

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **EN BORD DE SOIGNES**

Forme juridique : Société coopérative

Adresse : Avenue de la Houlette

N° : 93

Boîte :

Code postal : 1160

Commune : Auderghem

Pays : Belgique

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

Adresse Internet : <https://www.enborddesoignes.be/>

Adresse e-mail : ebds@ebds.brussels

Numéro d'entreprise

0401.967.406

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

04-03-2021

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 08-06-2023

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2022

au

31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2021

au

31-12-2021

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

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

C-cap 6.1, C-cap 6.2.2, C-cap 6.2.3, C-cap 6.2.4, C-cap 6.2.5, C-cap 6.3.4, C-cap 6.4.1, C-cap 6.4.2, C-cap 6.5.1, C-cap 6.5.2, C-cap 6.7.2, C-cap 6.15, C-cap 6.17, C-cap 6.18.1, C-cap 6.18.2, C-cap 8, C-cap 9, C-cap 12, C-cap 13, C-cap 14, C-cap 15

Ce document imprimé n'est pas destiné à être déposé auprès de la Banque nationale de Belgique.

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

DECOURRIERE André

Rue des Néfliers 41
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

BERTRAND Antoine

Avenue du Haras 148
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12

Vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2023-06-08

Administrateur exerçant une fonction assimilée à celle de
vice-président du Conseil d'Administration

KOLCHORY Carine

Avenue des Dames Blanches 24
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

BOGAERT Christine

Bd du Souverain 144
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

DE GRAND RY Cécile

Rue du Pinson 24
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

SOUMILLION Daniel

Avenue des Sylphes 3
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur exerçant une fonction assimilée à celle de
vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat : 2021-02-02

Fin de mandat : 2021-06-08

Administrateur

Début de mandat : 2021-06-08

Fin de mandat : 2023-06-08

Président du Conseil d'Administration

VAN RILLAER Emmanuel

Avenue des Alouettes 24
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

DUJARDIN Etienne

Tir aux Pigeons 58
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur avec voix consultative

DALLEMAGNE Georges

Avenue des Sittelles 43
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

NOEL Jean-François

Rue de la Molinee 7
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2022-04-04

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

DE LE VINGNE Juliette

Avenue des Mille Mètres 50
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

VANDAME Marc

Bd du Souverain 103
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

STASSART Marie-Noelle

Karrenberg 32
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

PILLOIS Matthieu

Avenue des Paradisiens 2
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2022-04-04

Administrateur

HERZL Pierre-Yves

Allée des Colzas 59
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

RIGODANZO Vanessa

Avenue Josse Smets 45
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur avec voix consultative

LERATE Vincianne

Avenue des Meuniers 117
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2023-06-08

Vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12

Président du Conseil d'Administration

DGST & Partners - Réviseurs d'entreprises SRL (B00288)

0458736952

Avenue Emile Van Becelaere 28A

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-09-03

Fin de mandat : 2023-06-08

Réviseur d'entreprises

Représenté directement ou indirectement par :

CRISI Fabio

Avenue Emile Van Becelaere 28A

1170 Watermael-Boitsfort

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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 la société*,
- 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions		22	58.399.988,09	52.628.799,12
Installations, machines et outillage		23	13.934,01	31.186,41
Mobilier et matériel roulant		24	105.032,69	75.447,62
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	439.319,49	436.942,84
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	3.382.817,36	7.333.173
Immobilisations financières				
Entreprises liées				
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation				
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières				
Actions et parts		284	2.391,56	2.391,56
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	2.391,56	2.391,56
			62.341.091,64	60.505.548,99
			62.343.483,2	60.507.940,55

