40	23/08/2012	BE 0898.200.402	29	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	12442.00381	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS

Dénomination: **FABELAGH**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: AVENUE JEAN MERMOZ N°: 1 Boîte: 4

Code postal: 6041 Commune: Gosselies

Pays: Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise: BE 0898.200.402

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 27-11-2008

Comptes annuels approuvés par l'assemblée générale du 14-06-2012

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2011 au 31-12-2011

Exercice précédent du 01-01-2010 au 31-12-2010

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Documents joints aux présents comptes annuels:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

C 5.1, C 5.2.1, C 5.2.2, C 5.2.3, C 5.2.4, C 5.3.2, C 5.3.3, C 5.3.4, C 5.3.5, C 5.4.1, C 5.4.2, C 5.5.1, C 5.5.2, C 5.6, C 5.8, C 5.16, C 5.17.2, C 6

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

MESTDAGH ERIC
Administrateur
CHAUSSEE FAMILLEUREUX 3
7181 Feluy
BELGIQUE

Début de mandat: 16-05-2008 Fin de mandat: 16-05-2013 Administrateur

MESTDAGH JOHN
Administrateur
DE BAUDEMONT 58
1460 Ittre
BELGIQUE

Début de mandat: 16-05-2008 Fin de mandat: 16-05-2013 Administrateur

CAI

BE 0427.151.772
rue Fontenelle 2
6120 Nalinnes
BELGIQUE

Début de mandat: 16-05-2008 | Fin de mandat: 16-05-2013 | Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

MESTDAGH CARL
Administrateur
DE FONTENELLE 2
6120 Nalinnes
BELGIQUE

CHRISTOPHE REMON & CO (b00611)
BE 0877.204.454
Avenue Cardinal Mercier 13
5000 Namur
BELGIQUE

Début de mandat: 01-01-2011 | Fin de mandat: 30-05-2014 | Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

REMON Christophe (A01787)
Reviseur d'entreprises
Avenue Cardinal MErcier 13
5000 Namur
BELGIQUE

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

A. La tenue des comptes de l'entreprise*,

B. L'établissement des comptes annuels*,

C. La vérification des comptes annuels et/ou

D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

* Mention facultative.

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	**4.093.175**	**3.502.108**
Frais d'établissement	5.1	20		
Immobilisations incorporelles	5.2	21		
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	**4.092.001**	**3.502.108**
Terrains et constructions		22	458.177	797.175
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	3.633.824	2.704.933
Immobilisations financières	5.4/5.5.1	28	**1.174**	
Entreprises liées	5.14	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	1.174	
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	1.174	
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**557.421**	**278.687**
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	**30.116**	**35.195**
Créances commerciales		40	29.956	35.003
Autres créances		41	161	192
Placements de trésorerie	5.5.1/5.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	**526.404**	**242.421**
Comptes de régularisation	5.6	490/1	**902**	**1.071**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**4.650.596**	**3.780.795**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**410.273**	**-338.498**
Capital	5.7	10	**63.000**	**63.000**
Capital souscrit		100	63.000	63.000
Capital non appelé		101		
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	**6.300**	
Réserve légale		130	6.300	
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	**340.973**	**-401.498**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Autres risques et charges	5.8	163/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	**4.240.324**	**4.119.292**
Dettes à plus d'un an	5.9	17	**3.538.494**	
Dettes financières		170/4		
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174		
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	3.538.494	
Dettes à un an au plus		42/48	**701.694**	**4.118.783**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42		769.252
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	418.829	491.744
Fournisseurs		440/4	418.829	491.744
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45	282.865	9.675
Impôts		450/3	282.865	9.675
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48		2.848.113
Comptes de régularisation	5.9	492/3	**135**	**509**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**4.650.596**	**3.780.795**

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	**1.254.372**	**82.633**
Chiffre d'affaires	5.10	70		
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	5.10	74	1.254.372	82.633
Coût des ventes et des prestations		60/64	**265.989**	**468.071**
Approvisionnements et marchandises		60		
Achats		600/8		
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609		
Services et biens divers		61	240.294	364.863
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	5.10	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		103.208
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) (+)/(-)	5.10	635/7		
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	25.694	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	**988.384**	**-385.438**
Produits financiers		75	**902**	**2.620**
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	902	1.071
Autres produits financiers	5.11	752/9		1.549
Charges financières	5.11	65	**37.489**	**1.372**
Charges des dettes		650	35.209	
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	2.280	1.372
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	**951.796**	**-384.190**
Produits exceptionnels		76		
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières		761		
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		762		
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		763		
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9		
Charges exceptionnelles		66	**1.000**	
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660		
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661		
Provisions pour risques et charges exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)		662		
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663		
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	1.000	
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		669		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	**950.796**	**-384.190**
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	5.12	67/77	**202.026**	**17**
Impôts		670/3	202.026	177

