie.

### X. Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation comprennent les charges à reporter et les produits acquis comptabilisés soit aux montants nominaux des charges

déjà payées ou facturées mais qui affèrent aux exercices suivants soit aux montants des revenus qui affèrent à l'exercice mais qui ne sont pas encore reçus.

Les charges à reporter comprennent notamment l'escompte relatif aux dettes à plus d'un an non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt

anormalement faible, calculé au taux du marché applicable à de telles dettes au moment de leur entrée dans le patrimoine de la société.

La

prise en résultats de l'escompte se fera prorata temporis des différents remboursements de la dette.

Postes du passif

### VII. Provisions pour risques et charges

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les provisions à constituer.

### VIII. Dettes à plus d'un an et à un an au plus

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale. Les dettes à long terme non productives d'intérêt ou à un taux d'intérêt réduit font l'objet d'un escompte calculé en application de la réglementation comptable et fiscale. Les dettes en monnaie étrangère sont valorisées au

cours moyen du jour de clôture.

### IX. Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation, comprenant les charges à imputer et les revenus à reporter, sont comptabilisés soit aux montants nominaux des

charges qui affèrent à l'exercice mais qui ne sont pas encore reçues, soit aux montants nominaux des produits déjà facturés ou encaissés.

Les charges à imputer comprennent notamment l'escompte relatif aux créances à plus d'un an non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt

anormalement faible, calculé au taux du marché applicable à de telles créances au moment de leur entrée dans le patrimoine de la société. La

prise en résultats de l'escompte se fera prorata temporis des différents encaissements de la créance.

**AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE**

Justification de l'application des règles de valorisation dans l'hypothèse de continuité d'exploitation (article 3: 6, 6 ° du Code des sociétés)

Si le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultat montre une perte pour l'exercice pour deux exercices consécutifs, une justification de l'application des règles d'évaluation doit être donnée dans l'hypothèse de la continuité d'exploitation.

Le bilan au 31 décembre 2019 fait apparaître une perte reportée de 807 806,22,34 euros.

L'application des règles de valorisation dans l'hypothèse de continuité d'exploitation peut être maintenue compte tenu du fait que la société a fusionné avec la société mère le 04 mars 2020.

La crise du COVID-19, qui a débuté en mars 2020, a affecté les opérations de l'entreprise, mais ses conséquences ne peuvent pas encore être évaluées.

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

**INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS****PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES**

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles la société détient une participation (comprise dans la rubrique 28 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 28 et 50/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital, des capitaux propres ou d'une classe d'actions de la société.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+ ) ou (-) (en unités)	
<b>PALAIS DES EXPOSITIONS CONGRES DE CHARLEROI SCRL</b> Rue de Liège 12 6180 Courcelles Belgique 0401.553.571	PARTS SOCIALES	23.302	54,00	0,00	31/12/2018	EUR	336.587	11.200

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
BANIMMO SA Boulevard Bischoffsheim 33 1000 Bruxelles, Belgique BE0888.061.724	actions nominatives			99,99
COMULEX Boulevard Bischoffsheim 33 1000 Bruxelles, Belgique BE0451.583.993	actions nominatives			0,01

## RAPPORT DES COMMISSAIRES

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SA SOCIETE DE DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI (SOCIETE ABSORBEE PAR BANIMMO SA PAR ACTE DU 4 MARS 2020 ET AVEC EFFET AU 1er JANVIER 2020) POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI 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 27 juin 2017, 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 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant 6 exercices consécutifs.

Opinion: Attestation sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 852.638 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 630.394.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

Observation – Continuité

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe A 6.9 des comptes annuels qui mentionne la justification de l'application du principe comptable de continuité d'exploitation compte tenu de la fusion intervenue le 4 mars 2020 entre la Société et Banimmo SA, sa société-mère, avec effet à dater du 1er janvier 2020.

Observation – Crise du COVID-19

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe A 6.9 des comptes annuels, qui fait état des effets potentiels des événements survenus dès le mois de mars 2020, à la suite de la crise sanitaire du COVID-19, sur la rentabilité future de la Société.

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

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives 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 ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société.

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

## RAPPORT DES COMMISSAIRES

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 découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

### Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

#### Responsabilités de l'organe d'administration

Conformément à l'article 3:4 du Code des sociétés et des associations, la Société, qui est actuellement qualifiée de petite entreprise au sens de l'article 1:24 du Code des sociétés et des associations, est dispensée d'établir un rapport de gestion.

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu 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 (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, 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, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

#### 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.
- Sauf le respect des délais prescrits par le Code des sociétés et des associations en matière de communication des documents et rapports aux actionnaires et commissaire, nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés ou, à partir du 1er janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Bruxelles, le 23 novembre 2020

MAZARS RÉVISEURS D'ENTREPRISES SCRL

Commissaire

Représentée par

Philippe Gossart

Ce rapport a été rédigé à Bruxelles le 23/11/2019.