

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**DÉNOMINATION: *SCOPE IMMO*Forme juridique: *Société anonyme*Adresse: *Rue Defacqz* N°: *50* Boîte:Code postal: *1050* Commune: *Ixelles*Pays: *Belgique*Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de *Bruxelles, francophone*Adresse Internet<sup>1</sup>:Adresse e-mail<sup>1</sup>:Numéro d'entreprise **0438.054.374**DATE **07 / 03 / 1992** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

Ce dépôt concerne:

 les COMPTES ANNUELS en **EUR** approuvés par l'assemblée générale du **18 / 11 / 2022** les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du **01 / 04 / 2021** au **31 / 03 / 2022**l'exercice précédent des comptes annuels du **01 / 04 / 2020** au **31 / 03 / 2021**Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ne sont pas~~<sup>2</sup> sont ~~pas~~<sup>2</sup> identiques à ceux publiés antérieurement.Nombre total de pages déposées: *27* Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: *6.1.1, 6.1.3, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6, 6.9, 7.1, 7.2, 9, 13, 14, 15, 16, 17*<sup>1</sup> Mention facultative.<sup>2</sup> Biffer la mention inutile.

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

*ELISAL SCRL  
N°: 0841.084.624*

*Rue Faider 52, 1050 Ixelles, Belgique*

*Administrateur  
22/06/2018 - 28/06/2024*

*Représenté(es) par:*

*Geneviève Lemal  
Rue Faider 52, 1050 Ixelles, Belgique*

*Virginie Paillet  
Rue Jouffroy d'Abbans 41, 75017 Paris, France*

*Administrateur  
22/06/2018 - 28/09/2021*

*Dimitri Coumaros  
Boulevard Saint-Michel 63, 75005 Paris, France*

*Administrateur  
22/06/2018 - 28/09/2021*

*BMS & C° SRL  
N°: 0888.971.841  
Chaussée de Waterloo 757, 1180 Uccle, Belgique  
N° de membre: B 690*

*Commissaire  
06/07/2020 - 30/06/2023*

*Représenté(es) par:*

*Paul Moreau  
(Réviseur d'entreprises)  
Chaussée de Waterloo 757, 1180 Uccle, Belgique  
N° de membre: A 710*



## COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b> .....		20	.....	.....
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b> .....		21/28	2.684.698,11	2.778.947,48
<b>Immobilisations incorporelles</b> .....	6.1.1	21	.....	.....
<b>Immobilisations corporelles</b> .....	6.1.2	22/27	2.684.698,11	2.778.947,48
Terrains et constructions .....		22	2.682.369,19	2.775.732,16
Installations, machines et outillage .....		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant .....		24	2.328,92	3.215,32
Location-financement et droits similaires .....		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles .....		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés .....		27	.....	.....
<b>Immobilisations financières</b> .....	6.1.3	28	.....	.....
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b> .....		29/58	144.632,16	186.360,26
<b>Créances à plus d'un an</b> .....		29	.....	.....
Créances commerciales .....		290	.....	.....
Autres créances .....		291	.....	.....
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b> .....		3	.....	.....
Stocks .....		30/36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution .....		37	.....	.....
<b>Créances à un an au plus</b> .....		40/41	99.138,33	50.832,35
Créances commerciales .....		40	97.911,36	49.987,89
Autres créances .....		41	1.226,97	844,46
<b>Placements de trésorerie</b> .....		50/53	.....	.....
<b>Valeurs disponibles</b> .....		54/58	42.528,85	131.699,46
<b>Comptes de régularisation</b> .....		490/1	2.964,98	3.828,45
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b> .....		20/58	2.829.330,27	2.965.307,74



	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b> .....		17/49	865.863,32	808.837,19
<b>Dettes à plus d'un an</b> .....	6.3	17	.....	.....
Dettes financières .....		170/4	.....	.....
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées .....		172/3	.....	.....
Autres emprunts .....		174/0	.....	.....
Dettes commerciales .....		175	.....	.....
Acomptes sur commandes .....		176	.....	.....
Autres dettes .....		178/9	.....	.....
<b>Dettes à un an au plus</b> .....	6.3	42/48	865.863,32	808.837,19
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	259.339,63	5.104,60
Fournisseurs .....		440/4	259.339,63	5.104,60
Effets à payer .....		441	.....	.....
Acomptes sur commandes .....		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales .....		45	6.523,69	3.732,59
Impôts .....		450/3	.....	.....
Rémunérations et charges sociales .....		454/9	6.523,69	3.732,59
Autres dettes .....		47/48	600.000,00	800.000,00
<b>Comptes de régularisation</b> .....		492/3	.....	.....
<b>TOTAL DU PASSIF</b> .....		10/49	2.829.330,27	2.965.307,74

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute .....(+)/(-)		9900	82.213,37	151.932,22
Dont: produits d'exploitation non récurrents .....		76A	.....	.....
Chiffre d'affaires* .....		70	.....	.....
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers* .....		60/61	.....	.....
Rémunérations, charges sociales et pensions .....(+)/(-)		62	42.342,72	30.529,56
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....		630	99.387,22	97.840,99
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	-106.555,19	-348.706,81
Autres charges d'exploitation .....		640/8	11.114,04	11.057,73
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes .....		66A	.....	.....
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation .....(+)/(-)</b>		9901	35.924,58	361.210,75
<b>Produits financiers</b> .....	6.4	75/76B	138.366,23	142.836,52
Produits financiers récurrents .....		75	138.366,23	142.836,52
Dont: subsides en capital et en intérêts .....		753	740,00	740,00
Produits financiers non récurrents .....		76B	.....	.....
<b>Charges financières</b> .....	6.4	65/66B	259.999,22	349.227,23
Charges financières récurrentes .....		65	736,22	520,42
Charges financières non récurrentes .....		66B	259.263,00	348.706,81
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts .....(+)/(-)</b>		9903	-85.708,41	154.820,04
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b> .....		780	.....	.....
<b>Transfert aux impôts différés</b> .....		680	.....	.....
<b>Impôts sur le résultat .....(+)/(-)</b>		67/77	.....	.....
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice .....(+)/(-)</b>		9904	-85.708,41	154.820,04
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b> .....		789	.....	.....
<b>Transfert aux réserves immunisées</b> .....		689	.....	.....
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)</b>		9905	-85.708,41	154.820,04

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b> .....(+)/(-)	9906	-603.665,15	-517.956,74
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)	(9905)	-85.708,41	154.820,04
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....(+)/(-)	14P	-517.956,74	-672.776,78
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b> .....	791/2	.....	.....
<b>Affectation aux capitaux propres</b> .....	691/2	.....	.....
à l'apport .....	691	.....	.....
à la réserve légale .....	6920	.....	.....
aux autres réserves .....	6921	.....	.....
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b> .....(+)/(-)	(14)	-603.665,15	-517.956,74
<b>Intervention des associés dans la perte</b> .....	794	.....	.....
<b>Bénéfice à distribuer</b> .....	694/7	.....	.....
Rémunération de l'apport .....	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants .....	695	.....	.....
Travailleurs .....	696	.....	.....
Autres allocataires .....	697	.....	.....



	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8199P	xxxxxxxxxxxxxxxx	989.705,30
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8169	5.137,85	
Cessions et désaffectations .....	8179	.....	
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8189	.....	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8199	994.843,15	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8259P	xxxxxxxxxxxxxxxx	2.469.312,10
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8219	.....	
Acquises de tiers .....	8229	.....	
Annulées .....	8239	.....	
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8249	.....	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8259	2.469.312,10	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8329P	xxxxxxxxxxxxxxxx	680.069,92
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8279	99.387,22	
Repris .....	8289	.....	
Acquis de tiers .....	8299	.....	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8309	.....	
Transférés d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8319	.....	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8329	779.457,14	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(22/27)	2.684.698,11	

**RÉSULTATS****PERSONNEL****Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel**

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein .....

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	1,0	1,4
<b>PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE</b>		
<b>Produits non récurrents</b> .....	76	.....
Produits d'exploitation non récurrents .....	(76A)	.....
Produits financiers non récurrents .....	(76B)	.....
<b>Charges non récurrentes</b> .....	66	259.263,00
Charges d'exploitation non récurrentes .....	(66A)	.....
Charges financières non récurrentes .....	(66B)	259.263,00
<b>RÉSULTATS FINANCIERS</b>		
<b>Intérêts portés à l'actif</b> .....	6502	.....

**PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE****Produits non récurrents** .....

Produits d'exploitation non récurrents .....

Produits financiers non récurrents .....

**Charges non récurrentes** .....

Charges d'exploitation non récurrentes .....

Charges financières non récurrentes .....

**RÉSULTATS FINANCIERS****Intérêts portés à l'actif** .....

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

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

1. *Scope Invest SA* *N'établit pas des comptes consolidés*  
*0865.234.456*  
*Rue Defacqz 50, 1050 Ixelles, Belgique*

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

\* Si les comptes de 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.



Actifs	L (linéaire)	NR (non réévaluée)	Principal	Frais accessoires
	D (dégressive)	G (réévaluée)	Min. - Max.	Min. - Max.
	A (autres)			
1. Frais d'établissement	L	NR	100,00	100,00
2. Immobilisations incorporelles	L	NR	10,00 - 20,00	10,00 - 20,00
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR	3,33 - 10,00	3,33 - 10,00
4. Installations, machines et outillage *	L	NR	10,00 - 33,33	10,00 - 33,33
5. Matériel roulant *	L	NR	20,00 - 50,00	10,00 - 20,00
6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	10,00 - 33,33	10,00 - 33,33
7. Autres immobilisations corp. *	L	NR	10,00 - 20,00	10,00 - 20,00

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

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

- montant pour l'exercice : 0 EUR

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

Immobilisations financières :

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

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode 0,00 du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure :

1. Approvisionnements :

2. En cours de fabrication - produits finis : 0

3. Marchandises : 0

4. Immeubles destinés à la vente : 0

Fabrications :

- Le coût de revient des fabrications [includ] [n'includ pas] les frais indirects de production.

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

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ 0 % leur valeur comptable.

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

Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement

des travaux].

Dettes :

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

Devises :

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

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

Conventions de location-financement :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif, les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents

à l'exercice se sont élevés à : 0 EUR

Continuité :

Bien que les comptes de la société présentent une perte reportée depuis deux exercices consécutifs, ceux-ci ont été établis en respect des principes de continuité, cela dans la mesure où la société dispose de liquidités suffisantes lui permettant de faire face à ses dettes. D'autre part, la société est soutenue financièrement par sa société mère.

Engagements :

Scope Immo SA est caution solidaire de Scope Pictures SRL en ce qui concerne les obligations qui lient Scope Pictures SRL aux investisseurs Tax Shelter ( non-délivrance d'attestation finale ). Cet engagement ne pouvant toutefois être quantifié à la date de clôture, il n'est pas possible de l'inscrire à l'annexe 6.6 des comptes annuels.

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

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

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège 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	
<i>Scope Invest SA</i> <i>0865.234.456</i> <i>Rue Defacqz 50, 1050 Ixelles, Belgique</i>	<i>Actions SDVN</i>	<i>1.250</i>	<i>0</i>	<i>100,0</i>

**SCOPE IMMO**  
Société anonyme  
Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles  
BE 0438.054.374

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
RELATIF A L'EXERCICE CLOTURE AU 31 MARS 2022**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité d'administrateurs de la Société, nous avons l'honneur de faire rapport à l'assemblée générale ordinaire de la Société devant avoir lieu le vendredi 18 novembre 2022 à 12h par vidéoconférence, sur la gestion de la Société au cours de l'exercice écoulé clôturé le 31 mars 2022.

**A. Commentaires sur les comptes annuels de la Société (art. 3:6, 1° CSA)**

Les comptes annuels de la Société relatifs à l'exercice clôturé le 31 mars 2022 ont été établis dans le respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels telles qu'applicables en Belgique et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société compte tenu du référentiel comptable utilisé et des exigences légales applicables.

Pour l'établissement de ces comptes annuels, le conseil d'administration a appliqué les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice antérieur à l'exception des règles relatives aux provisions techniques qui n'ont pas été constituées au cours de cet exercice, estimant que celles-ci n'avaient pas lieu d'être cette année.



**SCOPE IMMO**  
Société anonyme  
Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles  
BE 0438.054.374

Les principaux postes des comptes annuels de la Société sur lesquels nous attirons votre attention sont les suivants :

1. Compte de résultats

Rubriques significatives		
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Chiffres d'affaires	89.694,44	88.203,34
Autres produits d'exploitation	6.119,20	84.976,97
Approvisionnements	0	0
Services et biens divers	-13.600,27	-21.248,09
Rémunération et charges sociales	-42.342,72	-30.529,56
Amortissements et provisions	-99.387,22	250.865,82
Provisions pour risques et charges	106.555,19	348.706,81
Autres charges d'exploitation	-11.114,04	-11.057,73
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>35.924,58</b>	<b>361.210,75</b>
Produits financiers	138.366,23	142.836,52
Charges financières et non récurrentes	-259.999,22	-349.227,23
Produit non récurrents	0	0
Impôt sur le résultat	0	0
<b>Résultat de l'exercice avant affectation</b>	<b>-85.708,41</b>	<b>154.820,04</b>

2. Bilan

Rubriques significatives		
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
<b><u>ACTIF</u></b>		
Immobilisations corporelles	2.684.698,11	2.778.947,48
Immobilisations financières	0	0
Créances à an au plus	99.138,33	50.832,35
Valeurs disponibles	42.528,85	131.699,46
Comptes de régularisation	2.964,98	3.828,45
<b><u>PASSIF</u></b>		
Capital	62.000	62.000
Plus-values de réévaluation	2.304.855,92	2.387.084,01
Réserves	170.656,18	88.428,09
Résultats reportés	-603.665,15	-517.956,74
Subsides en capital	2.220	2.960
Provisions	27.400	133.955,19
Dettes à court terme (< 1 an)	865.863,32	808.837,19
Comptes de régularisation	0	0
<b><u>TOTAL BILAN</u></b>	<b>2.829.330,27</b>	<b>2.965.307,74</b>

**SCOPE IMMO**  
*Société anonyme*  
Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles  
BE 0438.054.374

## **B. Evolution des affaires de la Société (art. 3:6, 1° CSA )**

### 1. Faits marquants de l'exercice écoulé

Le conseil d'administration indique que l'exercice social clôturé au 31 mars 2022 a été marqué par les faits suivants :

Suite au rejet par la Cellule Tax Shelter de certaines dépenses sur des Films pour lesquels des fonds Tax Shelter ont été levés en 2014 et en 2015, SCOPE (via ses sociétés Pictures, Invest et Immo) a saisi le Tribunal de 1<sup>ère</sup> Instance de Bruxelles pour faire valoir ses droits et obtenir réparation des dommages subis (voir infra).

### 2. Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

Les principaux facteurs de risques auquel est confrontée la Société sont :

#### **(a) Risques opérationnels**

*Risques clients* : La Société a peu de clients mais exclusivement des sociétés liées et en bonne santé financière. Sauf une dégradation soudaine de l'activité des locataires, il ne devrait pas y avoir d'impact négatif sur les résultats, les activités, la situation financière et la croissance de la Société.

Ce risque apparaît donc comme faible.

*Risques fournisseurs* : La Société n'est que très peu liée avec des tiers prestataires, ce qui diminue fortement son exposition.

### 3. Indicateurs-clés de performance de nature financière et non financière

Le conseil d'administration signale qu'à sa meilleure connaissance, il n'existe aucun indicateur clé de performance de nature financière ou non-financière qui donnerait un éclairage sur l'évolution des affaires, des résultats ou de la situation de la Société différent de celui reflété dans les comptes annuels et les commentaires qui s'y rattachent, dont ceux stipulés dans le présent rapport.

## **C. Evénements marquants survenus après la clôture de l'exercice (art. 3:6, 2° CSA)**

Suite au rejet par la Cellule Tax Shelter de certaines dépenses sur des Films pour lesquels des fonds Tax Shelter ont été levés en 2014 et en 2015, SCOPE (via ses sociétés Pictures, Invest et Immo) a saisi le Tribunal de 1<sup>ère</sup> Instance de Bruxelles pour faire valoir ses droits et obtenir réparation des dommages subis.

**SCOPE IMMO**  
*Société anonyme*  
*Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles*  
*BE 0438.054.374*

Après avoir introduit dès octobre 2019 une procédure en référé afin d'obtenir la délivrance des attestations Tax Shelter, SCOPE a saisi le juge du fond à propos de 4 des 18 dossiers (films) concernés par ces rejets.

L'enjeu de cette requête au tribunal dépasse le cadre des 4 dossiers précités, étant donné que la problématique principale - la commission d'intermédiation – est commune à tous les projets pour lesquels SCOPE Invest a levé des fonds depuis 2015, à l'exception de 3 films de 2015 pour lesquels la Cellule Tax Shelter a accepté l'entièreté des commissions de SCOPE Invest parmi les dépenses éligibles.

Le recours au fond a été introduit devant le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles le 15 novembre 2019. L'audience d'introduction de ce dossier a eu lieu le 20 décembre 2019. Les plaidoiries se sont déroulées entre le 5 novembre et le 26 novembre 2020.

Le jugement dans cette affaire a été rendu le 31 mars 2021.

Le taux de commissionnement de SCOPE Invest constituait le motif principal des rejets relatifs aux films contrôlés en 2019, soit 78% des dépenses indirectes rejetées.

La cellule Tax Shelter considérait comme excessif un taux de commissionnement supérieur à 15% des fonds levés. SCOPE défendait pour sa part le fait que le taux de commissionnement pratiqué respectait la limite globale de 30% imposée aux dépenses indirectes.

Le jugement du 31 mars 2021 donne entièrement raison à SCOPE, de façon indiscutable, sur cette question : « (...) il n'y a aucune disposition légale qui plafonne la rémunération des intermédiaires (...) Le seul plafond légal qui existe est celui des 30%, qui – ce n'est pas contesté – a été respecté. »

« C'est en pure perte que l'administration invoque l'article 53, 10° CIR92, auquel renvoie l'article 194ter, §1er, al.1, 7° CIR92. (...) le tribunal n'aperçoit pas en quoi une partie de la commission de Scope Invest excéderait, qui plus est de manière déraisonnable, les besoins professionnels de Scope Pictures, et, partant, ne pourrait pas être considérée comme une dépense éligible. »

« Rien ne démontre une surfacturation, ni même que la rémunération proposée serait déraisonnable. Au contraire, comme cela a été exposé, jusqu'en 2014, pour un même travail, la commission d'intermédiation de SCOPE Invest était, en montant absolu, plus élevée, et cela avait été accepté par le SDA. »

Le jugement du 31 mars 2021 ne prévoit aucune indemnisation pour SCOPE sous prétexte que SCOPE ayant indemnisé les investisseurs sur base des garanties de la convention-cadre et de la convention de transaction, le lien causal entre la faute de l'Etat belge et le dommage serait rompu. Ce jugement se base sur une jurisprudence ancienne de la Cour de cassation qui date de 2001.

**SCOPE IMMO**  
*Société anonyme*  
*Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles*  
*BE 0438.054.374*

Sur base de ces constatations, SCOPE a pris contact avec l'administration fiscale afin (i) que celle-ci définisse les modalités d'application de ce jugement et (ii) d'obtenir la réintégration aux dépenses éligibles des dépenses rejetées à tort et, in fine, (iii) de permettre aux investisseurs de bénéficier de l'exonération d'impôts, à due concurrence, à laquelle ils ont droit.

**D. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société (art. 3:6, 3° CSA )**

A la connaissance du conseil de gérance, il n'existe pas d'autres circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement des activités de la Société.

**E. Activités en matière de recherche et de développement (art. 3:6, 4° CSA)**

Le conseil d'administration confirme qu'au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de programme de recherche et de développement.

**F. Succursales et filiales de la Société (art. 3:6, 5° CSA)**

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas établi de succursale, de même pas de prise de participation.

**G. Continuité (art. 3:6, 6° CSA )**

La société clôturant son second exercice consécutif par une perte de l'exercice, nous demandons à l'assemblée générale de bien vouloir approuver la poursuite des activités.

La société n'ayant pas de problème de trésorerie et étant soutenue par ses sociétés liées, celle-ci pourra faire face à l'ensemble de ses dettes à court terme.

**H. Informations à insérer en vertu du Code des Sociétés (art. 3:6, 7° CSA )**

Opposition d'intérêts de nature patrimoniale : Le conseil d'administration signale qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a pas été fait application des règles relatives aux conflits d'intérêts visés par les articles 7:96 et suivants du Code des Sociétés et des Associations.

**I. Utilisation des instruments financiers (art. 3:6, 8° CSA )**

Le conseil d'administration synthétise l'exposition de la Société aux différents risques ;

*Prix* : toutes les transactions de la Société sont effectuées en euros.

*Crédit* : la Société dispose d'un prêt auprès de sa société Mère.

**SCOPE IMMO**  
*Société anonyme*  
*Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles*  
*BE 0438.054.374*

*Liquidité* : la Société adopte une approche centralisée afin de réduire son degré d'exposition à ce type de risque, en faisant coïncider les échéances de ses obligations à long et à court termes avec sa position de trésorerie.

*Trésorerie* : la Société bénéficie du soutien financier de sa société Mère afin de palier à un éventuel déficit de trésorerie.

\*  
\* \*

Le conseil d'administration vous demande de bien vouloir accorder la décharge aux gérants pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé, eu égard notamment aux différents éléments repris dans le présent rapport.

Fait à Ixelles, le 18 novembre 2022.



\_\_\_\_\_  
**ELISAL S.C.R.L., administratrice-déléguée**  
*Geneviève LEMAL, Représentante permanente*

Annik Bossaert

Paul Moreau

Frédéric Verset

Associés

Sana Jaoudi

Réviseurs d'entreprises

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE  
DE LA SOCIETE ANONYME**

**SCOPE IMMO**

**POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2022**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Scope IMMO (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 6 juillet 2020. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 mars 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société Scope IMMO durant un exercice consécutif.

**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 mars 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 2.829.330,27 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 85.708,41.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 mars 2022 ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

*Fondement de l'opinion sans réserve*

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

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

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

#### *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 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 lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations

susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes 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, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

### *Responsabilités du commissaire*

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion, et le respect de certaines dispositions 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 la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### *Mention relative au bilan social*

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup> du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.



*.Mentions relatives à l'indépendance*

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

*Autres mentions*

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- La société n'a pas respecté les dispositions du Code des sociétés et des associations en matière de délais de remise au commissaire et aux actionnaires des pièces requises ainsi que de convocation de l'assemblée générale. Nous n'avons pas à vous signaler d'autre opération conclue ou de décision prise par ailleurs en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

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

Bruxelles, le 17 novembre 2022

BMS & C° SRL  
Commissaire  
Représenté par



Paul MOREAU

Réviseur d'entreprises

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société: 323 .....

**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL**

Codes	1. Temps plein <i>(exercice)</i>	2. Temps partiel <i>(exercice)</i>	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice)</i>	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice précédent)</i>
<b>Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent</b>				
Nombre moyen de travailleurs .....	100 1,0	.....	1,0 (ETP)	1,4 (ETP)
Nombre d'heures effectivement prestées ...	101 1.588	.....	1.588 (T)	1.049 (T)
Frais de personnel .....	102 .....	.....	42.342,72 (T)	30.529,56 (T)

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>			
Nombre de travailleurs .....	105 1	.....	1,0
<b>Par type de contrat de travail</b>			
Contrat à durée indéterminée .....	110 1	.....	1,0
Contrat à durée déterminée .....	111 .....	.....	.....
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....	112 .....	.....	.....
Contrat de remplacement .....	113 .....	.....	.....
<b>Par sexe et niveau d'études</b>			
Hommes .....	120 .....	.....	.....
de niveau primaire .....	1200 .....	.....	.....
de niveau secondaire .....	1201 .....	.....	.....
de niveau supérieur non universitaire .....	1202 .....	.....	.....
de niveau universitaire .....	1203 .....	.....	.....
Femmes .....	121 1	.....	1,0
de niveau primaire .....	1210 1	.....	1,0
de niveau secondaire .....	1211 .....	.....	.....
de niveau supérieur non universitaire .....	1212 .....	.....	.....
de niveau universitaire .....	1213 .....	.....	.....
<b>Par catégorie professionnelle</b>			
Personnel de direction .....	130 .....	.....	.....
Employés .....	134 1	.....	1,0
Ouvriers .....	132 .....	.....	.....
Autres .....	133 .....	.....	.....

**TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE**

**ENTRÉES**

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

**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 .....

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	.....	.....	.....
305	.....	.....	.....

**RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**

**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés .....

Nombre d'heures de formation suivies .....

Coût net pour la société .....

    dont coût brut directement lié aux formations .....

    dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs .....

    dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire) .....

**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés .....

Nombre d'heures de formation suivies .....

Coût net pour la société .....

**Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés .....

Nombre d'heures de formation suivies .....

Coût net pour la société .....

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	.....	5811	.....
5802	.....	5812	.....
5803	.....	5813	.....
58031	.....	58131	.....
58032	.....	58132	.....
58033	.....	58133	.....
5821	.....	5831	.....
5822	.....	5832	.....
5823	.....	5833	.....
5841	.....	5851	.....
5842	.....	5852	.....
5843	.....	5853	.....