

40	13/04/2017	BE 0860.002.790	50	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	17094.00411	C 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION

Dénomination: **SV PATRIMONIA**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Chaussée de Louvain N°: 431F Boîte:

Code postal: 1380 Commune: Lasne

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de Nivelles

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0860.002.790

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.

15-05-2007

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

13-02-2017

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-10-2015

au

30-09-2016

Exercice précédent du

01-10-2014

au

30-09-2015

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:

C 6.2.1, C 6.2.2, C 6.2.4, C 6.2.5, C 6.3.1, C 6.3.4, C 6.3.5, C 6.3.6, C 6.4.2, C 6.5.2, C 6.7.2, C 6.8, C 6.17, C 6.18.1, C 6.18.2, C 6.20, C 9

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

SAEPI SA

BE 0431.053.449
RUE JOSEPH SNEESSENS 15
1300 LIMAL
BELGIQUE

Début de mandat: 09-02-2015 Fin de mandat: 08-02-2021

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

MONSIEUR SCHOBBENS Vincent

RUE JOSEPH SNEESSENS 15
1300 LIMAL
BELGIQUE

TETRYS SA

BE 0891.148.304
CHAUSSEE DE LOUVAIN 431/F
1380 LASNE
BELGIQUE

Début de mandat: 09-02-2015 Fin de mandat: 08-02-2021

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

MONSIEUR SCHOBBENS Vincent
RUE JOSEPH SNEESSENS 15
1300 LIMAL
BELGIQUE

LE ZEBRE SA

BE 0450.707.629
CHAUSSEE DE LOUVAIN 431/F
1380 LASNE
BELGIQUE

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

MONSIEUR SCHOBBENS Vincent

SPRL BRUNO VANDENBOSCH & C° REVISEUR (B0612)

BE 0462.418.301
AVENUE JEANNE 35/13
1000 BRUXELLES
BELGIQUE

Début de mandat: 08-02-2016

Fin de mandat: 11-02-2019

Commissaire

Représenté directement ou indirectement
par:

MONSIEUR VANDENBOSCH Bruno (A1624)

SPRL ANDRE FRANCOIS (B0336)

BE 0463.113.335

AVENUE LOUISE 349/13

1050 IXELLES

BELGIQUE

Début de mandat: 08-02-2016

Fin de mandat: 11-02-2019

Commissaire

Représenté directement ou indirectement
par:

MONSIEUR FRANCOIS André

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.

* Mention facultative.

COMPTES ANNUELS**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20	0	0
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	10.309.416	6.619.935
Immobilisations incorporelles	6.2	21	24.679	13.330
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	24.428	29.630
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23	15.331	17.527
Mobilier et matériel roulant		24	9.097	12.103
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	10.260.309	6.576.975
Entreprises liées	6.15	280/1	10.254.301	6.570.152
Participations		280	10.254.301	6.570.152
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	6.008	6.823
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	6.008	6.823
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	6.210.401	9.064.239
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	644.205	4.655.923
Stocks		30/36	644.205	4.655.923
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	644.205	4.655.923
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	4.063.944	3.736.377
Créances commerciales		40	3.088.113	1.854.612
Autres créances		41	975.831	1.881.765
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	515.805	515.805
Actions propres		50	15.668	15.668
Autres placements		51/53	500.137	500.137
Valeurs disponibles		54/58	623.809	15.429
Comptes de régularisation	6.6	490/1	362.638	140.705
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	16.519.817	15.684.174

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	1.782.422	2.769.313
Capital	6.7.1	10	325.000	325.000
Capital souscrit		100	325.000	325.000
Capital non appelé		101		
Primes d'émission		11	1.455.000	1.455.000
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	134.516	134.516
Réserve légale		130	100.000	100.000
Réserves indisponibles		131	15.668	15.668
Pour actions propres		1310	15.668	15.668
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133	18.848	18.848
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-132.094	854.797
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	14.737.395	12.914.861
Dettes à plus d'un an	6.9	17	10.269.999	4.418.732
Dettes financières		170/4	6.197.191	4.418.732
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	1.075.891	2.318.732
Autres emprunts		174	5.121.300	2.100.000
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	4.072.808	
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	4.286.028	7.676.653
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	2.178.180	3.668.452
Dettes financières		43	500.030	2.243.575
Etablissements de crédit		430/8	500.030	1.993.575
Autres emprunts		439		250.000
Dettes commerciales		44	1.006.804	843.764
Fournisseurs		440/4	1.006.804	843.764
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	104.246	186.059
Impôts		450/3	35.284	95.888
Rémunerations et charges sociales		454/9	68.962	90.171
Autres dettes		47/48	496.768	734.803
Comptes de régularisation	6.9	492/3	181.368	819.476
TOTAL DU PASSIF		10/49	16.519.817	15.684.174

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations				
Chiffre d'affaires	6.10	70/76A	8.544.738	9.313.780
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		70	8.159.749	8.501.527
Production immobilisée		71		
Autres produits d'exploitation	6.10	72		
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	74	384.989	812.253
76A				
Coût des ventes et des prestations				
Approvisionnements et marchandises		60/66A	7.119.238	6.599.182
Achats		60	5.584.780	5.517.118
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		600/8	1.573.062	2.159.057
Services et biens divers		609	4.011.718	3.358.061
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	61	849.444	547.011
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		62	524.647	405.107
630			15.440	7.731
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales:				
dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8		
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	144.927	122.215
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	1.425.500	2.714.598
Produits financiers				
Produits financiers récurrents		75/76B	251.528	213.005
Produits des immobilisations financières		75	251.489	207.578
Produits des actifs circulants		750		
Autres produits financiers	6.11	751	251.489	207.578
Produits financiers non récurrents	6.12	752/9		
		76B	39	5.427
Charges financières				
Charges financières récurrentes	6.11	65/66B	2.663.032	2.151.977
Charges des dettes		65	2.176.691	1.901.872
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		650	1.323.026	1.468.438
Autres charges financières		651		
Charges financières non récurrentes	6.12	652/9	853.665	433.434
		66B	486.341	250.105
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-986.004	775.626
Prélèvements sur les impôts différés				
Transfert aux impôts différés				
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13	887	35.298
Impôts		67/77	887	35.298
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		670/3		
		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-986.891	740.328
Prélèvements sur les réserves immunisées				
Transfert aux réserves immunisées				
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-986.891	740.328

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-132.094	854.797
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-986.891	740.328
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	854.797	114.469
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
sur le capital et les primes d'émission		791		
sur les réserves		792		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-132.094	854.797
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE
ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT**Valeur comptable nette au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Nouveaux frais engagés
Amortissements
Autres

Valeur comptable nette au terme de l'exercice**Dont**

Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission
d'emprunts et autres frais d'établissement
Frais de restructuration

