

20	01/07/2020	BE 0878.423.981	24	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20254.00418	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: BOLIVAR PROPERTIES SA

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Boulevard de la Woluwe N°: 58 Boîte:

Code postal: 1200 Commune: Woluwe-Saint-Lambert

Pays: Belgique

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

Adresse Internet¹:

Numéro d'entreprise BE 0878.423.981

DATE 12 / 01 / 2015 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.

COMPTES ANNUELS

COMPTES ANNUELS EN EUROS

approuvés par l'assemblée générale du 02 / 06 / 2020

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

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

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ne sont pas identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: 15 Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 6.1.1. 6.1.2. 6.2. 6.3. 6.4. 6.5. 6.9. 7.1. 7.2. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19

Françoise ROELS
Administrateur

Jean KOTARAKOS
Administrateur

¹ Mention facultative.
² Biffer la mention inutile.

SITUATION DE L'ENTREPRISE

Ces comptes annuels concernent-ils une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019 ? oui

Les sociétés tenues d'établir et de déposer leurs comptes annuels conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations utilisent également ce modèle. Les informations suivantes sont dès lors d'application:

- 'Code des sociétés' doit se lire 'Code des sociétés et des associations'
- Dans les sections ci-dessous, les articles du Code des sociétés renvoient aux articles suivants du Code des sociétés et des associations.

<u>Section</u>	<u>Code des Sociétés</u>	<u>Code des Sociétés et Associations</u>
A 8	art. 631, §2 et. 632, §2	art. 7:225
A 13	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12, §1, 9°
A 14	art. 259, §1 et §3, art. 523 §1 et §3, art.524/ter et art. 915,§1 et §3	art. 5:77, §1, art. 6:65, §1, art. 7:96, §1 et art. 7:103, §1
A 15	art. 261, alinéa 1 et 3	art. 5:77, §1
A 16	art. 646, §2, alinéa 4	art. 7:231, alinéa 3
A 17	art. 938 et art. 1001	art. 15:29 et art. 16:27
A 18	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- La rubrique 11 'Primes d'émission' doit être lue comme 'Apport (- hors capital)'
- La rubrique 6503 'Intérêts portés à l'actif' doit être lue comme la rubrique 6502 'Intérêts portés à l'actif' en raison du nouveau plan comptable minimum normalisé

La société est-elle une société sans capital ? non

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

*Françoise ROELS
Avenue du Prekelinden 156, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur
05/06/2018 - 07/06/2022*

*Yeliz BICICI
Bevrijdingslaan 81, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique*

*Administrateur
22/10/2018 - 07/06/2022*

*Jean-Piere HANIN
Avenue Hamoir 64, 1180 Uccle, Belgique*

*Administrateur
05/06/2018 - 07/06/2022*

*Jean KOTARAKOS
Schildknaaplaan 32, 1640 Rhode-Saint-Genèse, Belgique*

*Administrateur
05/06/2018 - 07/06/2022*

*DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL
N°: BE 0429.053.863
Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, Belgique
N° de membre: B025*

*Commissaire
05/06/2018 - 01/06/2021*

Représenté(es) par:

*Pierre-Hugues BONNEFOY
Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, Belgique
N° de membre: A01865*

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

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

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

- A. La tenue des comptes de 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.

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

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	.....	.....
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	2.243.462	2.143.464
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	.....	.....
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	.....	.....
Terrains et constructions		22	.....	.....
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	.....	.....
Location-financement et droits similaires		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	.....	.....
Immobilisations financières	6.1.3	28	2.243.462	2.143.464
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	7.800	185.199
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales		290	.....	.....
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	.....	.....
Stocks		30/36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	.....	83.218
Créances commerciales		40	.....	21.746
Autres créances		41	.....	61.472
Placements de trésorerie		50/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	7.800	101.981
Comptes de régularisation		490/1	.....	.....
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	2.251.262	2.328.663

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	2.165.240	2.231.141
Capital		10	2.339.686	2.339.686
Capital souscrit		100	2.339.686	2.339.686
Capital non appelé ⁴		101	.....	.....
Primes d'émission		11	.....	.....
Plus-values de réévaluation		12	.....	.....
Réserves		13	3.478	3.478
Réserve légale		130	3.478	3.478
Réserves indisponibles		131	.....	.....
Pour actions propres		1310	.....	.....
Autres		1311	.....	.....
Réserves immunisées		132	.....	.....
Réserves disponibles		133	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	-177.924	-112.023
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur répartition de l'actif net ⁵		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		164/5	.....	.....
Impôts différés		168	.....	.....