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales			77		161
Bénéfice (Perte) de l'exercice	**(+)/(-)**		9904	**748.771**	**-384.206**
Prélèvements sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**(+)/(-)**		9905	**748.771**	**-384.206**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	**(+)/(-)**	9906	**347.273**	**-401.498**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	748.771	-384.206
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-401.498	-17.291
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
sur le capital et les primes d'émission		791		
sur les réserves		792		
Affectations aux capitaux propres		691/2	**6.300**	
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920	6.300	
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	**(+)/(-)**	14	**340.973**	**-401.498**
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/6		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Autres allocataires		696		

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8191P	**XXXXXXXXXX**	**900.383**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8161		
Cessions et désaffectations		8171	738.860	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8181	399.862	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8191	**561.385**	
Plus-values au terme de l'exercice		8251P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8211		
Acquises de tiers		8221		
Annulées		8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice		8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8321P	**XXXXXXXXXX**	**103.208**
Mutations de l'exercice				
Actés		8271		
Repris		8281		
Acquis de tiers		8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8321	**103.208**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		22	**458.177**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8196P	**XXXXXXXXXX**	**2.704.933**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8166	1.328.753	
Cessions et désaffectations		8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8186	-399.862	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8196	**3.633.824**	
Plus-values au terme de l'exercice		8256P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8216		
Acquises de tiers		8226		
Annulées		8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8246		
Plus-values au terme de l'exercice		8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8326P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actés		8276		
Repris		8286		
Acquis de tiers		8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		27	**3.633.824**	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8393P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8363		
Cessions et retraits		8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8393		
Plus-values au terme de l'exercice		8453P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8413		
Acquises de tiers		8423		
Annulées		8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice		8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8523P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8473		
Reprises		8483		
Acquises de tiers		8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8553P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice	**(+)/(-)**	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		284		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		285/8P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Additions		8583	1.174	
Remboursements		8593		
Réductions de valeur actées		8603		
Réductions de valeur reprises		8613		
Différences de change	(+)/(-)	8623		
Autres	(+)/(-)	8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		285/8	**1.174**	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE		8653		

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ETAT DU CAPITAL			
Capital social			
Capital souscrit au terme de l'exercice	100P	XXXXXXXXXX	63.000
Capital souscrit au terme de l'exercice	100	63.000	

	Codes	Montants	Nombre d'actions
Modifications au cours de l'exercice			
Représentation du capital			
Catégories d'actions			
Actions SDVN		63.000	6.300
Actions nominatives	8702	XXXXXXXXXX	6.300
Actions au porteur et/ou dématérialisées	8703	XXXXXXXXXX	

	Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
Capital non libéré			
Capital non appelé	101		XXXXXXXXXX
Capital appelé, non versé	8712	XXXXXXXXXX	
Actionnaires redevables de libération			

	Codes	Exercice
Actions propres		
Détenues par la société elle-même		
Montant du capital détenu	8721	
Nombre d'actions correspondantes	8722	
Détenues par ses filiales		
Montant du capital détenu	8731	
Nombre d'actions correspondantes	8732	
Engagement d'émission d'actions		
Suite à l'exercice de droits de conversion		
Montant des emprunts convertibles en cours	8740	
Montant du capital à souscrire	8741	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742	
Suite à l'exercice de droits de souscription		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	
Montant du capital à souscrire	8746	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747	
Capital autorisé non souscrit	8751	

	Codes	Exercice
Parts non représentatives du capital		
Répartition		
Nombre de parts	8761	
Nombre de voix qui y sont attachées	8762	
Ventilation par actionnaire		
Nombre de parts détenues par la société elle-même	8771	
Nombre de parts détenues par les filiales	8781	

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

Des déclarations reçues par l'entreprise, il résulte que la société Fabelagh SA est détenue à concurrence de 99,52 % par la société Holdtub SPRL (BCE 0820.157.863)

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	8801	
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	3.538.494
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	**3.538.494**
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières	8803	
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	

	Codes	Exercice
DETTES GARANTIES		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes reçus sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise		
Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	

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

	Codes	Exercice
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES		
Impôts		
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	282.865
Dettes fiscales estimées	450	
Rémunérations et charges sociales		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

		Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Chiffre d'affaires net				
Ventilation par catégorie d'activité				
Ventilation par marché géographique				
Autres produits d'exploitation				
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics		740		
CHARGES D'EXPLOITATION				
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel				
Nombre total à la date de clôture		9086		
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein		9087		
Nombre d'heures effectivement prestées		9088		
Frais de personnel				
Rémunérations et avantages sociaux directs		620		
Cotisations patronales d'assurances sociales		621		
Primes patronales pour assurances extralégales		622		
Autres frais de personnel		623		
Pensions de retraite et de survie		624		
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635		
Réductions de valeur				
Sur stocks et commandes en cours				
Actées		9110		
Reprises		9111		
Sur créances commerciales				
Actées		9112		
Reprises		9113		
Provisions pour risques et charges				
Constitutions		9115		
Utilisations et reprises		9116		
Autres charges d'exploitation				
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation		640	25.694	
Autres		641/8		
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise				
Nombre total à la date de clôture		9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein		9097		
Nombre d'heures effectivement prestées		9098		
Frais pour l'entreprise		617		

RÉSULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
RÉSULTATS FINANCIERS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125		
Subsides en intérêts	9126		
Ventilation des autres produits financiers			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement	6501		
Intérêts intercalaires portés à l'actif	6503	**65.246**	**57.157**
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510		
Reprises	6511		
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653		
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			
Frais bancaires		1.637	35
Interets de retard		643	1.337

	Exercice
RÉSULTATS EXCEPTIONNELS	
Ventilation des autres produits exceptionnels	
Ventilation des autres charges exceptionnelles	
Autres charges exceptionnelles	1.000

IMPÔTS ET TAXES

	Codes	Exercice
IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT		
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	**202.026**
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	135
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	201.890
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		

Incidence des résultats exceptionnels sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

	Codes	Exercice
Sources de latences fiscales		
Latences actives	9141	
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	
Autres latences actives		
Latences passives	9144	
Ventilation des latences passives		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS			
Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte			
A l'entreprise (déductibles)	9145	115.485	202.911
Par l'entreprise	9146	276.943	319.092
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147		
Précompte mobilier	9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Garantie bancaire domestique 4.050.00,00 EUR par CBC en faveur de KBC

LE CAS ÉCHÉANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU RÉGIME COMPLÉMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉ AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE

Code	Exercice
9220	**0**

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant, pour l'entreprise, de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société; le cas échéant, les conséquences financières de ces opérations pour la société doivent également être mentionnées:

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	280/1		
Participations	280		
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
Créances sur les entreprises liées	9291		
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311		
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351	**3.538.494**	**2.848.113**
A plus d'un an	9361	3.538.494	
A un an au plus	9371		2.848.113
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421		
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461	100.382	57.157
Autres charges financières	9471		
Cession d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	282/3		
Participations	282		
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

Exercice

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

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

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cet état.

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

	Codes	Exercice
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	9500	
Conditions principales des créances		
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Conditions principales des garanties constituées		
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	
Conditions principales des autres engagements		
Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable		
Aux administrateurs et gérants	9503	
Aux anciens administrateurs et anciens gérants	9504	

	Codes	Exercice
LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)		
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	**1.750**
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	
Missions de conseils fiscaux	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95063	
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95081	
Missions de conseils fiscaux	95082	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95083	

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

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Informations à compléter par les entreprises soumises aux dispositions du Code des sociétés relatives aux comptes consolidés

L'entreprise n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la (les) raison(s) suivante(s)

L'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 16 du Code des sociétés

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'AR du 12 septembre 1983 et sont précisées comme suit :

ACTIF

1° Frais d'établissement :

Les frais de constitution sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, y compris les frais accessoires. Ils sont amortis à 100 % durant l'exercice au cours duquel ils sont exposés.

2° Immobilisations corporelles et incorporelles :

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition y compris les frais accessoires ou si elles ne peuvent pas être déterminées à la valeur du marché, à leur valeur d'usage.

Ne sont pas considérés comme immobilisations et seront donc pris en charge, les acquisitions de biens dont le prix est inférieur à 500€ TVAC (à déterminer) à l'exception du matériel informatique et audiovisuel et des licences informatiques qui seront portés directement à l'actif quel qu'en soit le montant. Le matériel informatique et audiovisuel relevant de ce qu'il est convenu d'appeler petits consommables, réparations et entretien sera pris en charge directement.

Pour les immobilisations dont la durée n'est pas limitée dans le temps, celles-ci ne seront pas amorties. Des réductions de valeur seront enregistrées en cas de moins-value ou dépréciation durable des immobilisations.

3° Immobilisations en cours :

Les immobilisations en cours englobent tous les frais relatifs à des travaux et des aménagements inachevés à la date de clôture, tous autres frais liés aux bâtiments tels que les frais d'expert et les frais relatifs aux projets immobiliers (expert, géomètre, architecte, etc.) et les frais financiers directement imputables au projet en cours. Les frais relatifs à la promotion du projet (publicité, film, banderole, plaquettes etc.) doivent être enregistrés en charges. Elles regroupent les immobilisations dont la réalisation est confiée à des tiers et celles qui sont réalisées par des services de l'entreprise pour son usage.

Ces travaux sont évalués au prix d'acquisition ou au coût de revient.

Les aménagements et les travaux en cours de clôture sur les biens loués et les projets immobiliers ne sont pas amortis selon les règles reprises ci-dessus.

Ces biens sont transférés en immobilisations corporelles et commencent à être amortis le premier jour du mois qui suit le jour ou les revenus locatifs équivalent à 75 % du total des revenus locatifs prévus pour le site.

4° Amortissements :

Frais d'établissement: linéaire, prorata temporis l'année d'acquisition, à 100%
Immobilisations incorporelles: linéaire, prorata temporis l'année d'acquisition, à 33%
Logiciels informatiques: linéaire, prorata temporis l'année d'acquisition, à 100%
Matériel-Mobilier: linéaire, prorata temporis l'année d'acquisition, à 20%
Matériel informatique: linéaire, prorata temporis l'année d'acquisition, à 33%
Matériel roulant: linéaire, prorata temporis l'année d'acquisition, à 20%
Aménagements dans locaux loués: linéaire, prorata temporis l'année d'acquisition, à 10%
Constructions industrielles ou commerciales: linéaire, prorata temporis l'année d'acquisition, à 5%
Immobilisations en cours : NA

Les frais relatifs aux terrains, aux constructions et aux matériels sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition. Des réductions de valeur en cas de moins-value durable seront actées sur les droits d'enregistrement, frais de constitution et frais connexes.

Des amortissements complémentaires ou exceptionnels sont appliqués lorsque la valeur comptable dépasse la valeur d'utilisation ou, pour les immeubles, la valeur vénale. Ces différences (pouvant provenir de modifications techniques, réglementaires ou économiques) sont éventuellement constatées lors de l'inventaire de fin d'année.

5° Immobilisations financières :

Les immobilisations financières sont portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition et peuvent faire l'objet de plus-values ou de réductions de valeur pour autant que cette correction ait un caractère permanent.

6° Créances à plus d'un an et à un an au plus :

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale au moment où elles apparaissent. Une évaluation systématique est effectuée sur les créances commerciales en vue d'appliquer d'éventuelles réductions de valeur lorsque la valeur de récupération est inférieure à la valeur comptable. Celles-ci sont réalisées sur base des justificatifs transmis périodiquement par le service juridique (note juridique, tableur Excel avec les montants dus, etc.).

8° Valeurs disponibles :

Les placements sont portés au bilan au prix d'acquisition ou à leur valeur nominale. Une réduction de valeur est actée lorsque la valeur de réalisation à la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur comptable.

Les avoirs à terme et les valeurs disponibles auprès d'institutions financières sont comptabilisées à la valeur nominale.

La comptabilisation des opérations financières est basée sur la date de l'extrait de compte.

Les titres en portefeuille sont valorisés à la valeur d'acquisition ou la valeur de marché si celle-ci est inférieure.

Les dépôts en devises étrangères sont convertis en euros sur base du dernier cours de change en vigueur à la date de clôture de l'exercice.