(+)/(-)

Codes	Exercice	Exercice précédent
20P	XXXXXXXXXX	0
8002		
8003		
8004		
20		0
200/2		
204		

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffections

Transferts d'une rubrique à une autre

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	XXXXXXXXXX	18.785
8022	19.322	
8032	4.477	
8042		
8052	33.630	
8122P	XXXXXXXXXX	5.455
8072	7.974	
8082		
8092		
8102	4.478	
8112		
8122	8.951	
211	24.679	

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffections

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	25.117
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	329	
Cessions et désaffections	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	25.446	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	XXXXXXXXXX	7.590
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	2.525	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffections	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	10.115	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	23		15.331

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée
 Cessions et désaffections
 Transferts d'une rubrique à une autre

(+) / (-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**Plus-values au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actées
 Acquises de tiers
 Annulées
 Transférées d'une rubrique à une autre

(+) / (-)

Plus-values au terme de l'exercice**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés
 Repris
 Acquis de tiers
 Annulés à la suite de cessions et désaffections
 Transférés d'une rubrique à une autre

(+) / (-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	XXXXXXXXXX	64.806
8163	1.935	
8173		
8183		
8193	66.741	
8253P	XXXXXXXXXX	
8213		
8223		
8233		
8243		
8253		
8323P	XXXXXXXXXX	52.703
8273	4.941	
8283		
8293		
8303		
8313		
8323	57.644	
24	9.097	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	XXXXXXXXXX	6.570.152
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8361	4.610.000	
Cessions et retraits	8371	440.000	
Transferts d'une rubrique à une autre	8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	10.740.152	
Plus-values au terme de l'exercice	8451P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8411		
Acquises de tiers	8421		
Annulées	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre	8441		
Plus-values au terme de l'exercice	8451		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8471	485.851	
Reprises	8481		
Acquises de tiers	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501		
Transférées d'une rubrique à une autre	8511		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521	485.851	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)(-)		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8541		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	8551		10.254.301
ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	280	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Additions	8581		
Remboursements	8591		
Réductions de valeur actées	8601		
Réductions de valeur reprises	8611		
Différences de change	8621		
Autres	8631		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(+)(-)		
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	281		
	8651		

AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

- Acquisitions
- Cessions et retraits
- Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Codes	Exercice	Exercice précédent
8393P	XXXXXXXXXX	
8363		
8373		
8383		
8393		
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
8443		
8453		
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
8513		
8523		
8553P	XXXXXXXXXX	
8543		
8553		
284		
285/8P	XXXXXXXXXX	6.823
8583		
8593		
8603		
8613		
8623		
8633		
285/8		6.008
8653		

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**Plus-values au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

- Actées
- Acquises de tiers
- Annulées
- Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice**Réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

- Actées
- Reprises
- Acquises de tiers
- Annulées à la suite de cessions et retraits
- Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Réductions de valeur au terme de l'exercice**Montants non appelés au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

(+)/(-)

Montants non appelés au terme de l'exercice**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE****AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES****VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE****Mutations de l'exercice**

- Additions
- Remboursements
- Réductions de valeur actées
- Réductions de valeur reprises
- Différences de change
- Autres

(+)/(-)

(+)/(-)

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE**

815

6.008**6.823**

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

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

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)	
TETRYS BE 0891.148.304 Société anonyme CHAUSSEE DE LOUVAIN 431 1380 LASNE BELGIQUE	ACTIONS SDVN	978.143	68,23	0,08	30-09-2016	EUR	1.673.877	-271.485
NOUVELLE SOCIETE IMMOBILIERE LE ZEBRE BE 0450.707.629 Société anonyme CHAUSSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne BELGIQUE	ACTIONS SDVN	11.790	66,27	33,73	31-12-2015	EUR	826.437	127
TAKE-UP INVEST BE 0568.553.919 Société privée à responsabilité limitée CHAUSSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne BELGIQUE	PARTS SOCIALES SDVN	99	20,2	0,2	30-06-2016	EUR	1.567.485	517.485
OWN PREMISES INVEST BE 0647.690.774 Société anonyme CHAUSSEE DE LOUVAIN 431/F 1380 Lasne BELGIQUE	ACTIONS SDVN	1.012	99,9	0,1	30-09-2016	EUR	2.517.917	-14.583
INTEGROWN INVEST BE 0659.992.948 Société anonyme								

N°	BE 0860.002.790
----	-----------------

C 6.5.1

Chaussée de Louvain 431/F 1380 Lasne BELGIQUE	ACTIONS SDVN	4.610	70,64	29,36				
--	--------------	-------	-------	-------	--	--	--	--

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF**PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS****Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe**

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé
 Actions et parts - Montant non appelé
 Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis
 d'un mois au plus
 de plus d'un mois à un an au plus
 de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52	500.137	500.137
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

COMPTE DE RÉGULARISATION**Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important**

- 1) Loyers payés d'avance
- 2) Frais divers payés d'avance
- 3) Produits financiers à recevoir

Exercice
22.720
258.340
81.518

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT**ETAT DU CAPITAL****Capital social**

Capital souscrit au terme de l'exercice
Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P 100	XXXXXXXXXX 325.000	325.000

Modifications au cours de l'exercice

Codes	Montants	Nombre d'actions
		325.000
8702 8703	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	1.300.000 658.466 641.534

Capital non libéré

Capital non appelé
Capital appelé, non versé
Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101 8712	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

Actions propres

Détenues par la société elle-même
Montant du capital détenu
Nombre d'actions correspondantes
Détenues par ses filiales
Montant du capital détenu
Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8721	15.668
8722	3.227
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
Montant des emprunts convertibles en cours
Montant du capital à souscrire
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
Suite à l'exercice de droits de souscription
Nombre de droits de souscription en circulation
Montant du capital à souscrire
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit**Parts non représentatives du capital**

Répartition
Nombre de parts
Nombre de voix qui y sont attachées
Ventilation par actionnaire
Nombre de parts détenues par la société elle-même
Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF**VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE****Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	2.178.180
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	475.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	1.703.180
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	2.178.180

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

	Codes	Exercice
Dettes financières	8802	6.197.191
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	1.075.891
Autres emprunts	8852	5.121.300
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	4.072.808
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	10.269.999

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

	Codes	Exercice
Dettes financières	8803	
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	

DETTES GARANTIES**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes reçus sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

	Codes	Exercice
Dettes financières	8922	4.232.500
Emprunts subordonnés	8932	

	Codes	Exercice
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	1.225.000
Autres emprunts	8972	3.007.500
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	4.232.500

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**Impôts**

Dettes fiscales échues	9072	8.014
Dettes fiscales non échues	9073	27.264
Dettes fiscales estimées	450	