⁴ Montant venant en déduction du capital souscrit

⁵ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	86.022	97.522
Dettes à plus d'un an	6.3	17	.....	.....
Dettes financières		170/4	.....	.....
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	.....	.....
Autres emprunts		174/0	.....	.....
Dettes commerciales		175	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	.....	.....
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	86.022	96.121
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	.....	.....
Dettes financières		43	.....	.....
Etablissements de crédit		430/8	.....	.....
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	7.869	51.600
Fournisseurs		440/4	7.869	51.600
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	78.153	44.521
Impôts		450/3	78.153	44.521
Rémunérations et charges sociales		454/9	.....	.....
Autres dettes		47/48	.....	.....
Comptes de régularisation		492/3	.....	1.401
TOTAL DU PASSIF		10/49	2.251.262	2.328.663

COMPTES DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation		9900	-25.898	23.654
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	.....	.....
Chiffre d'affaires*		70	.....	78.123
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers*		60/61	25.898	54.469
Rémunérations, charges sociales et pensions	6.4	62	.....	.....
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	.....	.....
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)		631/4	.....	.....
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)		635/8	.....	.....
Autres charges d'exploitation		640/8	1.724	387
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	.....	.....
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	-27.622	23.267
Produits financiers	6.4	75/76B	.....	9.253
Produits financiers récurrents		75	.....	9.253
Dont: subsides en capital et en intérêts		753	.....	.....
Produits financiers non récurrents		76B	.....	.....
Charges financières	6.4	65/66B	4.647	441
Charges financières récurrentes		65	4.647	441
Charges financières non récurrentes		66B	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	-32.269	32.079
Prélèvements sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat		67/77	33.631	144.102
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	-65.900	-112.023
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	-65.900	-112.023

* Mention facultative.

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-177.923	-112.023
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	-65.900	-112.023
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-112.023	.....
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
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) reporté(e)(+)/(-)	(14)	-177.924	-112.023
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	.....	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXXXXXXXX	2.143.464
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	99.998	
Cessions et retraits	8375	.....
Transferts d'une rubrique à une autre	8385	.....
Autres mutations	8386	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	2.243.462	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8415	.....
Acquises de tiers	8425	.....
Annulées	8435	.....
Transférées d'une rubrique à une autre	8445	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8455	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8475	.....
Reprises	8485	.....
Acquises de tiers	8495	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505	.....
Transférées d'une rubrique à une autre	8515	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice	8545	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(28)	2.243.462	

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

Codes	Exercice
9294
9295
9500

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
9501
9502

LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du commissaire

Exercice
2.905
.....
.....
.....

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

Avec des personnes détenant une participation dans l'entreprise

Nature des transactions

.....

Avec des entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation

Nature des transactions

.....

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

Nature des transactions

.....

Exercice
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR L'ENTREPRISE SI ELLE EST FILIALE OU FILIALE COMMUNE**

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

1. *Cofinimmo SA* *Entreprise mère consolidante - Ensemble le plus grand*
BE 0426.184.049
Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique

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

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

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION

Application de l'article 96, 6° du Code des Sociétés

Les administrateurs ont pris acte de l'article 96 de la loi sur les sociétés commerciales. Du bilan au 31 décembre 2018 ressort une perte à reporter de EUR 112.023 l'article 96 de la loi sur les sociétés commerciales est dès lors d'application.

Après vérification, les administrateurs décident de garder les règles comptables de continuité et décident de poursuivre les activités de la société

I. ACTIF

1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition, au prix de revient ou au prix d'apport et ce, y compris les frais accessoires.

Les amortissements sont pratiqués selon la méthode linéaire sur base de la durée de vie économique estimée du bien.

Aménagements des locaux 10 %

Équipement et matériel de bureau 20 %

Matériel informatique et software 33,33%

Mobilier de bureau 10%

2. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur valeur d'acquisition.

3. Créances à plus d'un an et à un an au plus

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet d'une réduction de valeur lorsque le remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou si la valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nominale. Les créances libellées en devises étrangères sont valorisées au cours du jour de la clôture de l'exercice.

4. Placements de trésorerie

Les placements de trésorerie sont enregistrés à leur valeur d'acquisition.

Ils font l'objet de réductions de valeur et si, à la fin de l'exercice, leur valeur de réalisation est inférieure au prix d'acquisition.

Les placements de trésorerie libellés en devises étrangères sont valorisés au cours du jour de la clôture de l'exercice.

