

20	10/05/2019	BE 0847.284.310	29	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19129.00492	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: **IMMO-DIGUE**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: BD JOSEPH TIROU

N°: 37

Boîte:

Code postal: 6000

Commune: Charleroi

Pays Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0847.284.310

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.

19-07-2012

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

07-05-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

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 6.7, 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 0847.284.310		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

**SALVI VERONIQUE**

RUE MASSART 61  
6031 Monceau-sur-Sambre  
BELGIQUE

Début de mandat: 22-02-2016

Fin de mandat: 07-05-2019

Administrateur

**CENGIC ORNELLA**

RUE DE MARCHIENNE 13  
6000 Charleroi  
BELGIQUE

Début de mandat: 22-02-2016

Fin de mandat: 07-05-2019

Administrateur

**PATTE JULIE**

RUE DES SABLIERES 7D  
6032 Mont-sur-Marchienne  
BELGIQUE

Début de mandat: 22-02-2016

Fin de mandat: 07-05-2019

Président du Conseil d'Administration

**DUBOIS OLIVIER**

RUE VICTOR HANOTIAU 2A  
7190 Ecaussinnes  
BELGIQUE

Début de mandat: 22-02-2016

Fin de mandat: 07-05-2019

Administrateur

**MAGHE FREDERIC**

RUE DE LA VICTOIRE 21  
7130 Binche  
BELGIQUE

Début de mandat: 22-02-2016

Fin de mandat: 07-05-2019

Administrateur

**RSM INTERAUDIT SC SCRL (B00461)**

BE 0436.391.122  
CHAUSSEE DE WATERLOO 1151  
1180 Uccle  
BELGIQUE

Début de mandat: 03-05-2016

Fin de mandat: 07-05-2019

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

N°	BE 0847.284.310		A 2.1
----	-----------------	--	-------

**LEJUSTE THIERRY (B00461)**

CHAUSSEE DE WATERLOO 1151

1180 Uccle

BELGIQUE

N°	BE 0847.284.310		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><u>285.000</u></b>	<b><u>4.113.502</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b><u>285.000</u></b>	<b><u>4.113.502</u></b>
Terrains et constructions		22	0	285.000
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	285.000	
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	0	3.828.502
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>Actifs circulants</b>		29/58	<b><u>86.803</u></b>	<b><u>995.115</u></b>
<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		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b><u>232</u></b>	<b><u>14.215</u></b>
Créances commerciales		40	0	
Autres créances		41	232	14.215
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		<b><u>0</u></b>
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b><u>86.571</u></b>	<b><u>980.901</u></b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>371.803</u></b>	<b><u>5.108.617</u></b>



## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	-18.464	-6.561
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	2.006	
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	45.399	6.561
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		742.017
Autres charges d'exploitation		640/8	868	868
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	3.864.344	
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>-3.883.676</b>	<b>-749.446</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B		<b>773</b>
Produits financiers récurrents		75		773
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>257</b>	<b>232</b>
Charges financières récurrentes		65	257	232
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>-3.883.933</b>	<b>-748.904</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>0</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>-3.883.933</b>	<b>-748.904</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>-3.883.933</b>	<b>-748.904</b>

N°	BE 0847.284.310	A 5
----	-----------------	-----

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>-4.725.799</b>	<b>-841.866</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-3.883.933	-748.904
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-841.866	-92.962
<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>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>-4.725.799</b>	<b>-841.866</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>4.113.502</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	35.842	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>4.149.344</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXX	
<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	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	3.864.344	
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>3.864.344</b>	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	22/27	<b>285.000</b>	

N°	BE 0847.284.310		A 6.4
----	-----------------	--	-------

## 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	<b>2.006</b>	
76A	2.006	
76B		
66	<b>3.864.344</b>	
66A	3.864.344	
66B		
6503		

N°	BE 0847.284.310	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)**

Les émoluments du mandat de commissaire s'élèvent à (TTC)

Exercice
2.481

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

Avec des personnes détenant une participation dans l'entreprise

Nature des transactions

Néant

Exercice
0

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

N°	BE 0847.284.310	A 6.8
----	-----------------	-------

## RÈGLES D'ÉVALUATION

Règles d'évaluation de la société IMMO-DIGUE S.A.