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	8.485.207,01	9.338.767,06
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	210.622,22	172.828,06
Stocks		30/36	210.622,22	172.828,06
Approvisionnements		30/31	210.622,22	172.828,06
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	1.127.122,35	931.592,93
Créances commerciales		40	162.046,66	105.268,41
Autres créances		41	965.075,69	826.324,52
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	3.748,41	3.748,41
Actions propres		50		
Autres placements		51/53	3.748,41	3.748,41
Valeurs disponibles		54/58	6.934.089,71	8.156.194,32
Comptes de régularisation	6.6	490/1	209.624,32	74.403,34
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	70.828.690,21	69.846.707,61

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport				
Capital		10/15	<u>20.079.520,12</u>	<u>20.965.229,16</u>
Capital souscrit	6.7.1	10/11	366.158,76	366.158,76
Capital non appelé		10	366.158,76	366.158,76
En dehors du capital		100	1.379.081,25	1.379.081,25
Primes d'émission		101	1.012.922,49	1.012.922,49
Autres		11		
		1100/10		
		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12	124.322,77	124.322,77
Réserves		13	6.439.693,41	7.278.145,62
Réserves indisponibles		130/1	3.040.843,11	3.040.843,11
Réserve légale		130	13.960,11	13.960,11
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	3.026.883	3.026.883
Réserves immunisées		132	1.274.947,54	1.274.947,54
Réserves disponibles		133	2.123.902,76	2.962.354,97
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	13.149.345,18	13.196.602,01
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>7.170.268,75</u>	<u>6.592.048,43</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	6.545.150	6.095.749,95
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	6.375.150	5.970.749,95
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	170.000	125.000
Impôts différés		168	625.118,75	496.298,48

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	43.578.901,34	42.289.430,02
Dettes à plus d'un an	6.9	17	39.638.216,93	39.029.509,17
Dettes financières		170/4	39.560.252,7	38.948.693,01
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	39.560.252,7	38.948.693,01
Autres emprunts		174		
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	77.964,23	80.816,16
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	3.940.684,41	3.224.097,79
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	1.779.057,51	1.714.920,57
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	835.816,3	562.125,47
Fournisseurs		440/4	835.816,3	562.125,47
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	502.343,02	462.008,21
Impôts		450/3	3.249,45	
Rémunérations et charges sociales		454/9	499.093,57	462.008,21
Autres dettes		47/48	823.467,58	485.043,54
Comptes de régularisation	6.9	492/3		35.823,06
TOTAL DU PASSIF		10/49	70.828.690,21	69.846.707,61

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	12.619.799,91	11.756.328,88
Chiffre d'affaires	6.10	70	10.171.691,09	10.120.704,74
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)	71		
Production immobilisée		72	240.656,34	
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.743.722,48	1.635.224,14
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	463.730	400
Coût des ventes et des prestations		60/66A	13.664.881,57	15.608.194,97
Approvisionnements et marchandises		60	137.530,64	137.109,06
Achats		600/8	175.324,8	130.746,33
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)	609	-37.794,16	6.362,73
Services et biens divers		61	3.755.072,88	3.708.918,75
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10 62	5.228.947,94	4.605.798,2
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	3.111.904,61	2.897.539,07
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10 631/4	56.514,21	53.945,32
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10 635/8	449.400,05	3.125.562,32
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	925.511,24	1.071.604,66
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		7.717,59
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	-1.045.081,66	-3.851.866,09

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	805.041,56	708.280,29
Produits financiers récurrents		75	805.041,56	708.280,29
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	140.947,47	160.642,75
Autres produits financiers	6.11	752/9	664.094,09	547.637,54
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	623.953,99	637.052,57
Charges financières récurrentes	6.11	65	623.953,99	637.052,57
Charges des dettes		650	621.419,06	630.248,86
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	2.534,93	6.803,71
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-863.994,09	-3.780.638,37
Prélèvement sur les impôts différés		780	32.273,88	26.699,56
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	6.732	13.004,84
Impôts		670/3	6.732	13.004,84
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-838.452,21	-3.766.943,65
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-838.452,21	-3.766.943,65

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	-838.452,21	-3.766.943,65
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-838.452,21	-3.766.943,65
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2	838.452,21	3.766.943,65
sur l'apport	791		
sur les réserves	792	838.452,21	3.766.943,65
Affectation aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)		
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