5. Valeurs disponibles

Les valeurs disponibles sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Le cas échéant, les réductions de valeur nécessaires sont appliquées.

Les postes libellés en devises étrangères sont valorisés au cours du jour de clôture de l'exercice.

6. Comptes de régularisation

Se composent à l'actif de :

"charges à reporter à un exercice ultérieur ou frais payés d'avance

"revenus acquis dont la perception n'aura lieu qu'au cours d'un exercice suivant, tel que commissions ou intérêts à recevoir.

II. Passif

2. Dettes à plus d'un an et dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Elles sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Les dettes libellées en devises étrangères sont valorisées aux cours du jour de clôture de l'exercice.

3.Comptes de régularisation

Se composent au passif de :

"les charges à imputer ou la fraction de charges afférentes à l'exercice mais qui ne seront payées qu'au cours d'un exercice ultérieur.

"les produits à reporter, c'est-à-dire les revenus perçus au cours de l'exercice mais qui sont imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur.

III.Ecarts de conversion

Les écarts de conversion résultant de l'adaptation aux cours du jours de clôture de la contre-valeur EUR des postes monétaires libellés en devises et non spécifiquement couverts sont intégralement imputés au compte de résultats

JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES COMPTABLES DE CONTINUTE

Malgré l'existence de pertes reportées et d'une perte durant les deux derniers exercices, le conseil d'administration a décidé d'appliquer les règles comptables en supposant la continuité de la Société. Cette décision est justifiée pour permettre au conseil d'administration d'analyser de manière approfondie l'opportunité de procéder ou non à une liquidation ou à une fusion par absorption, suite à la résiliation anticipée à l'amiable du contrat d'emphytéose sur les seuls biens encore en possession de la Société, dénommés « Complexe Egmont I » et « Complexe Egmont II ».

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

Telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 dernier alinéa et art. 632 §2 dernier alinéa; de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4; de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
Cofinimmo SA BE 0426.184.049 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Woluwe-Saint-Lambert Belgique	<i>Actions nominatives sans désignation de valeur nominale</i>	5.478	0	100,0

BOLIVAR PROPERTIES
Société Anonyme
Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles
RPM (0878.423.981, Bruxelles)
(ci-après la “**Société**”)

**Rapport de gestion du conseil d'administration
concernant l'exercice social clôturé le 31 décembre 2019
du 21 Avril 2020**

Mesdames,
Messieurs,

Conformément à nos obligations légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport de gestion concernant l'exercice social clôturé le **31 décembre 2019** (“**l'Exercice**”).

1. REMARQUE PRELIMINAIRE

Nous vous présentons pour approbation les comptes annuels concernant l'Exercice. Le bilan, le compte de résultats et l'annexe forment un ensemble et sont établis conformément aux schémas et prescriptions légales en vigueur, et donnent une image correcte et fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société au cours de l'Exercice (les “**Comptes Annuels**”).

Les Comptes Annuels font état de la situation après affectations et prélèvements tels que proposés par le conseil d'administration au point 2.4. Dans la mesure où il incombe à l'assemblée générale de déterminer les affectations et prélèvements et où celle-ci n'a encore pris aucune décision à ce sujet, ces affectations et prélèvements ne sont nullement définitifs et sans préjudice d'une approbation ou d'un rejet par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

2. EXPOSE SUR L'EVOLUTION DES AFFAIRES, LES RESULTATS ET LA SITUATION DE LA SOCIETE, ET DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS ELLE EST CONFRONTEE

2.1. Evolution des affaires, résultats et situation de la Société

Aucun événement important n'a eu lieu au cours de l'exercice.

La Société a clôturé ses Comptes Annuels par une perte d'un montant de 65.900 euros. Cette perte résulte essentiellement des frais de prestations de services facturés par la S.A. « COFINIMMO » et d'un complément d'impôt pour les revenus 2018.

2.2. Commentaires concernant le compte de résultat

Ce résultat peut être détaillé comme suit :

- Les **produits d'exploitation** de l'Exercice s'élèvent à 0 EUR. Cette diminution est liée au fait que la Société a définitivement renoncé, au profit de sa société mère, la S.A. « COFINIMMO », le 12/02/2018, à son droit d'emphytéose sur les seuls biens encore en sa possession et dénommés « Complexe Egmont I » et « Complexe Egmont II ».
- Les **charges d'exploitation** de l'Exercice s'élèvent à 27.622 EUR contre 54.856 EUR l'année précédente.
- Les **produits financiers** de l'Exercice s'élèvent à 0 EUR.
- Les **charges financières** de l'Exercice s'élèvent à 4.647 EUR et augmentent de 4.206 EUR par rapport à l'année précédente.