Il est précisé que d'une manière générale il sera fait application des principes qui figurent dans l'A.R. du 30 janvier 2001 du droit comptable et qu'il sera tenu compte des avis de la Commission des Normes Comptables.

De manière plus spécifique, il sera fait application des règles particulières énoncées ci-après.

### 1. FRAIS D'ETABLISSEMENT

Les frais d'établissement sont pris en charge au moment où ils sont engagés.

### 2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Elles sont évaluées à leur prix d'acquisition, de revient, ou valeur d'apport, y compris les frais accessoires, conformément aux articles 36, 37 et 39 de l'A.R. du 30/01/2001.

Les immobilisations corporelles à utilisation limitée dans le temps font l'objet d'amortissements linéaires sur sa durée de vie :

- Mobilier : 5 ans
- Matériel de bureau : 5 ans
- Petit matériel informatique : 3 ans
- Bâtiments : 30 ans
- Installations et aménagement du bâtiment : 15 ans
- Assurances et honoraires liés aux travaux immobiliers : 4 ans
- Réseau fibres optiques : 10 ans
- Equipements de production fixe Radio-TV : 10 ans
- Equipements portables et accessoires de production : 7 ans
- Equipements de production informatisée : 4 ans

Les amortissements sont calculés prorata temporis en fonction de la date d'acquisition et en nombre de jours.

Les immobilisations en cours sont amorties à partir de l'exercice au cours duquel elles sont achevées.

Les immobilisations corporelles désaffectées ou qui ont cessé d'être affectées durablement à l'activité de l'entreprise, font l'objet d'amortissements exceptionnels pour en aligner l'évaluation sur leur valeur probable de réalisation.

### 3. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les créances et les cautionnements sont inscrits à leur valeur nominale.

### 4. CREANCES A PLUS D'UN AN ET A UN AN AU PLUS

Les créances sont reprises à leur valeur nominale conformément à l'article 67 du 30/01/2001.

Les créances font l'objet de réductions de valeur si des risques de non-récupération, de moins-value ou de dépréciations probables existent.

Lorsqu'il apparaît qu'une créance est définitivement perdue, cette perte est directement enregistrée au compte de résultats.

### 5. PLACEMENTS DE TRESORERIE ET VALEURS DISPONIBLES

Les composants de ces rubriques sont repris à leur valeur nominale.

### 6. PLUS-VALUES DE REEVALUATION

Les plus-values de réévaluation sont traitées en conformité à l'article 57 de l'A.R. du 30/01/2001.

### 7. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges sont individualisées et tiennent compte des risques prévisibles, conformément aux articles 50 à 55 de l'A.R. du 30/01/2001. Elles font l'objet de reprises dans la mesure où elles excèdent, en fin d'exercice, une appréciation actuelle des risques et charges, en considération desquelles elles ont été constituées.

### 8. DETTES A PLUS D'UN AN ET A UN AN AU PLUS

Les emprunts et les dettes sont évalués à leur valeur nominale en application de l'article 77 de l'A.R. du 30/01/2001. Elles sont majorées, le cas échéant, des intérêts de retard ou d'autres pénalités dues.

N°	BE 0847.284.310		A 6.9
----	-----------------	--	-------

## AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Une provision pour contentieux a été constituée au 31/12/17.

L'obligation de devoir payer tout ou partie de la provision pour litige nécessitera l'obtention de nouvelles sources de financement pour la société.

Suite à la réduction de l'actif net à un montant inférieur à la moitié ou au quart du capital social, un rapport spécial a été rédigé pour explication de la poursuite de la continuité des activités conformément à l'article 633 du Code des sociétés.

# IMMO-DIGUE sa

RAPPORT DE GESTION AU 31/12/2018  
IMMO-DIGUE SA  
N° Entreprise : 0847.284.310

BILAN ET COMPTE DE RESULTATS AU 31.12.2018

Signature,

Julie Patte,  
Présidente

**RAPPORT DE GESTION 2018  
IMMO-DIGUE SA**

Vous trouverez ci-après les commentaires sur les comptes annuels au 31/12/2018 de la société IMMO-DIGUE SA. Ce document conclut la présentation des comptes de l'exercice écoulé et, avec le rapport des commissaires aux comptes, expose aux administrateurs, l'évolution et la situation de la société.