FRAIS DE DÉVELOPPEMENT

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8051P	XXXXXXXXXX	2.907,53
8021		
8031		
(+)/(-) 8041		
8051	2.907,53	
8121P	XXXXXXXXXX	2.907,53
8071		
8081		
8091		
8101		
(+)/(-) 8111		
8121	2.907,53	
81311	0	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8191P	XXXXXXXXXX	107.399.657,36
8161	1.142.474,14	
8171	16.387,72	
(+)/(-) 8181	7.677.638,45	
8191	116.203.382,23	
8251P	XXXXXXXXXX	
8211		
8221		
8231		
(+)/(-) 8241		
8251		
8321P	XXXXXXXXXX	54.770.858,24
8271	3.048.923,62	
8281		
8291		
8301	16.387,72	
(+)/(-) 8311		
8321	57.803.394,14	
(22)	58.399.988,09	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	102.296,67
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	102.296,67	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	XXXXXXXXXX	71.110,26
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	17.252,4	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	88.362,66	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	13.934,01	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	453.768,19
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	73.767,25	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	527.535,44	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8323P	XXXXXXXXXX	378.320,57
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	44.182,18	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	422.502,75	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	105.032,69	

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8195P	XXXXXXXXXX	464.742,84

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8165	3.923,06	
------	----------	--

Cessions et désaffectations

8175		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8185		
------	--	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8195	468.665,9	
------	-----------	--

Plus-values au terme de l'exercice

8255P	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

Mutations de l'exercice

Actées

8215		
------	--	--

Acquises de tiers

8225		
------	--	--

Annulées

8235		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8245		
------	--	--

Plus-values au terme de l'exercice

8255		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8325P	XXXXXXXXXX	27.800
-------	------------	--------

Mutations de l'exercice

Actés

8275	1.546,41	
------	----------	--

Repris

8285		
------	--	--

Acquis de tiers

8295		
------	--	--

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8305		
------	--	--

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8315		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8325	29.346,41	
------	-----------	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(26)	439.319,49	
------	------------	--

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

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

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

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

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	7.333.173
8166	3.727.282,81	
8176		
(+)/(-) 8186	-7.677.638,45	
8196	3.382.817,36	
8256P	XXXXXXXXXX	
8216		
8226		
8236		
(+)/(-) 8246		
8256		
8326P	XXXXXXXXXX	
8276		
8286		
8296		
8306		
(+)/(-) 8316		
8326		
(27)	3.382.817,36	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Mutations de l'exercice

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

Autres

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
	XXXXXXXXXX	
8393P		
8363		
8373		
(+)/(-) 8383		
8393		
	XXXXXXXXXX	
8453P		
8413		
8423		
8433		
(+)/(-) 8443		
8453		
	XXXXXXXXXX	
8523P		
8473		
8483		
8493		
8503		
(+)/(-) 8513		
8523		
	XXXXXXXXXX	
8553P		
(+)/(-) 8543		
8553		
(284)		
	XXXXXXXXXX	
285/8P		2.391,56
8583		
8593		
8603		
8613		
(+)/(-) 8623		
(+)/(-) 8633		
(285/8)	2.391,56	
8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

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

Titres à revenu fixe

- Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

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

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51	3.748,41	3.748,41
8681	3.810,38	3.810,38
8682	61,97	61,97
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

- Charges à reporter
- Produits acquis

Exercice
188.598,45
21.025,87

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital

Capital souscrit au terme de l'exercice

Capital souscrit au terme de l'exercice

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital

Catégories d'actions

Région de Bruxelles-Capitale

Commune d'Auderghem

Commune de Watermael-Boitsfort

Commune de Woluwé-Saint-Pierre

CPAS d'Auderghem

CPAS de Watermael-Boitsfort

CPAS de Woluwé-Saint-Pierre

Coopérateurs privés

Ce qui représente un total de :

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	1.379.081,25
(100)	1.379.081,25	

Codes	Montants	Nombre d'actions
	184.027,92	618.720
	400.954,94	1.348.050
	240.300,81	807.915
	210.049,76	706.208
	77.295,47	259.875
	1.844,09	6.200
	121.413,46	408.204
	143.194,8	481.435
	1.379.081,25	4.636.607
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
(101)	1.012.922,49	XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

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

Codes	Exercice
8761	
8762	

Nombre de parts détenues par la société elle-même
Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8771	
8781	

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

Exercice

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Compte 164100 - Provisions pour autres risques et charges
Compte 164101 - Provisions pour autres risques et charges

Exercice	
	90.000
	80.000

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	1.779.057,51
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	1.779.057,51
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

(42) **1.779.057,51**

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

Dettes financières	8802	8.890.476,88
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	8.890.476,88
Autres emprunts	8852	
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	77.964,23

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

8912 **8.968.441,11**

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	30.669.775,82
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	30.669.775,82
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913 **30.669.775,82**

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

- Dettes financières
- Emprunts subordonnés
- Emprunts obligataires non subordonnés
- Dettes de location-financement et dettes assimilées
- Etablissements de crédit
- Autres emprunts
- Dettes commerciales
- Fournisseurs
- Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes salariales et sociales
- Autres dettes

Codes	Exercice
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

- Dettes financières
- Emprunts subordonnés
- Emprunts obligataires non subordonnés
- Dettes de location-financement et dettes assimilées
- Etablissements de crédit
- Autres emprunts
- Dettes commerciales
- Fournisseurs
- Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes fiscales, salariales et sociales
- Impôts
- Rémunérations et charges sociales
- Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Codes	Exercice
9072	
9073	3.249,45
450	
9076	499.093,57
9077	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)

- Dettes fiscales échues
- Dettes fiscales non échues
- Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)

- Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
- Autres dettes salariales et sociales

Exercice

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION**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

CHARGES D'EXPLOITATION

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

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
740	1.173.761,22	1.032.431,08
9086	86	80
9087	80,4	76,3
9088	119.598	117.047
620	3.724.911,15	3.272.788,86
621	1.098.410,51	949.606,69
622	223.467,1	207.961,04
623	182.159,18	175.441,61
624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
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	139.292,82	196.269,82
Reprises	9113	82.778,61	142.324,5
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	1.401.847,05	4.844.434
Utilisations et reprises	9116	952.447	1.718.871,68
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	908.824,89	979.176,69
Autres	641/8	16.686,35	92.427,97
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096	3	3
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	3	3
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	4.394	4.594
Frais pour la société	617	2.837,68	3.000

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

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

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

Intérêts et majorations s/créances locataires

Récupération intérêts et dépenses judiciaires

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

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

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

Autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	651.416,23	539.406,55
9126		
754		
	3.626,04	3.148,21
	9.051,82	5.082,78
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	<u>463.730</u>	<u>400</u>
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	463.730	400
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	463.730	400
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66		<u>7.717,59</u>
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		7.717,59
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations)	(+)/(-) 6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		7.717,59
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations)	(+)/(-) 6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6691		

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

Impôts et précomptes dus ou versés

Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Codes	Exercice
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	6.732
9139	6.732
9140	

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

Exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Autres latences actives

Latences passives

Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

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

A la société (déductibles)

Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	0	26,67
9146	291.638,88	434.744,77
9147	924.539,89	772.356,7
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Engagement important

Au terme de la signature d'un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans, la société a cédé ses droits sur le terrain sis rue de la Foresterie.

La valeur dudit terrain a été transférées de la rubrique 22 – Terrains et constructions à la rubrique 26 – Autres immobilisations corporelles

–

des comptes annuels pour une valeur de 384.466,98 €, lors de l'exercice 2004.

Exercice
0
0
0
0

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

Exercice

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

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

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES****Créances sur les personnes précitées**

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur****Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable**

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**Emoluments du (des) commissaire(s)****Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	14.091,74
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION

Suivant décision du Conseil d'administration, les éléments constitutifs du patrimoine sont repris à l'inventaire pour leur valeur d'acquisition ou de construction, les dettes et les créances pour le montant restant dû. Dans la valeur d'acquisition ou de construction sont inclus les intérêts intercalaires sur capitaux empruntés qui sont afférents à la période qui précède la mise en état d'exploitation effective de l'actif concerné.

Les amortissements se calculent pour :

- les immeubles construits avant 1994 :
 - en 66 ans; à 5/6 ième (1/6 ième représentant la valeur du terrain) de l'immobilisé en amortissement linéaire (depuis 2018 pour les Habitations sociales de Woluwé-St-Pierre et Ville et Forêt, depuis l'an 2000 pour les HLS Auderghem ; auparavant c'était en progressif).
- les immeubles construits après l'an 1994 :
 - en 33 ans d'amortissement linéaire, le terrain n'étant pas amorti pour Auderghem & Watermael
 - en 30 ans d'amortissement linéaire, le terrain n'étant pas amorti pour Woluwé
- les immeubles construits après le 1/1/2016 :
 - en fonction de la durée du remboursement de l'emprunt.
- les abords : acquisitions ou grosses rénovations en 20 ou 33 ans (suivants crédit SLRB)
- les bâtiments adm & ateliers : avant 2016 :
 - 66 ans linéaire à Auderghem / 30 ans linéaire à Woluwé / 10 ans linéaire à Watermael
- les bâtiments adm & ateliers : après le 1/1/2016 : 33 ans linéaire.

- les garages, boxes et remises en 20 ans;
- les garages, boxes et remises attenants aux immeubles sont au même rythme que la construction des immeubles respectifs;
- les installations de chauffage central en 20 ans;
- les ascenseurs en 20 ans;
- les travaux d'améliorations des immeubles en 20 ans;
- les travaux de rénovations lourdes des immeubles en fonction de la durée de remboursement de l'emprunt;
- les modernisations apportées aux immeubles d'avant 1940 en 10 ans;

- les volets en 15 ans;
- les wasserettes en 10 ans;
- les plaines de jeux en 10 ans;
- les tentes solaires en 8 ans;

- le mobilier de bureau en 10 ans;
- le matériel de bureau en 5 ans;
- les autres équipements en 5 ou 10 ans (en fonction de la durée de vie du bien);
- les gros matériels de chantier en 5 ans;
- le matériel roulant en 5 ans;
- le matériel informatique en 3 ans;
- logiciel informatique en 3 ans pour les acquisitions de gros logiciels, ou acquisitions par lots;

- les frais de constitution et d'augmentation de capital en 5 ans

NB : A partir du 1/1/2016, la mise en investissement s'activera en cas de travaux effectués par lots ou en cas de dépassement d'un seuil d'investissement théorique.

Le seuil d'investissement théorique est de :

20.000 € pour les chauffages & ascenseurs

15.000 € pour les volets, wasserettes, plaines de jeux, tentes solaires, autres équipements.

5.000 € pour les gros matériels de chantier.

NB : l'impact du passage des amortissements progressifs restants en linéaires depuis 2018 peut se chiffrer comme lors de la proposition acceptée par le CA du 5/6/2018. Ce calcul se trouve en annexe du rapport de gestion.

NB : La société applique les amortissements au prorata temporis depuis 2018 suite à son passage en grande société.

La provision pour grosses réparations et gros entretien est calculée, jusque fin 2020, sur base d'un plan quinquenal avec comme minimum 1,5% du prix de revient actualisé des immeubles. Elle est constituée annuellement à raison de 0,5% du prix de revient actualisé des immeubles.

A partir de 2021, les règles d'évaluation des provisions pour grosses réparations et entretiens à sont :

Aspect comptable

La provision fin de chaque année doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien des 5 années suivantes. Cette provision sera imputée dans le compte 162000.

Ce plan d'entretien ne reprend que les travaux à charge de la SISP. Si une SISP a une provision inférieure ou supérieure au plan d'entretien à 5 ans, elle comptabilise la différence en une fois avec une dotation ou une reprise pour faire correspondre la provision au plan.

Utilisation :

Utilisation de la provision est justifiée par la partie des comptes ci-dessous en lien avec le plan d'entretien. Ceci constituera l'utilisation.

- 6110 Frais des immeubles loués à charge de la SISP
- 6112 Frais des immeubles utilisés par la SISP
- 62 Frais de personnel + 60 matériel

Dotation :

- La dotation annuelle au 31/12/N servira à remettre la provision du compte #162 au niveau du total du nouveau plan d'entretien (mis à jour) pour la période N+1 à N+5.

Pièce justificative :

Le plan d'entretien à 5 ans. Ce dernier devra être établi par le service technique en collaboration avec le service financier et validé par le CA de la SISP.

Aspect fiscal

Par prudence, cette provision ne sera pas considérée comme exonérée

Durant 2022, le calcul de la provision pour grosse réparation et gros entretiens entraîne une provision complémentaire de 404.400,05 euros par rapport à l'année passée.

Les fournitures sont reprises à leur valeur d'acquisition dans le stock.

Les règles d'évaluation concernant les créances douteuses et irrécouvrables sont :

- 1/ Mise en créances douteuses de tous les locataires partis durant l'année N
- 1bis/ Réduction de valeur actée pour tous les locataires partis durant l'année N
- 2/ Mise en créances douteuses de 100% des dettes depuis plus de 1 an des locataires (partis & présents)
- 2bis/ Réduction de valeur actée de 100% des dettes depuis plus de 1 an des locataires (partis & présents)
- 3/ Mise en créances douteuses de 25% des dettes depuis plus de 6 mois des locataires encore présents durant l'année N
- 3bis/ Réduction de valeur actée de 25% des dettes depuis plus de 6 mois des locataires encore présents durant l'année N
- 4/ Abandon de recouvrement des créances de plus de 5 ans
- 4bis/ Abandon de recouvrement des créances de cas spécifiques validés par le CA

La production immobilisée est impactée par nos frais d'architectes internes (calculés de manière dégressive en % sur le montant du prix des travaux htva qui peut varier entre 12 et 5 %, en fonction des tableaux de nôtre tutelle, et du montant du chantier) et par les frais de surveillance interne des chantiers (2% du montant final des travaux).

A partir de 2022 nous avons établi un pourcentage forfaitaire de 10% du marché des travaux pour l'évaluation de la production immobilisée des projets concernés par nos gestionnaires de dossiers. Ce pourcentage de 10% a été retenu sur base des taux acceptés par la SLRB dans les contrats marché de services et obtenu en faisant la moyenne des 4 premières tranches (9,75% arrondi à 10%). Le contrat de gestion 2022-2026 accepte 12% maximum pour les honoraires de l'auteur de projet et 2% pour les frais de surveillance du MO. Les 10% en production immobilisée restent donc cohérents.

Durant 2022, nous avons reçu des subsides venant de la Région de Bruxelles-Capitales pour :

- Audit incendie Divers : 29.283,55 €
- Amiante Elan : 141.265,87 €
- Mise en conformité installat° électrique 136 app Ernotte : 30.523,44 €
- Enveloppe & conformité gaz, elec Rotiers 5/7 : 550,34 €
- Mise en conformité Sdb & remplac châssis Dries Elan : 79.623,97 €
- Rénovation 4 chaufferies DB88-94 : 69.089,44 €
- Réparation béton et garde-corps : 4.236,39 €

- Rénovation des bétons EP : 718,23 €
- Achat Dries 32 : 351.087,39 €

Une intervention a été accordée en 2022 par la Région de Bruxelles-Capitale en compensation de la perte de produits d'exploitation liée au respect de la législation en matière de calcul de loyers (« allocation de solidarité ») pour : 1.022.974,25 €.