9° Comptes de régularisation :

Les comptes de régularisation sont enregistrés et évalués à leur valeur nominale et reprennent au bilan la partie imputable à un ou plusieurs exercices ultérieurs.

Le prorata des charges exposées au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur mais qui sont à rattacher à un ou plusieurs exercices ultérieurs est imputé en "charges à reporter".

Les "produits acquis" comprennent les prorata des produits qui n'échoiront qu'au cours d'un exercice ultérieur mais qui sont à rattacher à un exercice écoulé.

PASSIF

1° Provisions :

Le Conseil d'Administration constitue à la clôture de l'exercice des provisions spécifiques en vue de couvrir des pertes ou charges nettement circonscrites quant à leur nature qui sont ou probables ou certaines, mais indéterminées quant à leur montant. Il s'agit essentiellement de provisions pour gros entretient ou grosses réparations, provisions pour litiges sociaux ou commerciaux etc.

2° Dettes à plus d'un an et à un an au plus :

Les dettes à plus d'un an sont portées au bilan à leur valeur nominale.

Lorsque les intérêts sont compris conventionnellement dans la valeur nominale des dettes, les intérêts non échus doivent être enregistrés à l'actif en comptes de régularisation et les intérêts doivent être imputés annuellement prorata temporis au compte de résultats. L'ensemble de ces dettes doivent être justifiées par des conventions ou documents.

Les dettes à un an au plus sont reprises au bilan à la valeur nominale.

Annuellement, une évaluation systématique est faite de ces dettes en vue d'appliquer d'éventuelles corrections.

Les soldes débiteurs des fournisseurs sont transférés en fin de période à l'actif. Cette écriture est contre-passée au début de la période suivante.

Les dettes fiscales, salariales et sociales sont évaluées à leur valeur nominale.

Les provisions pour pécules, primes et gratifications au personnel sont constituées mensuellement sur base des rémunérations.

3° Comptes de régularisation :

Les comptes de régularisation sont enregistrés et évalués à leur valeur nominale.

Les "charges à imputer" comprennent les prorata des charges qui n'échoiront qu'au cours d'un exercice ultérieur mais qui sont à rattacher à l'exercice écoulé.
Les "produits à reporter" regroupent les prorata de produits reçus au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur qui sont à rattacher à un exercice ultérieur. Les subsides d'exploitation (produits) qui couvrent plusieurs exercices seront donc comptabilisés en produits à reporter pour la partie qui ne concerne pas l'exercice clôturé.

COMPTE DE RESULTATS

1° Charges exceptionnelles :

Les charges exceptionnelles ne sont utilisées que pour des opérations exceptionnelles c'est-à-dire inhabituelles et peu fréquentes. Des charges concernant un exercice antérieur seront ainsi comptabilisées dans les charges courantes sauf si leur montant est particulièrement important ou si leur caractère tout-à-fait inhabituel incite à les comptabiliser de cette manière.
Les moins-values sur réalisation d'actifs comme les amortissements et réductions de valeur exceptionnels sont considérés comme exceptionnel.

2° Produits exceptionnels :

Les produits exceptionnels ne sont utilisés que pour des opérations exceptionnelles c'est-à-dire inhabituelles et peu fréquentes. Des produits concernant un exercice antérieur seront ainsi comptabilisés dans les produits courants sauf si leur montant est particulièrement important ou si leur caractère tout-à-fait inhabituel incite à les comptabiliser de cette manière. Des reprises d'amortissements et de réductions de valeur comme des plus-values sur réalisations d'immobilisations sont considérées comme exceptionnelles.

RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 JUIN 2012.

Chers actionnaires,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de notre société et de soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2011.

A)OBJET SOCIAL DE LA SOCIETE

La Société a pour objet d'effectuer tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou pour celui de tiers, toutes opérations immobilières au sens le plus large, à l'exception du courtage, en ce compris, la recherche, l'étude et la réalisation de projets immobiliers.

Par projets immobiliers il faut entendre, sans que cette énonciation soit limitative, toutes opérations se rapportant à un bien immeuble, qu'il s'agisse :
1.D'achat, vente, échange d'immeubles, constitution ou cession de droits réels immobiliers , mise en location et/ou prise en location de tous biens immeubles et droits réels immobiliers ;
2.De construction, rénovation, transformation ou démolition d'un bien immobilier ;
3.De tous montages financiers, commerciaux, promotionnels ou juridiques se rapportant à des biens immeubles ainsi qu'à des droits réels.
4.De toutes prestations de services annexes aux constructions ou aux locations immobilières.