2.3. Commentaires concernant le bilan

Le bilan de l'Exercice se clôture sur un total bilantaire de 2.251.262 EUR en 2019 contre 2.328.664 EUR l'année précédente, soit un total bilantaire en baisse de 3,32 %.

2.4. Affectation du résultat

La perte sur l'Exercice s'élève à 65.900 euros.

La Société a constitué une réserve légale de 3.478 euros.

Vu que la Société a des pertes reportées, il est décidé d'affecter par avance le résultat aux pertes reportées.

Nous proposons à la lumière de ce qui précède, d'affecter les pertes comme suit:

- Perte de l'exercice :	65.900 €
- Perte reportée de l'exercice précédent :	112.023 €
- Résultat à affecter :	- 177.923 €

Le Conseil propose de reporter le résultat à affecter.

3. EVENEMENTS IMPORTANTS APRES CLOTURE DE L'EXERCICE

Il n'y a pas eu d'évènements importants depuis la clôture de l'Exercice.

Suite à la crise sanitaire liée au coronavirus Covid-19, la Société a mis en place différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et le bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

A l'heure actuelle, cette crise sanitaire n'impacte pas le bon déroulement des activités de la Société et il est à ce stade trop tôt pour déterminer si cette crise aura un impact sur ses résultats.

La société ne présente pas de problème de trésorerie et bénéficie toujours du soutien de ses actionnaires.

4. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE

Durant l'Exercice, il n'y a pas eu de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société.

5. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La Société n'a pas développé d'activité en matière de recherche et de développement.

6. SUCCURSALES DE LA SOCIETE

La Société n'a pas de succursale.

7. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES COMPTABLES DE CONTINUTE

Malgré l'existence de pertes reportées et d'une perte durant les deux derniers exercices, le conseil d'administration a décidé d'appliquer les règles comptables en supposant la continuité de la Société. Cette décision est justifiée pour permettre au conseil d'administration d'analyser de manière approfondie l'opportunité de procéder ou non à une liquidation ou à une fusion par absorption, suite à la résiliation anticipée à l'amiable du contrat d'emphytéose sur les seuls biens encore en possession de la Société, dénommés « Complexe Egmont I » et « Complexe Egmont II ».

8. USAGE D'INSTRUMENTS FINANCIERS

La Société n'a, durant l'Exercice, pas fait usage d'instruments financiers importants pour l'appréciation de l'actif, du passif, de la position financière et du résultat de la Société.

9. IDENTIFICATION DES RISQUES

La finalité de notre société étant d'isoler ses actifs des risques notamment liés à son appartenance au Groupe Cofinimmo, nous n'avons été exposé à aucun des risques et incertitudes auxquels peut éventuellement être confrontée notre société mère « COFINIMMO ».

Nous avons respecté notre objet social en ne prenant rigoureusement aucun risque ni quant aux fluctuations du prix, risques de crédit, de liquidité et de trésorerie.

Concernant le risque de taux d'intérêt et afin de prévenir l'impact défavorable d'une variation des taux d'intérêt, la société « COFINIMMO » a conclu des couvertures de taux d'intérêts pour l'ensemble des lignes de crédit du Groupe dont la société fait partie.

Concernant le risque lié au change, le Groupe n'y est actuellement pas exposé.

* *

Nous vous demandons d'approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 ainsi que l'affectation du résultat. Nous vous serions obligés de bien vouloir nous accorder décharge pour notre gestion pendant l'exercice écoulé.

Bruxelles, le 21 avril 2020.

Le Conseil d'Administration :

DocuSigned by:
Jean Pierre HANIN
F5928C83640F466...

Jean-Pierre HANIN
Administrateur

DocuSigned by:
Françoise Roels
85002F347F774B2...

Françoise ROELS
Administrateur

DocuSigned by:
Jean Kotarakos
0DF9BBADC4214BF...

Jean KOTARAKOS
Administrateur

DocuSigned by:
Yeliz BICICI
D2451F8D1556434...

Yeliz BICICI
Administrateur



Bolivar Properties SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le
31 décembre 2019 - Comptes annuels

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Bolivar Properties SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 - Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Bolivar Properties SA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 5 juin 2018, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2020. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Bolivar Properties SA durant 14 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 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 2 251 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 66 (000) EUR.

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations 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 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts, du Code des sociétés ou, à partir du 1^{er} janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Zaventem, le 21 avril 2020

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited