

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER
TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: SCOPE IMMO

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Rue Defacqz Nr.: 50 Bus:

Postnummer: 1050 Gemeente: Elsene

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, franstalige

Internetadres¹:

E-mailadres¹:

Ondernemingsnummer 0438.054.374

DATUM 07 / 03 / 1992 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

de JAARREKENING in EUR goedgekeurd door de algemene vergadering van 19 / 12 / 2022

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 04 / 2021 tot 31 / 03 / 2022

het vorig boekjaar van de jaarrekening van 01 / 04 / 2020 tot 31 / 03 / 2021

De bedragen van het vorige boekjaar zijn ~~zich niet~~² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 28 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1.1, 6.1.3, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6, 7.1, 7.2, 9, 13, 14, 15, 16, 17

1 Facultatieve vermelding.
2 Schrapen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

*ELISAL SCRL
Nr.: 0841.084.624*

Rue Faider 52, 1050 Elsene, België

Bestuurder

22/06/2018 - 28/06/2024

Vertegenwoordigd door:

Geneviève Lemal

Rue Faider 52, 1050 Elsene, België

Virginie Paillet

Rue Jouffroy d'Abbans 41, 75017 Paris, Frankrijk

Bestuurder

22/06/2018 - 28/09/2021

Dimitri Coumaros

Boulevard Saint-Michel 63, 75005 Paris, Frankrijk

Bestuurder

22/06/2018 - 28/09/2021

BMS & C° SRL

Nr.: 0888.971.841

Chaussée de Waterloo 757, 1180 Ukkel, België

Lidmaatschapsnr.: B 690

Commissaris

06/07/2020 - 30/06/2023

Vertegenwoordigd door:

Paul Moreau

(Bedrijfsrevisor)

Chaussée de Waterloo 757, 1180 Ukkel, België

Lidmaatschapsnr.: A 710

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	2.684.698,11	2.778.947,48
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	2.684.698,11	2.778.947,48
Terreinen en gebouwen		22	2.682.369,19	2.775.732,16
Installaties, machines en uitrusting		23	.....	.....
Meubilair en rollend materieel		24	2.328,92	3.215,32
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	.....	.....
Financiële vaste activa	6.1.3	28	.....	.....
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	901.952,16	186.360,26
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	.....	.....
Vorraden		30/36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	856.458,33	50.832,35
Handelsvorderingen		40	97.911,36	49.987,89
Overige vorderingen		41	758.546,97	844,46
Geldbeleggingen		50/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	42.528,85	131.699,46
Overlopende rekeningen		490/1	2.964,98	3.828,45
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	3.586.650,27	2.965.307,74

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
	10/15	1.832.391,95	2.022.515,36
Inbreng			
	10/11	62.000,00	62.000,00
Kapitaal			
	10	62.000,00	62.000,00
Geplaatst kapitaal			
	100	62.000,00	62.000,00
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴			
	101	.....	.....
Buiten kapitaal			
	11	.....	.....
Uitgiftepremies			
	1100/10	.....	.....
Andere			
	1100/19	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden			
	12	2.304.855,92	2.387.084,01
Reserves			
	13	170.656,18	88.428,09
Onbeschikbare reserves			
	130/1	6.200,00	6.200,00
Wettelijke reserve			
	130	6.200,00	6.200,00
Statutair onbeschikbare reserves			
	1311	.....	.....
Inkoop eigen aandelen			
	1312	.....	.....
Financiële steunverlening			
	1313	.....	.....
Overige			
	1319	.....	.....
Belastingvrije reserves			
	132	.....	.....
Beschikbare reserves			
	133	164.456,18	82.228,09
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)			
	14	-707.340,15	-517.956,74
Kapitaalsubsidies			
	15	2.220,00	2.960,00
Voorshot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵			
	19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN			
	16	888.395,00	133.955,19
Voorzieningen voor risico's en kosten			
	160/5	888.395,00	133.955,19
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
	160	.....	.....
Belastingen			
	161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken			
	162	.....	.....
Milieuverplichtingen			
	163	.....	.....
Overige risico's en kosten			
	164/5	888.395,00	133.955,19
Uitgestelde belastingen			
	168	.....	.....