Elle peut donc notamment acheter, vendre, donner ou prendre en location tous biens bâtis ou non, conférer ou accepter tous droits réels ou personnels portant sur ces biens, les diviser par lots, accomplir toutes opérations de promotion, prester tous conseils et toute assistance technique en matière immobilière.

Elle peut aussi prêter à toutes sociétés et se porter caution pour elles, même hypothécairement, elle peut exercer tous mandats d'administrateur.

B)ANALYSE COMPTABLE ET FINANCIERE DE LA SOCIETE

ELEMENTS ESSENTIELS DES COMPTES ANNUELS

Bilan arrêté au 31 décembre20112010

Actifs immobilisés4 093 1753 502 108
Actifs circulants557 421278 687
Total du bilan4 650 5963 780 795

Capitaux propres410 273- 338 498
Dettes4 240 323 4 119 293
Total du bilan4 650 5963 780 795

Comptes de résultats
Ventes et prestations1 254 37282 633
Coûts des ventes et prestations265 989468 071

Résultat d'exploitation (+/-)988 383- 385 438

Produits financiers9022 620
Charges financières37 4891 372

Résultat courant avant impôts (+/-)951 796- 384 190

Produits exceptionnels00
Charges exceptionnelles1 0000

Résultat de l'exercice avant impôts (+/-)950 796- 384 190

Impôts de l'exercice202 02517

Résultat de l'exercice après impôts (+/-)748 771- 384 207

Résultat de l'exercice à affecter748 771- 384 207

AFFECTATION DU RESULTAT

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de :748 771 €
La perte reportée de l'exercice précédent s'élève à :- 401 498 €

Résultat à affecter :347 273 €

Nous vous proposons l'affectation suivante :
- Dotation à la réserve légale 6 300 €
- Bénéfice à reporter :340 973 €

Aucun événement susceptible de modifier le résultat de l'exercice n'est survenu après la clôture de l'exercice.

EVALUATION STRATÉGIQUE DE LA SOCIETE

1.Evolution bilantaire

Les actifs immobilisés ont augmenté suite à l'augmentation des immobilisations en cours due à l'avancement des travaux sur le site au cours de l'exercice.

Les actifs circulants ont également connu une hausse en raison de l'augmentation des valeurs disponibles.

La dette envers Equilis SA a par ailleurs augmenté.

Les ventes et prestations ont connu une très forte augmentation en raison de la plus-value dégagée par la vente des quotités de terrain afférentes aux appartements construits par le partenaire promoteur résidentiel.

Le coût des ventes et prestations a, quant à lui, diminué. Ils étaient plus élevés en 2010 en raison de la facturation du project management fee et de l'amortissement des coûts d'acquisition du terrain.

Les charges financières ont fortement augmenté en raison de la charge d'intérêt relative au prêt consenti par Equilis SA à la société qui a d'une part augmenté et qui n'a, d'autre part, pas été activée en totalité contrairement à l'exercice précédent.

2.Evolution des affaires

La société continue le développement de son projet mixte destiné au logement et au commerce dans le centre de Tubize, en partenariat avec un promoteur résidentiel. Les constructions sont toujours en cours. La livraison des surfaces commerciales aux enseignes est prévue avant la mi 2012. La commercialisation des cellules a évolué très favorablement au cours de l'exercice.

Par ailleurs, les premières ventes des appartements ont eu lieu au cours de l'exercice, générant une plus-value de réalisation sur la vente des quotités de terrain y afférents.

3.Identification et gestion des risques

Risque de bonne fin des projets dans les sociétés immobilières

Le risque principal pour la société est le non aboutissement du projet. Toutefois, à ce jour, il n'y a pas de raison de craindre une issue défavorable.

Risque lié à l'environnement économique :

Même si le secteur immobilier réagit avec retard et dans une mesure moindre aux fluctuations, la persistance d'une récession peut avoir des implications négatives sur les investissements dans l'immobilier.
La surabondance de l'offre d'immeubles et la présence d'espaces inoccupés peuvent exercer une pression à la baisse des loyers.
Toutefois ce risque est atténué dans le secteur du retail par la présence de baux commerciaux à long terme, la demande persistante de nouvelles implantations par les chaînes de distribution internationales, la difficulté de trouver des terrains pour de nouvelles implantations et la difficulté d'obtenir les permis d'urbanisme et d'exploitation nécessaires.