**COMPTE DE RESULTATS**

EUR	2018	2017
<b>Compte de résultats</b>		
I Ventes et prestations		
Chiffre d'affaires	0,00	0,00
Autres produits d'exploitation	24.930,00	0,00
Produits d'exploitation non récurrents	2.005,71	0,00
II Coût des ventes et prestations		
Services et biens divers	-45.399,44	-6.561,03
Rémunérations, charges soc. et pensions	0,00	0,00
Amortissements et réductions de valeur s/frais d'établissement et immob.	0,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	-742.017,00
Autres charges d'exploitation	-868,00	-868,00
Charges d'exploitation non récurrente	-3.864.344,32	0,00
<b>Perte d'exploitation</b>	<b>-3.883.676,05</b>	<b>-749.446,03</b>

1.1 – Perte d'exploitation :

Les autres produits d'exploitation sont principalement composés du canon emphytéotique de 2018 facturé à TéléSambre. Les produits d'exploitation non récurrents ont été utilisés pour le transfert de charge vers les immobilisés.

Les services et biens divers sont principalement composés :

SERVICES ET BIENS DIVERS	EUR	Budget 2018	Ecarts
Frais informatique	366,43	400,00	-33,57
Assurance responsabilité civil	600,88	600,00	0,88
Honoraires réviseurs / Compta / Juridique	7.407,62	2.400,00	5.007,62
Honoraires avocats	7.957,48	0,00	7.957,48
Frais BNB et Moniteur Belge	70,20	100,00	-29,80
Frais de notaire	28.996,83	6.000,00	22.996,83
<b>TOTAL- A</b>	<b>45.399,44</b>	<b>9.500,00</b>	<b>35.899,44</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>EUR</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Ecarts</b>
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL- B</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Les charges d'exploitation non récurrentes (amortissement exceptionnel) s'élèvent à 3.864.344 €, suite à la comptabilisation de l'établissement du droit d'emphytéose.

Les rubriques « Charges d'exploitation » et les « Charges financières » sont composées :

<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>EUR</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Ecart</b>
Cotisation sociétaire	868,00	868,00	0,00
Charges d'exploitation non récurrentes	3.864.344,32	3.864.344,00	0,32
<b>TOTAL- C</b>	<b>3.865.212,32</b>	<b>3.865.212,00</b>	<b>0,32</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>EUR</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Ecart</b>
Frais de banque	256,80	236,00	20,80
<b>TOTAL- D</b>	<b>256,80</b>	<b>236,00</b>	<b>20,80</b>
<b>TOTAL A+B+C+D</b>	<b>3.910.868,56</b>	<b>3.874.948,00</b>	<b>35.920,56</b>

Résultat - Perte de l'exercice à affecter :

<b>EUR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Perte d'exploitation</b>	<b>-3.883.676,05</b>	<b>-749.446,03</b>
III Produits financiers	0,00	773,38
IV Charges financières	-256,8	-231,8
<b>Perte de l'exercice avant impôts</b>	<b>-3.883.932,85</b>	<b>-748.904,45</b>
V Impôts sur le résultat	0,00	0,00
<b>Résultat - Perte de l'ex. à affecter</b>	<b>-3.883.932,85</b>	<b>-748.904,45</b>

#### 1.2 – Résultat de l'exercice :

Les charges financières se composent principalement de frais de banque.

Le compte d'affectation « Perte de l'exercice à affecter » enregistre pour l'exercice 2018 de la SA IMMO-DIGUE un montant de 3.883.932 €. Il sera proposé à l'Assemblée générale de reporter ce résultat.

Affectation du résultat :

Résultat reporté de l'exercice précédent : 841.866,31 €  
Perte de l'exercice en cours : 3.883.932,85 €  
Perte à reporter : 4.725.799,16 €

## BILAN

### 2. ACTIF

EUR	2018	2017
<b>Actifs Immobilisés</b>		
I Frais d'établissement	0,00	0,00
<i>Amortissements actés</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II Immobilisations incorporelles	0,00	0,00
III Immobilisations corporelles		
A. Terrains et constructions	0,00	285.000,00
E. Autres immobilisation corporelles	285.000,00	
F. Immobilisations en cours	0,00	3.828.501,71
IV Immobilisation financières		0,00
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>285.000,00</b>	<b>4.113.501,71</b>

#### 2.1 - Les immobilisations corporelles :

Cette rubrique se compose de l'apport en nature par la RTBF de deux parcelles de terrains sises place de la Digue. La RTBF a reçu 285 actions entièrement libérées de la SA IMMO-DIGUE.