Rémunérations et charges sociales

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	68.962

COMPTE DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

Exercice

RÉSULTATS D'EXPLOITATION**PRODUITS D'EXPLOITATION****Chiffre d'affaires net**

Ventilation par catégorie d'activité
 Ventes immobilières
 Prestations de services

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

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

Nombre total à la date de clôture	9086	6	7
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	5,5	5,6
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	10.607	9.513

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs	620	409.052	306.476
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	97.346	80.068
Primes patronales pour assurances extralégales	622	2.456	2.178
Autres frais de personnel	623	15.793	16.385
Pensions de retraite et de survie	624		

Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours
 Actées
 Reprises
 Sur créances commerciales
 Actées
 Reprises

Provisions pour risques et charges

Constitutions
 Utilisations et reprises

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation
 Autres

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

Nombre total à la date de clôture
 Nombre moyen calculé en équivalents temps plein
 Nombre d'heures effectivement prestées
 Frais pour l'entreprise

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
		7.175.000	7.413.176
		920.561	982.247
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	6	7
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	5,5	5,6
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	10.607	9.513
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	409.052	306.476
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	97.346	80.068
Primes patronales pour assurances extralégales	622	2.456	2.178
Autres frais de personnel	623	15.793	16.385
Pensions de retraite et de survie	624		
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116		
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	144.927	122.110
Autres	641/8		105
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées	9098		
Frais pour l'entreprise	617		

RÉSULTATS FINANCIERS**PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS****Autres produits financiers**

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES**Amortissement des frais d'émission d'emprunts**

6501

Intérêts portés à l'actif

6503

Réductions de valeur sur actifs circulants

6510

Actées

6511

Reprises

Autres charges financières

Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances

653

Provisions à caractère financier

Dotations

6560

Utilisations et reprises

6561

Ventilation des autres charges financières

1) Frais bancaires

13.530

15.351

2) Charges produits financiers

755.030

372.197

3) intérêts fournisseurs

48.163

0

4) Intérêts administrations

36.942

45.885

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125		
9126		
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
13.530		15.351
755.030		372.197
48.163		0
36.942		45.885

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS			
Produits d'exploitation non récurrents	76	39	5.427
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	76A		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	760		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7620		
Autres produits d'exploitation non récurrents	7630 764/8		
Produits financiers non récurrents	76B	39	5.427
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769	39	
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	486.341	250.105
Charges d'exploitation non récurrentes	66A		
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630 664/7		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	6690		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	66B 661	486.341 485.851	250.105
Charges financières non récurrentes	6621 6631 668 6691		
Réductions de valeur sur immobilisations financières			
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels - dotations (utilisations) (+)/(-)			
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières			
Autres charges financières non récurrentes			
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		490	

IMPÔTS ET TAXES**IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT****Impôts sur le résultat de l'exercice**

Impôts et précomptes dus ou versés
 Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif
 Suppléments d'impôts estimés

Codes	Exercice
9134	653
9135	1.825
9136	1.172
9137	
9138	234
9139	234
9140	

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés
 Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé**Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice****Sources de latences fiscales**

Latences actives
 Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
 Autres latences actives

Codes	Exercice
9141	475.097
9142	
9144	

Latences passives

Ventilation des latences passives

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	79.739	151.545
9146	118.560	245.602
9147	120.253	91.800
9148	10.189	562

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS**Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A l'entreprise (déductibles)
 Par l'entreprise

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel
 Précompte mobilier

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS		
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9149	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9150	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9151	
	9153	
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	644.204
Montant de l'inscription	9171	3.875.000
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	500.137
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	
Montant de l'inscription	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
MARCHÉ À TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	
ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES		
MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS		

Exercice

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS**Description succincte****Mesures prises pour en couvrir la charge**

Code	Exercice
9220	

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, NON PRIS EN COMPTE DANS LE BILAN OU LE COMPTE DE RÉSULTATS**ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT****NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES
AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	280/1	10.254.301	6.570.152
Participations	280	10.254.301	6.570.152
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
Créances	9291	1.083.793	2.133.728
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311	1.083.793	2.133.728
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351	4.600.280	583.358
A plus d'un an	9361	4.072.808	
A un an au plus	9371	527.472	583.358
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421		
Produits des actifs circulants	9431	244.724	81.021
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461		
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
Créances	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
Dettes	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9393		
Autres engagements financiers significatifs	9403		
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	9252		
Participations	9262		
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Exercice

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

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**

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**Emoluments du (des) commissaire(s)**

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9505	6.500
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

Règles d'évaluation

S.A. SV Patrimonia
 Chaussée de Louvain, 431/F
 1380 Lasne
 RPM Nivelles
 TVA : BE 0860.002.790

Règles d'évaluation

1. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 et des divers avis de la Commission des Normes Comptables.

L'entreprise doit résumer les règles d'évaluation arrêtées et actées dans le livre d'inventaire. Ce résumé doit être suffisamment précis pour permettre au lecteur d'apprécier les méthodes d'évaluation adoptées.

2. Règles particulières

Ces règles n'ont pas fait l'objet de modifications au cours des trois premiers exercices comptables. Certaines d'entre elles ont été précisées par le Conseil d'Administration dans le cadre de la rédaction du présent prospectus.

Frais d'établissement

Les frais liés à l'introduction en bourse seront amortis au taux de 20 % l'an.

Les frais liés à l'émission d'un emprunt obligataire seront amortis sur une durée équivalente à la durée de l'emprunt.

Les frais d'augmentation de capital seront amortis au taux de 20% l'an.

Frais de restructuration

Les frais de restructuration sont amortis au taux de 20% l'an.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à la valeur d'acquisition ou coût de revient. Les taux d'amortissement sont identiques d'un exercice à l'autre selon les taux repris dans l'annexe aux comptes annuels à savoir :

Min Max
 - logiciels informatiques : 33,33% 33,33%
 - autres : 20,00% 20,00%

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition. Les taux d'amortissements qui sont identiques d'un exercice à l'autre sont repris ci-après :

Actifs Méthode Taux Amortissement

Min	-	Max
Outilage	L 20,00	- 33,33
Mobilier de bureau	L 20,00	- 20,00
Matériel informatique	L 33,33	- 33,33
Matériel de bureau	L 20,00	- 20,00
Matériel roulant en leasing	L 20,00	- 20,00
Aménagements	L 10,00	- 20,00

Des réévaluations peuvent être comptabilisées sur les investissements pour en rapprocher la valeur d'actif à celle du marché.

Les acquisitions de biens dont la valeur unitaire est inférieure à 250,00€ sont prises directement en charge, sauf si celles-ci constituent un ensemble difficilement dissociable.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition, de souscription ou d'apport, à l'exclusion des frais qui s'y rapportent.