Risque locatif :

Les locataires sont essentiellement des enseignes reconnues et nationales (ex : Champion) ou internationales. Les loyers sont généralement payés par anticipation ; ils sont indexés sur base de l'indice santé et évoluent donc avec l'inflation.
Le choix de sites-cibles de qualité, le caractère récent des immeubles et leur bon état d'entretien permettent également de limiter ce risque. Le risque locatif reste donc mesuré.

Risque de destruction des immeubles :

Ce risque est couvert par une police d'assurances adaptée aux valeurs de reconstruction des immeubles.

Risque de financement et de taux :

Tous les crédits sont libellés en euros, la société ne prend donc aucun risque de change.

Pour les crédits dont la durée est clairement définie, les taux sont fixés contractuellement pour toute la durée des crédits rendant

de ce fait toute hausse des taux sans effet sur l'endettement de la société. La partie des dettes consentie sous forme d'avance (taux variable) reste quant à elle plus sensible à l'évolution des taux d'intérêts.

Risque lié à l'évolution de la réglementation :

L'évolution de la réglementation, notamment en matière environnementale et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter pourraient avoir un impact sur la rentabilité de la société.

Plus spécifiquement, les nouvelles obligations résultant des réglementations en matière de gestion des sols, principalement pour la Wallonie, peuvent constituer un facteur de risque supplémentaire pour les sociétés immobilières. La société adopte une attitude prudente dans la gestion de ces nouvelles obligations pour ne pas en subir de dommages latents.

4.Recherche et développement

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

5.Utilisation des instruments financiers

La société n'utilise d'instruments financiers que de manière marginale. Il n'apparaît pas pertinent de les évoquer.

6.Comité d'audit

Pas d'application.

7.Autres

Néant

Fait à Gosselies, le 21 mai 2012.

Le Conseil d'Administration,

Eric MESTDAGH CAI S.P.R.L.John MESTDAGH
Président Administrateur déléguéAdministrateur
Représentée par
Carl MESTDAGH
Représentant permanent

CHRISTOPHE REMON & Co
REVISEUR D'ENTREPRISES
Avenue Cardinal Mercier, 13 - 5000 Namur

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ANONYME « FABELAGH » SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels à l'exception du compte de résultats de l'exercice et des chiffres comparatifs faisant l'objet d'une déclaration d'abstention

A l'exception de ce qui est évoqué ci-dessous relatif à la limitation de l'étendue de notre contrôle, nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2011, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 4.650.596,49 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 748.770,53 €.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincères des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Compte tenu du fait que notre nomination en qualité de commissaire de la société est survenue en cours d'exercice et que les comptes annuels de l'exercice précédent n'ont pas été contrôlés par un commissaire, nous n'avons pu obtenir l'assurance raisonnable que le compte de résultats de l'exercice et les chiffres comparatifs ne contiennent pas d'anomalies significatives.

A notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2011, à l'exception du compte de résultats de l'exercice et des chiffres comparatifs, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique. Pour les raisons exposées au paragraphe précédent, nous ne sommes pas en mesure d'exprimer une opinion sur le compte de résultats de l'exercice et sur les chiffres comparatifs tels qu'ils figurent dans les comptes annuels

Mentions et informations complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions (et informations) complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

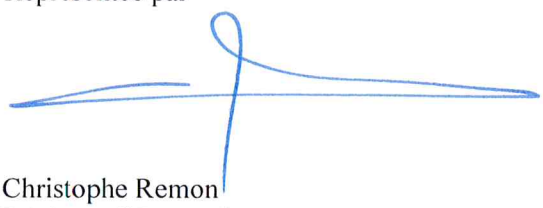
- Le rapport de gestion, qui nous a été transmis ce jour, traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

- A l'exception du non-respect des dispositions de l'article 552 du Code des sociétés qui prévoient que l'assemblée générale ordinaire se tient aux jour et heure indiqués par les statuts, nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Namur, le 29 juin 2012

S.c.P.R.L. CHRISTOPHE REMON & CO
Commissaire
Représentée par



Christophe Remon
Réviseur d'Entreprises