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	865.863,32	808.837,19
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	.....	.....
Financiële schulden		170/4	.....	.....
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	.....	.....
Overige leningen		174/0	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	.....	.....
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	865.863,32	808.837,19
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	.....	.....
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	259.339,63	5.104,60
Leveranciers		440/4	259.339,63	5.104,60
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	6.523,69	3.732,59
Belastingen		450/3	.....	.....
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	6.523,69	3.732,59
Overige schulden		47/48	600.000,00	800.000,00
Overlopende rekeningen		492/3	.....	.....
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	3.586.650,27	2.965.307,74

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge		9900	82.213,37	151.932,22
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	.....	.....
Omzet*		70	.....	.....
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen*		60/61	.....	.....
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		62	42.342,72	30.529,56
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	99.387,22	97.840,99
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)		635/8	754.439,81	-348.706,81
Andere bedrijfskosten		640/8	11.114,04	11.057,73
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	-825.070,42	361.210,75
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	895.686,23	142.836,52
Recurrente financiële opbrengsten		75	138.366,23	142.836,52
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753	740,00	740,00
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B	757.320,00	.....
Financiële kosten	6.4	65/66B	259.999,22	349.227,23
Recurrente financiële kosten		65	736,22	520,42
Niet-recurrente financiële kosten		66B	259.263,00	348.706,81
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	-189.383,41	154.820,04
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	.....	.....
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat		67/77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	-189.383,41	154.820,04
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	-189.383,41	154.820,04

* Facultatieve vermelding.

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-707.340,15	-517.956,74
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-189.383,41	154.820,04
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	-517.956,74	-672.776,78
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	.....	.....
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	.....
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	-707.340,15	-517.956,74
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	.....	.....
Vergoeding van de inbreng	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	xxxxxxxxxxxxxxxx	989.705,30
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	5.137,85	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179	.....
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8189	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	994.843,15	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259P	xxxxxxxxxxxxxxxx	2.469.312,10
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219	.....
Verworven van derden	8229	.....
Afgeboekt	8239	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8249	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259	2.469.312,10	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329P	xxxxxxxxxxxxxxxx	680.069,92
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	99.387,22	
Teruggenomen	8289	.....
Verworven van derden	8299	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8319	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	779.457,14	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22/27)	2.684.698,11	

RESULTATEN

PERSONEEL

Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	1,0	1,4
OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN		
Niet-recurrente opbrengsten	76 757.320,00	.....
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A) .....	.....
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B) 757.320,00	.....
Niet-recurrente kosten	66 259.263,00	348.706,81
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A) .....	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B) 259.263,00	348.706,81
FINANCIËLE RESULTATEN		
Geactiveerde interesten	6502 .....	.....

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE VENNOOTSCHAP INDIEN ZIJ DOCHTERVENNOOTSCHAP OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERVENNOOTSCHAP IS**

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een vennootschap naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moedervennootschap(pen) en de aanduiding of deze moedervennootschap(pen) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)*:

1. *Scope Invest SA* *Stelt geen geconsolideerde jaarrekening op*
0865.234.456
Rue Defacqz 50, 1050 Elsene, België

Indien de moedervennootschap(pen) (een) vennootschap(pen) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is*:

* Wordt de jaarrekening van de vennootschap op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt voor het kleinste geheel van vennootschappen waarvan de vennootschap als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

+	Actifs	+	L (linéaire)	+	NR (non	+-----+-----+
+		+	D (dégressive)	+	réévaluée)	+ Principal + Frais accessoires +
+		+	A (autres)	+	G (réévaluée)	+ Min. - Max. + Min. - Max. +
+-----+		+-----+		+-----+		+-----+
+		+		+		+
+	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, admini- stratifs 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 (article 102, par. 1er de l'A.R. du 30 janvier 2001), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : 0 EUR

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Dépôt rectificatif :

Une modification a été apportée aux comptes annuels de SCOPE Immo et de SCOPE Pictures déposés en date du 21 novembre 2022.

Les conseillers de SCOPE ont constaté que des écritures portant sur (i) la provision du risque d'indemnisation des investisseurs ayant obtenu des attestations fiscales réduites en 2020 et 2021 et (ii) les revenus relatifs au remboursement en cours d'indemnités versées indûment aux investisseurs ayant reçu des attestations fiscales réduites en 2019, avaient été passées initialement dans la société SCOPE Pictures. Ces écritures ont été annulées et remplacées par de nouvelles écritures passées dans la société SCOPE Immo, celle-ci ayant pris en charge sur ses fonds propres les indemnités indûment versées aux investisseurs.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP OP DE DATUM VAN JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen overeenkomstig artikel 7:225 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, artikel 14, 4^{de} lid van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen of artikel 5 van het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de vennootschap in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de zetel, zo het een rechtspersoon betreft) en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			%
	Aard	Aantal stemrechten		
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
<i>Scope Invest SA</i> 0865.234.456 Rue Defacqz 50, 1050 Elsene, België	<i>Aandelen</i>	1.250	0	100,0

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 extraordinaire de la Société devant avoir lieu le lundi 19 décembre 2022 à 12h par vidéoconférence, sur la gestion de la Société au cours de l'exercice écoulé clôturé le 31 mars 2022 et l'approbation de nouveaux comptes annuels suite à une erreur matérielle dont la correction a été jugée nécessaire.

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. D'une part, une provision du risque d'indemnisation des investisseurs ayant obtenu des attestations fiscales réduites en 2020 et 2021 a été comptabilisée, complétée par une provision correspondant à 20% du chiffre d'affaires des commissions pour la caution solidaire du risque Tax Shelter. D'autre part, les revenus relatifs au remboursement en cours d'indemnités versées indûment aux investisseurs ayant reçu des attestations fiscales réduites en 2019 a été comptabilisée, SCOPE Immo ayant pris en charge sur ses fonds propres les indemnités indûment versées aux investisseurs.

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	754.439,81	348.706,81
Autres charges d'exploitation	-11.114,04	-11.057,73
Résultat d'exploitation	-825.070,42	361.210,75
Produits financiers	895.686,23	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
Résultat de l'exercice avant affectation	-189.383,41	154.820,04

2. Bilan

Rubriques significatives		
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
<u>ACTIF</u>		
Immobilisations corporelles	2.684.698,11	2.778.947,48
Immobilisations financières	0	0
Créances à an au plus	856.458,33	50.832,35
Valeurs disponibles	42.528,85	131.699,46
Comptes de régularisation	2.964,98	3.828,45
<u>PASSIF</u>		
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	-707.340,15	-517.956,74
Subsides en capital	2.220	2.960
Provisions	888.395	133.955,19

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

Dettes à court terme (< 1 an)	865.863,32	808.837,19
Comptes de régularisation	0	0
TOTAL BILAN	3.586.650,27	2.965.307,74

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 1ère 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)

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

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^{ère} Instance de Bruxelles pour faire valoir ses droits et obtenir réparation des dommages subis.

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

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

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.

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 ;

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

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

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

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 19 décembre 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 deux 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 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 € 3.586.650,27 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 189.383,41.

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.

BMS & C° S.R.L.

Chaussée de Waterloo 757 – 1180 Bruxelles – Tél. : 02 345 00 78 – 02 672 24 35 – TVA BE 0888.971.841
Bureau secondaire : Avenue de Boendael 53 boîte 9 – 1180 Bruxelles – Mobile 0495 36 88 10



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

Paragraphe d'observation – Rectification des comptes annuels

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe A-cap 6.9 des comptes annuels qui décrit les raisons qui ont amené l'organe d'administration à décider, conformément aux dispositions de l'article 3:19 du Code des sociétés et des associations, de rectifier les comptes annuels de l'exercice arrêté au 18 novembre 2022 ainsi que l'impact qui en découle sur ceux-ci.

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 ;

BMS&C°

- 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.

Par ailleurs, nous attirons l'attention sur le fait que le rapport de gestion a été rectifié à la suite de la correction des comptes annuels.

BMS&C°

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1^{er}, 8° 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 19 décembre 2022

BMS & C° SRL
Commissaire

Représenté par



Paul MOREAU

Réviseur d'entreprises

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 323

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	1,0	.....	1,0 (VTE)	1,4 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren ...	101	1.588	.....	1.588 (T)	1.049 (T)
Personeelskosten	102	.....	.....	42.342,72 (T)	30.529,56 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	1	.....	1,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	1	.....	1,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	.....	.....	.....
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1202	.....	.....	.....
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	1	.....	1,0
lager onderwijs	1210	1	.....	1,0
secundair onderwijs	1211	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1212	.....	.....	.....
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	1	.....	1,0
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205
305

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vennootschap

 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vennootschap

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vennootschap

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