A la fin de chaque exercice social, une évaluation individuelle par participation est effectuée.

Réductions de valeur (sur immobilisations financières)

Des réductions de valeur, des reprises de réduction et des réévaluations sont actées pour mettre la valeur des actifs en correspondance avec la valeur de marché arrêtée à la date de clôture du bilan. Elles ne sont actées que si elles ont un caractère durable.
 Les réductions de valeur et reprises de réductions éventuelles sont actées en résultat.
 Les réévaluations éventuelles, sont portées au crédit du compte « plus-values de réévaluation » jusqu'à réalisation des titres.

Stocks

Il s'agit exclusivement des immeubles et terrains détenus en attente de leur revente. Ces stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée suivant la méthode d'individualisation du prix de chaque élément. Le calcul de la valeur de chaque élément du stock est établi sur base du prix d'achat augmenté de tous les frais accessoires à l'acquisition, dont les frais d'enregistrement sous éventuelle déduction de remboursement par l'Etat, les honoraires des notaires, les frais d'hypothèque, de mandat, de formalités, honoraires d'expertises. Les travaux d'entretien et d'aménagement et les charges d'exploitation forment des frais accessoires repris dans l'état du stock. Les travaux entrepris pour équiper les terrains à lotir sont repris dans l'état du stock.

Les options réservant à la société la possibilité d'acquérir un bien (terrains à lotir si permis obtenus) ne sont par prudence pas comptabilisées comme des actifs (stocks). Les dépenses y afférent sont directement prises en charge dès leur survenance.

Réductions de valeur (sur stocks)

Les réductions de valeur sont comptabilisées à la date de la situation semestrielle ou de celle de la clôture du bilan, par comparaison de la valeur comptable avec celle de marché. Les réductions de valeur et reprises de réductions éventuelles sont actées en résultat.

Créances commerciales

Les créances sont portées au bilan à leur valeur nominale conformément aux dispositions visées à l'article 67 de l'A.R. du 30.01.2001.

Des réductions de valeur sont actées sur les créances contestées et en cas de faillite ou d'état d'insolvenabilité évident du débiteur.

Valeurs disponibles

Les avoirs auprès d'institutions financières sont évalués à leur valeur nominale. Les placements de trésorerie font l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à cette valeur d'acquisition.

Dettes

Les dettes sont évaluées à la valeur nominale.

Provisions

Toutes les provisions nécessaires sont constituées au cours des exercices pour couvrir tous les risques prévus ou pertes éventuelles nés au cours de l'exercice en cours et des exercices antérieurs. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan. Lorsque l'effet de la valeur temps de l'argent est matériel, le montant de la provision est égal à la valeur actualisée de la dépense probablement requise pour éteindre l'obligation.

Devises

Le cas échéant, les avoirs, créances, dettes et engagements en devises sont en principe convertis en euros au moment de leur inscription dans les comptes sur base du cours moyen approximatif du mois précédent la comptabilisation.
A la date de clôture du bilan, ils sont adaptés au dernier cours de change utile de l'exercice et les écarts de conversion sont traités conformément à l'avis de la Commission des Normes Comptables.

Chiffre d'affaires

Les ventes d'immeubles ou de terrains sont comptabilisées en résultat sur base des compromis. La comptabilisation est suspendue jusqu'à la réalisation des éventuelles conditions suspensives prévues au compromis. En l'absence de compromis, la comptabilisation est réalisée sur base de l'acte authentique ou du procès-verbal d'adjudication devenue définitive.

L'usage des normes comptables appuie la comptabilisation des opérations immobilières sur la base des compromis de vente (donnant ainsi naissance à une créance sur l'acquéreur à concurrence du prix de vente, le bien étant vendu et sortant du patrimoine du vendeur) mais un jugement récent du Tribunal de première instance de Bruxelles a remis en question cette pratique dans un cas particulier. Le cas échéant et si nécessaire, la société pourrait à l'avenir adapter sa méthode de comptabilisation si une telle décision venait à être confirmée par d'autres plus générales. L'impact d'une telle adaptation serait de postposer à l'exercice suivant la comptabilisation des achats et ventes dont les compromis surviennent en fin d'exercice.

Les options éventuellement cédées sont comptabilisées en chiffre d'affaires.

Les loyers perçus lors de la mise en location d'immeubles détenus en stock sont comptabilisés sous la rubrique « autres produits d'exploitation ».

Charges

D'éventuelles options d'achat sont comptabilisées en charge, en ce compris tous les frais et honoraires accessoires liés au projet considéré.

S.A. SV Patrimonia
Chaussée de Louvain 431 bâtiment F
1380 Lasne
RPM Nivelles
TVA : BE 0860.002.790

Version finale

R A P P O R T D E G E S T I O N
Exercice comptable 2015 - 2016
(du 01/10/2015 au 30/09/2016)

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous avons l'honneur de vous présenter ci-après notre rapport de gestion relatif à l'activité de notre société au cours de l'exercice écoulé et de proposer à votre approbation les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2016, repris en annexe.

1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS

SV PATRIMONIA, société de trading immobilier cotée sur le Marché Libre d'Euronext Brussels, a réalisé lors de son exercice 2015-2016 (clôture au 30 septembre 2016), une perte nette de 986.890,92 € soit 0,76 €/action. Cette perte est due principalement à la prise en charge à concurrence de 755.029,78€ durant l'exercice de la totalité des montants relatifs à la couverture IRS. Celle-ci est ainsi définitivement clôturée et n'aura dès lors plus aucun impact à l'avenir sur les comptes de la société. Le management a également procédé à la correction de valeur estimée nécessaire sur la participation en NSI Le Zèbre. Ces mesures contribueront à la future marche des affaires à laquelle contribueront les récents et importants partenariats logés dans les filiales TUI, IGI et OPI de la société.

Les ventes et prestations de SV Patrimonia ont atteint 8.544.738,40 € contre 9.313.780 € l'exercice précédent. Un montant de 4.610.000 € correspond cependant à l'apport fait par SV Patrimonia à sa nouvelle filiale des lots restant à vendre dans différents immeubles. Cette nouvelle filiale a ainsi été capitalisée afin d'y loger les futurs immeubles qui entreront dans le cadre de l'accord de financement convenu avec ce second institutionnel belge, nouveau partenaire financier de la société.

La société a réalisé 9 ventes au cours de l'exercice (14 en 2014-2015). Le bénéfice d'exploitation s'est élevé à 1.425.500,43 € contre 2.714.597,67 € un an plus tôt. Le stock à la fin de cet exercice comprend encore 30 biens répartis sur 2 sites pour un montant total de 644.204,39 €. Il est principalement constitué à raison de 23 surfaces ou plateaux de bureaux, 7 terrains et 67 parkings intérieurs et 28 extérieurs liés aux différents lots. Le management entend procéder le plus rapidement possible à de nouvelles acquisitions en fonction des opportunités.