Suite à l'établissement du droit d'emphytéose le bâtiment est transféré aux autres immobilisations corporelles et fait l'objet d'un amortissement complet à l'exception du terrain.

#### 2.2 - Les immobilisations en cours et acomptes versés :

Néant.

EUR	2018	2017
<b>Actifs circulants</b>		
V Créances à plus d'un an	0,00	0,00
VI Stocks et commandes en cours d'exécution	0,00	0,00
VII Créances à un an au plus		
A. Créances commerciales	0,00	0,00
B. Autres créances	232,01	14.214,94
VIII Placements de trésorerie		0,00
IX Valeurs disponibles	86.570,91	980.900,52
X Comptes de régularisation		0,00
<b>Total actifs circulants</b>	<b>86.802,92</b>	<b>995.115,46</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>371.802,92</b>	<b>5.108.617,17</b>

2.3 - Créances commerciales :

Néant.

2.4 - Autres créances :

Elles sont composées principalement du précompte mobilier à récupérer pour un montant de 232,01 €

2.5 – Placements de trésorerie et Valeurs disponibles :

Valeurs que l'entreprise peut utiliser pour effectuer des règlements. Elles s'élèvent à 86.570,91 € au 31/12/2018 (Cf. plan de trésorerie en annexe).

### 3. Passif

EUR	2018	2017
<b>Capitaux propres</b>		
I Capital	<b>4.285.000,00</b>	<b>4.285.000,00</b>
A. Capital souscrit	4.285.000,00	4.285.000,00
B. Capital non appelé	0,00	0,00
IV Réserve légale	0,00	0,00
V Bénéfice reporté		
Perte reportée	-4.725.799,16	-841.866,31
<b>Total capitaux propres</b>	<b>-440.799,16</b>	<b>3.443.133,69</b>
VIII Provisions pour risques et charges	742.017,00	742.017,00
<b>Total provisions</b>	<b>742.017,00</b>	<b>742.017,00</b>

#### 3.1 - Capital :

Le capital souscrit est entièrement libéré.

#### 3.2 – Réserve légale :

Néant

#### 3.3 – Bénéfice ou Perte reporté :

Compte tenu de la perte cumulée provenant de l'exercice précédent de 841.866,31 € et de la perte de l'exercice 2018 de 3.883.932,85 €, la perte reportée s'élève à 4.725.799,16 €, conformément au compte de résultats présenté en pages 2 et 3.

#### 3.4 – Provisions pour risques et charges :

Une provision pour contentieux a été constituée au 31/12/17.

EUR	2018	2017
<b>Dettes</b>		
IX Dettes à plus d'un an		
D. Autres dettes	0,00	0,00
X Dettes à un an au plus		
C. Dettes commerciales	70.585,08	923.466,48
E. Dettes fiscales, salariales et sociales		
1. Impôts	0,00	0,00
2. Rémunérations et charges sociales	0,00	0,00
XI Comptes de régularisation	0,00	0,00
<b>Total dettes</b>	<b>70.585,08</b>	<b>923.466,48</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>371.802,92</b>	<b>5.108.617,17</b>

3.5 - Dettes à plus d'un an :

Néant

3.6 - Dettes commerciales :

Les dettes commerciales s'élèvent à 70.585,08 €

3.7 - Dettes fiscales, salariales et sociales – Impôts :

Néant.

3.8 - Rémunérations et charges sociales :

Néant

3.9 - Comptes de régularisation de passif :

Néant.

## Points visés par l'article 96 du Code des sociétés :

### 1. Evolution des affaires, résultats et situation de la Société ; description des principaux risques et incertitudes

A la suite de la publication d'un avis de marché public, la RTBF (maître d'ouvrage de la construction) a réceptionné 4 offres distinctes au 03 novembre 2014. Après analyse, la RTBF a attribué le marché à la société BPC Hainaut, le montant de son offre s'inscrit dans le budget global du projet.

Le 9 décembre 2014, la RTBF a reçu le permis unique (Permis d'urbanisme et Permis d'environnement) daté du 05 décembre 2014.

En janvier 2015, commande des travaux à BPC Hainaut.

Le 11 février 2015, la première pierre de Médiasambre est posée.

Le début des travaux est prévu en mars 2015 pour se terminer en septembre 2016. L'intégration des infrastructures média se fera d'octobre 2016 à septembre 2017.

Principales étapes liées au dossier :

#### 1. Apport d'une partie des Parcelles à IMMO-DIGUE

Cette étape a déjà été réalisée. La RTBF a effectué un apport à IMMO-DIGUE d'une partie des Parcelles dont elle était propriétaire à l'occasion de la constitution d'IMMO-DIGUE. La partie apportée est égale à la part du terrain correspondant aux quotités de l'Immeuble à ériger sur lesquelles IMMO-DIGUE octroiera un droit d'emphytéose à Télésambre (Quotités A).

#### 2. Renonciation à son droit d'accession par IMMO-DIGUE

Dans les quinze jours calendrier de la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives IMMO-DIGUE constituera gratuitement au bénéfice de la RTBF un droit de superficie jusqu'à la réception provisoire sur la partie du terrain correspondant aux Quotités A de l'Immeuble. Cette renonciation par IMMO-DIGUE au droit d'accession a pour unique but de permettre à la RTBF d'organiser et de gérer la construction de l'Immeuble.

#### 3. Construction de l'immeuble

En ce qui concerne le suivi de l'exécution du Marché public de Travaux, RTBF devra informer régulièrement IMMO-DIGUE et Télésambre du déroulement des travaux.

Selon que le prix du Marché Public de Travaux après modifications n'excède pas ou excède le Budget Prévisionnel, la RTBF pourra décider seule de modifications non substantielles au Marché Public de Travaux ou devra informer les autres Parties qui devront décider rapidement à l'unanimité d'une solution permettant la bonne réalisation du Projet ou bien dans le cas contraire, même lorsqu'elle pourra décider seule, la RTBF sera tenue de notifier à IMMO-DIGUE une description des modifications substantielles avant de décider de les réaliser.

En ce qui concerne le paiement des états d'avancement, la RTBF communiquera à IMMO-DIGUE une copie de chaque état d'avancement émis par l'adjudicataire et l'informer du pourcentage de l'état d'avancement dont IMMO-DIGUE sera redevable moyennant une facture d'acompte du prix d'acquisition des quotités A.

Moyennant confirmation par la RTBF à IMMO-DIGUE que l'état d'avancement concerné correspond aux travaux réalisés, IMMO-DIGUE devra s'engager à payer à la RTBF la facture d'acompte du prix d'acquisition des Quotités A correspondant au pourcentage de l'état d'avancement dans le délai indiqué par la RTBF. Concrètement, la RTBF refacturera à IMMO-DIGUE au fur et à mesure de la réalisation du chantier, 64,7% du montant de chaque état d'avancement.

En ce qui concerne l'agrément provisoire des Quotités A, la RTBF confirmera à IMMO-DIGUE et Télésambre au moins 15 jours calendrier à l'avance, la date à laquelle les Parties procéderont à la visite d'agrément provisoire des Quotités A ainsi qu'une date de visite alternative qui sera postérieure à la première d'au moins 3 jours calendrier.

Lors de la visite d'agrément provisoire, RTBF, IMMO-DIGUE et Télésambre établiront la liste des défauts, vices ou malfaçons éventuels apparents à l'intérieur des Quotités A, lesquels seront mentionnés au procès-verbal de cette visite. IMMO-DIGUE et Télésambre auront le droit de refuser l'agrément provisoire des Quotités A uniquement dans le cas de la constatation de vices graves dans les Quotités A de nature à empêcher l'exploitation des Quotités A. Tout différend relatif à l'état d'agrément provisoire des Quotités A ou aux réserves qui seraient exprimées par IMMO-DIGUE et/ou Télésambre mais contredites par la RTBF, justifiera le recours à un Expert Technique.

En ce qui concerne la réception Provisoire de l'Immeuble, la RTBF répercutera vis-à-vis de l'adjudicataire du Marché public de Travaux la liste des défauts, vices ou malfaçons éventuels apparents des Quotités A au jour de la visite d'agrément provisoire, mentionnés au procès-verbal de cette visite.

#### 4. Vente par la RTBF à IMMO-DIGUE des Quotités A de l'Immeuble

Dans les 15 jours calendrier de la date de réception provisoire de l'Immeuble entre la RTBF et l'entrepreneur, IMMO-DIGUE achètera les Quotités A à la RTBF, étant entendu que le prix de vente aura déjà partiellement été payé par IMMO-DIGUE et que le solde du prix de vente sera payé le jour de la passation de l'acte notarié sous déduction du pourcentage correspondant à la retenue pour la réception définitive des travaux, qui sera payé par IMMO-DIGUE lors de la réception définitive des travaux.

#### 5. Constitution d'un droit d'emphytéose sur les Quotités A de l'Immeuble ainsi que sur les quotités du sol y attenant par IMMO-DIGUE au bénéfice de Télésambre

Dans les 15 jours calendrier de la date de l'acte notarié, IMMO-DIGUE constituera au bénéfice de Télésambre un droit d'emphytéose d'une durée de 74 ans sur les Quotités A, en ce compris les quotités des parcelles de terrain y attenant.

Une provision pour contentieux a été constituée au 31/12/17.

Le contentieux est toujours en cours au 31/12/2018.

#### 2. Evénements importants survenus après la clôture

Néant

#### 3. Indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société

Néant

#### 4. Activités en matière de recherches et de développement

Néant

#### 5. Existence de succursales de la Société

Néant

#### 6. Justification de l'application des règles de continuité

Malgré que le bilan fasse apparaître une perte reportée pendant deux exercices successifs, le conseil d'administration décide de maintenir les règles comptables et d'évaluation dans une perspective de continuité d'exploitation de l'entreprise. Tous les engagements seront respectés et les fonds propres restent suffisants pour garantir la continuité de la SA IMMO-DIGUE.

Suite à la réduction de l'actif net à un montant inférieur à la moitié ou au quart du capital social un rapport spécial a été rédigé pour explication de la poursuite de la continuité des activités conformément à l'article 633 du Code des sociétés.

#### 7. Autres informations

Néant

#### 8. Instruments financiers

Néant

## PLAN DE TRESORERIE 2018 IMMO-DIGUE sa

	janv-18	févr-18	mars-18	avr-18	mai-18	juin-18	juil-18	août-18	sept-18	oct-18	nov-18	déc-18
<b>TOTAL</b>	<b>980.900,52</b>	<b>980.076,52</b>	<b>993.877,95</b>	<b>72.604,59</b>	<b>79.602,53</b>	<b>78.664,33</b>	<b>78.664,33</b>	<b>75.956,59</b>	<b>72.196,08</b>	<b>72.196,08</b>	<b>70.300,68</b>	<b>68.790,13</b>
<b>Solde en début de mois (+ ou -)</b>												
<b>Encaissements TTC :</b>												
Intérêts bruts	0,00											
SPF Finances - TVA	13.982,93	13.982,93										
Rbt SPF Finances	0,00											
Canon annuel TS	24.930,00											24.930,00
Télégramme - Pmt de la TVA	871.362,31			871.362,31								
Tft Interne - Cpte Gage	0,00											
<b>- Apport en capital</b>												
- SOGEPA :	0,00											
- Régie Communale Autonome :	0,00											
<b>Total (1)</b>	<b>0,00</b>	<b>13.982,93</b>	<b>0,00</b>	<b>871.362,31</b>	<b>0,00</b>	<b>24.930,00</b>						
<b>Décaissements TTC :</b>												
Frais financier	-106,80											-106,80
Frais divers	-4.537,50	-181,50										-4.356,00
Précompte mobilier	0,00											
Précompte immobilier	0,00											
Frais de notaire	-1.895,40									-1.895,40		
Frais d'avocat	-7.957,48							-3.760,51			-1.510,55	-2.686,42
Frais d'assurances	-600,88											
Frais informatique	-589,55	-223,12		-139,31			-227,12					
TVA à payer - Régularisation	-864.225,06			-864.225,06								
Inasti - Déclaration mandataires pub.	0,00											
Réviseurs d'entreprise	-2.480,62						-2.480,62					
Frais de dépôt BNB/ Moniteur belge	-70,20				-70,20							
Cotisation sociétaire Partena	-868,00				-868,00							
- Tft vers RTBF	-921.273,36							-921.273,36				
<b>Total (2)</b>	<b>-824,00</b>	<b>-181,50</b>	<b>-921.273,36</b>	<b>-864.364,37</b>	<b>-938,20</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.707,74</b>	<b>-3.760,51</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.895,40</b>	<b>-1.510,55</b>	<b>-7.149,22</b>
<b>Placements de trésorerie</b>												
Placement à Terme												
Placement à Terme												
Intérêts financiers	0,00											
<b>Solde en fin de mois (1-2)</b>	<b>980.076,52</b>	<b>993.877,95</b>	<b>72.604,59</b>	<b>79.602,53</b>	<b>78.664,33</b>	<b>78.664,33</b>	<b>75.956,59</b>	<b>72.196,08</b>	<b>72.196,08</b>	<b>70.300,68</b>	<b>68.790,13</b>	<b>86.570,91</b>