La participation dans la filiale Nouvelle Société Immobilière Le Zèbre (qui détenait précédemment un terrain de 60 ares situé à Lasne, un plateau de bureaux de 800 m² situé à Zaventem et entièrement loué et un petit immeuble situé à Wavre) a été adaptée à la baisse suite à l'apport par cette société de l'ensemble de ces biens à la nouvelle filiale constituée (cf ci-dessus) et au paiement des commissions liées à cette opération.

La participation de SV Patrimonia dans sa filiale Tetrys s'élevait au 30 septembre 2016 à 68,24% du capital. La participation actuelle en Tetrys est comptabilisée au coût de 2.795.651€. Vu le potentiel de certains actifs (titres, terrains et bâtiment) et projets (principalement dossier d'Arlon) de la société Tetrys, il a été décidé de maintenir cette valorisation.

Tetrys possède à ce jour la maîtrise de 3 terrains qui totaliseront, après obtention des permis nécessaires, un potentiel constructif de plus de 23 maisons et 83 appartements. TETRYS a réalisé une perte de 271.484,73 € au 30 septembre 2016.

Au 30 septembre 2016, la société SV Patrimonia détenait toujours 3.227 actions propres valorisées 15.667,67 €, soit 4,855€ par action. Le Conseil estime que ces actions propres peuvent être maintenues à cette valeur compte tenu des perspectives de la société.

Le management a adopté une série de mesures visant à adapter l'activité de la société aux nouvelles conditions du marché. Des sources de financement alternatives aux prêts bancaires sont notamment utilisées. Dans ce cadre, le management a notamment travaillé à trouver des sources de refinancement de l'emprunt obligataire public de Tetrys venant à échéance en juin 2017. Des processus de placements privés sont en cours.

Le premier partenariat mis en place en mars 2015 a commencé à porter ses fruits. La joint-venture a acquis au cours de son premier exercice trois immeubles pour 14,9 mios. Les deux premiers ont été totalement revendus et le troisième l'est à raison de 23 %. Fin 2016, la joint-venture a acheté des plateaux de bureaux situés à Bruxelles pour 6.818.417 €.

L'exercice aura surtout été marqué par la concrétisation d'un second et d'un troisième partenariat. Mis en place, ils sont concrétisés par la création de filiales dans lesquelles SV Patrimonia a une participation de 99,99 %. Notre société percevra la totalité des marges réalisées grâce aux fonds importants mis à disposition de ces filiales par les partenaires, à savoir respectivement 5 et 10 millions. Ceci a permis en cours d'exercice l'acquisition d'un portefeuille de 7 immeubles pour 27 millions.

Bilan et compte de résultats des trois derniers exercices

Bilans après affectation pour les exercices 2013-2014 et 2014-2015 et selon la proposition d'affectation pour l'exercice 2015-2016.

ACTIF	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2014
ACTIFS IMMOBILISES	10.309.416,49	6.619.934,53	2.097.637,37
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	24.678,98	13.330,42	0,00
Immobilisations corporelles	24.428,41	29.629,21	28.796,60
Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00
Installations, machines et outillage	15.331,37	17.526,62	18.448,37
Mobilier et matériel roulant	9.097,04	12.102,59	10.348,23
Location-financement et droits similaires	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	10.260.309,10	6.576.974,90	2.068.840,77
Participations détenues dans entreprises liées	10.254.301,28	6.570.151,84	2.062.017,71
Cautions diverses	6.007,82	6.823,06	6.823,06
ACTIFS CIRCULANTS	6.210.400,34	9.064.239,89	14.456.878,28
Créances à plus d'un an	0,00	0,00	0,00
Créances commerciales			
Autres créances			
Stocks et commandes en cours d'exécution	644.204,39	4.655.923,10	8.013.983,54
Immeubles destinés à la vente	644.204,39	4.655.923,10	8.013.983,54
Créances à un an au plus	4.063.944,17	3.736.376,98	5.642.932,01
Créances commerciales	3.088.112,95	1.854.612,05	2.832.406,90
Autres créances	975.831,22	1.881.764,93	2.810.525,11
Placements de trésorerie	515.805,27	515.805,27	516.000,17
Valeurs disponibles	623.808,40	15.429,23	76.622,49
Comptes de régularisation	362.638,11	140.705,31	207.340,07
TOTAL GENERAL	16.519.816,83	15.684.174,42	16.554.515,65

PASSIF	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2014
CAPITAUX PROPRES	1.782.421,66	2.769.312,58	2.028.984,56
Capital			
- Capital souscrit	325.000,00	325.000,00	325.000,00
- Capital non appelé			
Prime d'émission	1.455.000,00	1.455.000,00	1.455.000,00
Réserves			
- Réserve légale	134.516,16	134.516,16	134.516,16
- Réserves indisponibles	100.000,00	100.000,00	100.000,00
- Réserves immunisées	15.667,67	15.667,67	15.667,67
- Réserves disponibles	18.848,49	18.848,49	18.848,49
Perte (bénéfice) reportée	-132.094,50	854.796,42	114.468,40
Provisions pour autres risques et charges	0,00	0,00	0,00
DETTES	14.737.395,17	12.914.861,84	14.525.531,09
Dettes à plus d'un an	10.969.998,84	4.418.732,51	10.866.426,56
Emprunt obligataire non convertible	0,00	0,00	2.000.000,00
Dettes financières :			
- Etablissements de crédit	1.775.891,10	2.318.732,51	5.666.426,56
- Autres emprunts	5.121.300,00	2.100.000,00	3.200.000,00
Autres dettes	4.072.807,84		
Dettes à un an au plus	3.586.028,28	7.676.653,42	3.093.879,56
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	1.478.180,00	3.668.452,15	288.072,22
Dettes financières :			
- Etablissements de crédit	500.030,42	1.993.575,20	1.281.420,14
- Autres emprunts	0,00	250.000,00	250.000,00
Dettes commerciales	1.006.803,75	843.764,64	441.311,62
Acomptes reçus sur commandes			
Dettes fiscales, salariales et sociales	104.245,72	186.058,55	145.169,84
- Impôts	35.283,94	95.887,73	59.245,96
- Rémunérations et charges sociales	68.961,78	90.170,82	85.923,88
Autres dettes	496.768,39	734.802,88	687.905,74
Comptes de régularisation	181.368,05	819.475,91	565.224,97
TOTAL GENERAL	16.519.816,83	15.684.174,42	16.554.515,65

COMPTES DE RESULTAT	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2014
VENTES ET PRESTATIONS	8.544.738,40	9.313.780,12	7.341.437,35
Chiffre d'affaires	8.159.748,88	8.501.526,61	6.494.572,38
Autres produits d'exploitation	384.989,52	812.253,51	846.864,97
COUT DES VENTES ET PRESTATIONS	7.119.237,97	6.599.182,45	5.873.419,10
Approvisionnements et marchandises	5.584.780,62	5.517.117,95	4.946.565,28
- Achats	1.573.061,91	2.159.057,51	10.457.731,95
- Variation de stocks	4.011.718,71	3.358.060,44	5.511.166,67
Services et biens divers	849.443,52	547.011,18	424.317,92
Rémunérations, charges sociales et pensions	524.646,87	405.107,19	388.975,82
Dotations aux amortissements et aux réductions de valeur	15.439,94	7.731,66	13.007,91
- sur frais d'établissement : dotations aux amortissements			
- sur immobilisations incorporelles : dotations aux amortissements	7.973,94	976,58	
- sur immobilisations corporelles : dotations aux amortissements	7.466,00	6.755,08	
- sur immobilisations corporelles : dotations aux réductions de valeur			13.007,91
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation	144.927,02	122.214,47	100.552,17
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.425.500,43	2.714.597,67	1.468.018,25
PRODUITS FINANCIERS	251.489,08	207.578,50	147.622,22
Produits des immobilisations financières			
Produits des actifs circulants	251.489,08	207.578,50	147.622,22
Autres produits financiers			0,00
CHARGES FINANCIERES	2.176.691,43	1.901.872,16	1.323.392,86
Charge des dettes	1.323.026,02	1.468.438,31	945.841,91
Réductions de valeur sur actifs circulants (dotation (+); reprise (-)	0,00	0,00	0,00
Autres charges financières	853.665,41	433.433,85	377.550,95
RESULTAT FINANCIER	-1.925.202,35	-1.694.293,66	-1.175.770,64
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-499.701,92	1.020.304,01	292.247,61

30.09.2016	30.09.2015	30.09.2014
------------	------------	------------

PRODUITS EXCEPTIONNELS	39,26	5.426,88	0,00
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels			
Plus values sur réalisation d'actifs immobilisés		707,80	
Autres	39,26	4.719,08	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	486.340,84	250.105,04	104,95
Réductions de valeur sur immobil.financière	485.850,56		
Moins values sur réalisation d'actifs immobilisés	0,00	0,00	0,00
Autres	490,28	250.105,04	104,95
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-486.301,58	-244.678,16	-104,95
BENEFICE/PERTE DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS	-986.003,50	775.625,85	292.142,66
IMPOTS SUR LE RESULTAT	-234,05	-35.297,83	-1.116,57
Versements anticipés et précomptes mobiliers	-1.825,09	15,83	83,80
Excédent de versements d'impôts et de précomptes porté à l'actif	1.171,72	0,00	0,00
Charges fiscales estimées		35.281,49	278,99
Impôts belges sur le résultat d'exercices antérieurs	-234,05	0,51	753,78
RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER	-986.890,92	740.328,02	291.026,09

Participation détenue dans la S.A. TETRYS

Au 30 septembre 2016, la société possédait 978.143 actions (68,24%) de la S.A. TETRYS valorisées à 2.795.651 € soit en moyenne 2,86 € par actions.

Les capitaux propres de S.A. TETRYS au 30 septembre 2016 s'élèvent à 1.673.877 € compte tenu de la perte de l'exercice de 271.485 €.

Il a été décidé de maintenir la valeur de 2,86 € historiquement comptabilisée au bilan de SV Patrimonia.

Participation détenue dans la sprl T.U.I. (Take-Up Invest)

Au 30 septembre 2016, la société possédait 99 actions (20,20%) de la sprl T.U.I. valorisées à 49.500 €.

Les capitaux propres de la sprl T.U.I. au 30 juin 2016 s'élevaient à 1.567.484 € compte tenu du bénéfice net de l'exercice de 517.484 €.

Il a été décidé de maintenir la valeur historiquement comptabilisée au bilan de SV Patrimonia.

Participation détenue dans la s.a. O.P.I. (Own Premises Invest)

Au 30 septembre 2016, la société possédait 1.012 actions (99,90%) de la s.a. O.P.I. valorisées à 2.530.000 €.

Cette valorisation correspond aux capitaux propres de ladite société lors de sa constitution au 30/09/2015.

La société a déjà acquis un portefeuille de 7 immeubles pour le prix de 27 millions hors frais.

Participation détenue dans la s.a. I.G.I. (Integrown Invest)

Au 30 septembre 2016, la société possédait 4.610 actions (70,64%) de la société I.G.I. valorisées à 4.610.000 €. La filiale NSI Le Zèbre possède le solde des actions de la société I.G.I.

Cette valorisation correspond aux capitaux propres (prorata) de ladite société lors de sa constitution au 26 juillet 2016.

La société a déjà réalisé plusieurs ventes des biens qu'elle détient.

Capital social

Le capital actuel de la société s'élève à 325.000 euros (+ prime d'émission de 1.455.000 euros) représenté par 1.300.000 actions. Aucune modification n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

Affectation du résultat

Compte tenu du bénéfice reporté des exercices antérieurs de 854.796,42 € et de la perte nette de 986.890,92 €, la perte à reporter s'élève à 132.094,50 €.

Il sera proposé à l'Assemblée de la reporter dans sa totalité et de ne pas procéder à une rémunération de capital (dividendes).

Description des principaux risques et incertitudes

Les risques et incertitudes auxquels la société est confrontée sont de plusieurs types

1. Le risque clients

Le risque de non-paiement est faible car la vente des biens se déroule devant notaire, contre paiement certifié. Si un client renonce à passer un acte après avoir signé un compromis cela donne généralement lieu à des dédommagements équivalents à l'acompte versé lors du compromis (sauf en cas de faute manifeste du vendeur). Toutefois, il n'est pas exclu que ce type d'événements soit malgré le dédommagement source de tensions de trésorerie pour la société.

2. Le risque lié au départ d'une personne clé

Monsieur Vincent Schobbens, représentant permanent de l'administrateur délégué et actionnaire de référence dans la société SV PATRIMONIA, est une personne clé de la structure. Cependant, la société s'appuie notamment aussi sur les compétences de Jean-Michel Willemaers et Marc Van Doorselaer, représentants permanents respectivement des administrateurs Red Kite et Nouvelle Société Immobilière Le Zèbre, qui l'accompagnent dans la gestion de SV PATRIMONIA. La nomination d'un nouvel administrateur, en la personne de la s.a. Weghsteen Capital Advice représentée par Monsieur Marco Mennella, sera proposée à l'Assemblée.

3. Le risque de liquidités

Les « actifs circulants » de la société pourraient ne pas être suffisamment mobilisables pour faire face aux dettes à court terme et aux demandes de remboursement des créanciers. Les actifs circulants sont essentiellement composés de créances de client (acquéreurs de biens immobiliers vendus) et de stocks (immeubles et terrains). En théorie il faudrait que l'ensemble des actifs circulants se déprécie de manière très importante avant qu'apparaisse un risque par rapport au paiement des dettes à court terme. Cependant, un élément clé à cet égard est le stock, dont on peut affirmer qu'il se renouvelle moins rapidement que par le passé. Par conséquent, si le risque de dépréciation à brève échéance est toujours relativement faible, le caractère liquide du stock est à relativiser dans le contexte actuel. De même, son niveau actuel historiquement bas (hors filiales) fait de sa reconstitution l'une des priorités du management.

En raison de la crise bancaire, l'accès aux crédits bancaires s'est fortement détérioré et a nui aux développements de la société dans sa politique d'acquisitions sans remettre en cause les engagements actuels. De nouvelles sources de financements ont été trouvées auprès d'investisseurs privés sous forme d'emprunts privés. Le management a notamment pris plusieurs initiatives (emprunts privés, nouvelle émission obligataire et partenariats notamment).

A noter cependant que l'apport des lots restant à vendre dans différents immeubles à sa nouvelle filiale a dégagé dans le chef de SV Patrimonia une plus-value sans générer de cash. L'importance de l'impact futur de ce partenariat a cependant largement justifié cette décision aux yeux du management. Par ailleurs, ladite filiale est détenue à 100% par SV Patrimonia et sa filiale NSI Le Zèbre.

4. Le risque de stock

La politique de la société consiste à faire tourner rapidement son stock d'immeubles afin de réaliser un grand nombre d'opérations profitables. En outre, SV PATRIMONIA a pour objectif de se faire connaître auprès de plusieurs agences immobilières, afin de mettre en place toutes les conditions nécessaires à garantir cette rotation rapide des biens.

La crise économique et financière a cependant ralenti de manière drastique les délais de réalisation des immeubles détenus en stock de sorte que la trésorerie en a été fortement affectée.

5. Le risque lié au chiffre d'affaires et à la marge brute

Le chiffre d'affaires de la société peut varier significativement d'un exercice à l'autre. Il est majoritairement engendré par la vente de biens. Chaque transaction porte sur des montants significatifs et s'échelonne sur une durée qui peut varier de quelques jours à plusieurs mois voire années. Une diminution marquante de l'activité de marchand de biens ou un allongement de la période de réalisation d'une transaction pourrait engendrer une baisse sensible du produit d'exploitation, pour un exercice donné. En outre, les marges bénéficiaires varient fortement d'une transaction à l'autre. Dès lors, aucune relation stable n'existe entre le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation. Par conséquent, la comparaison par exercice des revenus de la société pourrait ne pas refléter l'évolution des activités à plus long terme et pourrait dès lors s'avérer ne pas être un indicateur pertinent de ses résultats futurs.

6. Le risque lié à l'obtention d'un permis

Le temps nécessaire à l'obtention d'un permis de lotir est très variable, selon la spécificité des lieux, la complexité du projet et surtout le parcours administratif que l'étendue et la situation du terrain au plan de secteur justifient. La bonne fin de ce qui s'avère souvent être un véritable parcours du combattant est évidemment incertaine, vu la complexité des dossiers et en particulier de la matière urbanistique. L'aspect financier, social et donc politique de tels projets ajoute également un élément à la problématique. L'obtention ou le refus d'un permis peut dans les faits durer plusieurs années ; ceci explique le recours quand cela s'avère possible aux options d'achat ou acquisitions sous clauses suspensives indispensables à la limitation des risques encourus par le lotisseur. Ce dernier investit déjà beaucoup d'énergie et d'argent dans les démarches nécessaires à la rentrée d'une demande de permis (relevés, mesurages, plans, études d'incidences, enquêtes publiques, essais de sols, etc.). Cette activité était principalement logée au sein de la filiale TETRYS qui a entamé la réorientation progressive de ses activités vers le trading de bâtiments déjà existants.

7. Le risque lié à la variation de la valeur des biens

Précédemment, la durée de détention des biens acquis était extrêmement courte - de l'ordre de six mois en moyenne -, le risque d'une variation substantielle de la valeur intrinsèque des biens acquis était très limité. Le risque inhérent à l'activité était celui de surévaluer à priori la valeur de revente possible du bien acquis. A ce jour, la durée moyenne de détention des biens s'étant rallongée, le risque de variation des prix à la baisse ne peut être négligé. Une connaissance très affinée du marché est donc indispensable à l'exercice profitable de la profession.

Par ailleurs, malgré que la société soit entourée d'experts, il pourrait arriver qu'elle acquière des biens présentant des vices cachés, de telle sorte que le prix payé s'avère au dessus du prix du marché. Si des recours à l'égard du vendeur existent dans de tels cas, il ne peut être exclu que ce type d'événement soit source de tensions de trésorerie pour la société en raison de la difficulté de revendre le bien ou du délai à obtenir un dédommagement voire l'annulation de la vente.

8. Le risque lié à la concurrence

La société est en concurrence permanente avec de nombreux marchands de biens.

9. Les faits exceptionnels et litiges

A la meilleure connaissance de la société, il n'existe à ce jour aucun litige pouvant avoir, dans le futur, une incidence négative sur l'activité de la société. Au contraire, SV Patrimonia est engagée dans un litige par lequel elle réclame des dédommagements.

2. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun.

3. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE

Compte tenu d'une part du caractère exceptionnel des circonstances (crise financière, banques en difficulté, gel passager des marchés immobiliers, impact négatif d'une couverture IRS,...) ayant conduit aux pertes reportées par la société dans le passé et d'autre part des perspectives plus encourageantes s'offrant à elle suite à l'aboutissement de plusieurs dossiers importants en vente à la découpe et au bouclage prévisible de nouvelles opérations à marge, la société poursuivra ses activités.

4. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Aucune

5. SUCCURSALES

La société n'a pas de succursale.

6. HYPOTHESE DE CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Conformément à l'article 96,6 et puisque le bilan de la société fait apparaître une perte reportée, nous nous devons également de justifier l'application des règles comptables de continuité.

La société a subi des pertes qui, bien qu'importantes, n'ont été provoquées pratiquement que par des éléments non récurrents à savoir essentiellement la clôture anticipée d'une couverture IRS très coûteuse. La société a par ailleurs d'excellentes perspectives grâce notamment à la mise en place de partenariats financiers très importants. Ceux-ci lui ont déjà permis d'acquérir plusieurs immeubles laissant entrevoir d'importantes marges bénéficiaires à terme.