## Rapport de rémunération - Article 100, §1er, 6°/3 du Code des sociétés

Rémunération des administrateurs en tant que membre du conseil d'administration pendant l'exercice social 2018

<b>NOM</b>	<b>PRENOM</b>	<b>NATURE DE LA PERSONNE</b>	<b>FONCTION DE LA PERSONNE</b>	<b>REMUNERATION BRUTE</b>	<b>AUTRES AVANTAGES</b>
CENCIG	ORNELLA	PHYSIQUE	NON EXECUTIVE	NEANT	NEANT
SALVI	VERONIQUE	PHYSIQUE	NON EXECUTIVE	NEANT	NEANT
PATTE	JULIE	PHYSIQUE	NON EXECUTIVE	NEANT	NEANT
DUBOIS	OLIVIER	PHYSIQUE	NON EXECUTIVE	NEANT	NEANT
MAGHE	FREDERIC	PHYSIQUE	NON EXECUTIVE	NEANT	NEANT

## IMMO-DIGUE S.A

---

### RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

---

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société IMMO-DIGUE (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 3 mai 2016, 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 31 décembre 2018. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société IMMO-DIGUE durant 6 exercices consécutifs.

#### RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

##### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 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 € 371.803 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 3.883.933.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2018, 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 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.

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM InterAudit is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM InterAudit Scrl<sup>(1)</sup> - réviseurs d'entreprises - Siège social : chaussée de Waterloo 1151 - B 1180 Bruxelles  
interaudit@rsmbelgium.be - TVA BE 0436.391.122 - RPM Bruxelles - <sup>(1)</sup> Société civile à forme commerciale

Member of RSM Toelen Cats Dupont Koevoets - Offices in Aalst, Antwerp, Brussels, Charleroi, Mons and Zaventem

### **Incertitude significative relative à la continuité d'exploitation**

Nous attirons l'attention sur l'annexe A.6.9 des comptes annuels mentionnant que la société a comptabilisé une provision pour litige à concurrence de € 742.017. Dans la mesure où ce litige se solderait par un montant à payer, la société devrait trouver de nouvelles sources de financement. Il existe dès lors une incertitude significative susceptible de jeter un doute important quant à la capacité de l'entité à poursuivre ses activités. Cependant, l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation lors de l'établissement des comptes annuels nous paraît appropriée et notre opinion n'est pas modifiée concernant ce point.

### **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 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.

### **Mention relative au bilan social**

La société n'est pas tenue de déposer un bilan social.

### **Mention relative aux documents à déposer conformément à l'article 100, § 1er 5° et 6°/1 du Code des sociétés**

La société n'est pas tenue de déposer de document conformément à l'article 100 § 1er 5° et 6°/1 du code des sociétés.

A blue ink handwritten signature or mark, possibly initials, located on the left side of the page.

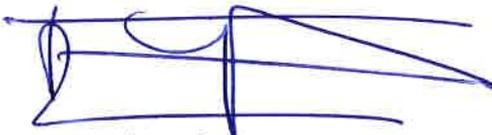
### **Mentions relatives à l'indépendance**

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et 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.

Gosselies, le 30 avril 2019



RSM INTERAUDIT SCRL  
COMMISSAIRE  
REPRÉSENTÉE PAR  
THIERRY LEJUSTE  
ASSOCIÉ