Tout ceci justifie aux yeux du management la poursuite des activités qui sera donc proposée aux actionnaires.

7. ACQUISITION D'ACTIONS PROPRES

Conformément à l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire du 9 février 2009 au conseil d'administration, pour une période de cinq ans prenant cours à cette date, la société possède toujours 3.227 actions propres. Celles-ci sont valorisées à leur coût historique, soit 15.667,67€, soit 4,855€ par action.

8. PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES DU COLLEGE DES COMMISSAIRES

En application de l'art 134 § 2 du Code des Sociétés, nous vous informons que nous n'avons pas fait appel à nos commissaires pour d'autres prestations que celles prévues lors de leur nomination, à l'exception de l'opération d'apport par SV Patrimonia à sa nouvelle filiale IGI du solde de différents immeubles.

9. INTERETS OPPOSES DES ADMINISTRATEURS (article 523 du Code des Sociétés)

Les administrateurs signalent qu'aucune décision n'a été prise et aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le champ d'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

10. DECLARATION DE PARTICIPATION

Les principales participations sont les suivantes :

- SAEPI S.A. possède 656.899 actions soit 50,53 % du total des TRC (titres représentant du capital);
- Monsieur Vincent Schobbens possède par ailleurs directement et/ou indirectement 124.313 actions, soit 9,56 % du total des TRC.

11. NOMINATION - DEMISSION

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de nommer la sa Weghsteen Capital Advice, représentée par son représentant permanent Monsieur Marco Mennella, administrateur pour un période de 6 ans.

Le management s'est par ailleurs aperçu tardivement qu'un renouvellement du mandat de nos commissaires était devenu nécessaire. En conséquence, il a été convenu avec eux qu'ils puissent temporairement continuer leur mission et que le renouvellement de leur mandat sera proposé lors de la prochaine AGO.

12. DECHARGE

Nous vous prions d'accorder décharge aux administrateurs et aux commissaires pour l'exécution de leur mandat durant l'exercice écoulé.

Lasne, le 10 février 2017



SAEPI S.A. (0431.053.449)
Administrateur délégué
Représentée par Monsieur Vincent Schobbens

**BRUNO VANDENBOSCH & Co, REVISEUR D'ENTREPRISES
ANDRE FRANCOIS, REVISEUR D'ENTREPRISES**

SV PATRIMONIA S.A.

**RAPPORT DU COLLEGE DES COMMISSAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA
SOCIETE SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE
CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2016**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 30 septembre 2016, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et l'annexe.

Rapport sur les comptes annuels – Opinion avec réserve, avec paragraphe explicatif

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la société **SV PATRIMONIA** pour l'exercice clos le 30 septembre 2016, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 16.519.816,83 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 986.890,92 EUR.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de 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.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité, les explications et informations requises pour notre contrôle.

BRUNO VANDENBOSCH &Co, REVISEUR D'ENTREPRISES
Société Civile sous forme d'une société à responsabilité limitée
Avenue Jeanne, 35/13, B-1000 Bruxelles - Gsm : 0475 / 585 082 - Fax : 02 / 646 31 30
Email : brunovdb@vdbreviseur.be
RPM Bruxelles – TVA : BE 0462.418.301 – Banque Fortis 210-0315310-15

ANDRE FRANCOIS, REVISEUR D'ENTREPRISES
Société Civile ayant emprunté la forme d'une SPRL
Avenue Louise 349/13, 1050 Bruxelles - Tél : 02 / 650 02 10 - Fax : 02 / 650 02 12
Email : andre.francois@mensia.be
RPM Bruxelles – TVA : BE 0463.113.335 – Banque Belfius 068-2279182-97

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

Opinion avec réserve des comptes annuels, avec paragraphe explicatif

Les 978.143 actions représentant 68,24 % du capital détenu dans la société anonyme TETRYS sont valorisées à leur valeur d'acquisition soit 2.795.651,84 EUR. Comme les capitaux propres de cette société au 30 septembre 2016 sont positifs à concurrence de 1.673.877 EUR (1.945.362 EUR au 30 septembre 2015), il en résulte que la rubrique des immobilisations financières à l'actif du bilan ainsi que le résultat de l'exercice avant impôts pourraient être surévalués à concurrence de la valeur de cette participation au cas où la société anonyme TETRYS ne parvenait pas à valoriser les projets immobiliers qu'elle a en portefeuille. Dans cette éventualité, les fonds propres de la société anonyme SV Patrimonia pourraient être réduits de manière significative et même sensiblement obérés.

A notre avis, sous réserve de l'incidence sur les comptes annuels des points évoqués au paragraphe précédent les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société SV PATRIMONIA au 30 septembre 2016, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur le rapport de gestion où, conformément à l'article 96, 6° du Code des sociétés, le conseil d'administration justifie l'application des règles d'évaluation appropriées aux perspectives de continuité. Les comptes annuels n'ont pas fait l'objet d'ajustements touchant à l'évaluation et à la classification de certaines rubriques du bilan qui pourraient s'avérer nécessaires si la société n'était plus en mesure de poursuivre ses activités.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

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 tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- Le rapport de gestion traite des mentions requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation 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.

Bruxelles, le 10 février 2017

**BRUNO VAN DEN BOSCH & Co,
REVISEUR D'ENTREPRISES
Société Civile sous forme de SPRL**
Représentée par

Bruno VAN DEN BOSCH
Réviseur d'Entreprises

**ANDRE FRANCOIS,
REVISEUR D'ENTREPRISES
Société Civile sous forme de SPRL**
Représentée par

André FRANCOIS
Réviseur d'Entreprises

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 200

Etat des personnes occupées**Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel**

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	5,8	4,7	1,1
Temps partiel	1002	1		1
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	6,3	4,7	1,6
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	9.760	7.905	1.855
Temps partiel	1012	847		847
Total	1013	10.607	7.905	2.702
Frais de personnel				
Temps plein	1021			
Temps partiel	1022			
Total	1023	524.647		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	5,6	4,1	1,5
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	9.513	6.855	2.658
Frais de personnel	1023	405.107		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	5	1	5,5
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	5	1	5,5
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	4		4
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	1		1
de niveau supérieur non universitaire	1202	2		2
de niveau universitaire	1203	1		1
Femmes	121	1	1	1,5
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212	1	1	1,5
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	5	1	5,5
Ouvriers	132			
Autres	133			

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150		
Nombre d'heures effectivement prestées	151		
Frais pour l'entreprise	152		

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice**Entrées**

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	5		5
210	1		1
211	4		4
212			
213			

Sorties

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à préster des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	6		6
310	2		2
311	4		4
312			
313			
340			
341			
342	2		2
343	4		4
350			

Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	1
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	22
Coût net pour l'entreprise	5803		5813	931
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	750
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	181
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	