Une intervention d'Actiris a été accordée en 2022 d'un montant de 244.704,68 € suite à l'occupation de 3 employés et 7 ouvriers sous le statut d'agent contractuel subventionné.

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Informations depuis le bilan de 2018 :

Lors de l'étude préliminaire effectuée dans le cadre de la rénovation des logements situés 73,75 et 80 et 82 rue de l'Elan à 1170 Bruxelles (144 logements) il a été décelé un problème de présence d'amiante. Cela a pour conséquence, une analyse des risques sanitaires éventuels et l'arrêt provisoire du projet de rénovation. Les crédits/subsides liés à ces rénovations ont été majoritairement réaffectés pour la rénovation de logements anciens également sur d'autres bâtiments rue de l'Elan (59 au 71 et 68 au 78) et Dries (34,36) à 1170 Bruxelles.

Les 5.450.000 € à réaffecter ont été attribués à 4 projets (4.000.000 pour le projet salle de bain et cuisine à l'Elan, 450.000 pour le remplacement des châssis à Dries-Elan, 500.000 au projet de mise en conformité des installations électriques à Ernotte, 500.000 pour l'audit incendie et conformités diverses).

Selon les études, durant l'année 2019, les organes de décisions devront se prononcer sur un choix de principe de type de rénovation (degré de désamiantage à appliquer).

Cela entraînera :

-une demande de subside-crédit auprès de la tutelle qui s'inscrira dans les nouvelles modalités de financements qui seront d'applications au sein du secteur.

-un choix d'appel à projet autre que le chantier mentionné ci-dessus plus limité

-un vide locatif progressif (diminution de loyers)

-un relogement des locataires encore présents dans les logements concernés.

Une partie du plan quadriennal 2018-2021 est déjà attribuée à ce projet à hauteur de 1.620.000 €.

Connaissant le soucis d'amiante repris ci-dessus, nous avons par prudence mis en réserve indisponible le montant du devis de désamiantage de 3.026.883 €. Cette opération s'est faite, durant l'année 2018, par un transfert des réserves disponibles vers les réserves indisponibles de 2.962.672,08 €.

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

RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION 2022

Conformément aux obligations légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022 et soumettons les comptes annuels à votre approbation¹.

TABLE DES MATIERES

1.	COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CLÔTURÉS AU 31/12/2022	2
2.	AFFECTATION DU RÉSULTAT	24
3.	RISQUES ET INCERTITUDES	25
4.	CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER SENSIBLEMENT LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ (POUR AUTANT QU'ELLES NE NUISENT PAS À LA SOCIÉTÉ).....	25
5.	ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LA CLÔTURE	25
6.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT.....	25
7.	MUTATIONS DE CAPITAL	26
8.	Rachat d'actions propres.....	26
9.	INTÉRÊTS OPPOSÉS DES ADMINISTRATEURS	26
10.	DÉCHARGE DES ADMINISTRATEURS ET DU COMMISSAIRE	26
11.	SUCCESSALES	26
12.	JUSTIFICATION DES RÈGLES COMPTABLES.....	26
13.	UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS.....	27
14.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES COÛTS D'EXPLOITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX	27

¹ Le rapport d'activité sera présenté lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2023.



1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CLÔTURÉS AU 31/12/2022

- 1.1. **Résultat du compte**
- 1.2. **Différence budget / réalisé**
- 1.3. **Cinq ratios mesurant la santé financière d'EBDS**
- 1.4. **Détails du compte de résultat**
- 1.5. **Détails du bilan**

1.1 Résultat du compte

Le compte de résultat 2022 d'En Bord de Soignes présente une perte de 838.452 €.

Cela représente une différence de 1.191.196 € par rapport à 2020 qui était bénéficiaire de 352.744 € et une différence positive de 2.928.491 € par rapport à l'année dernière qui était une année exceptionnelle (déficiaire de 3.766.944 €) suite à une prise en charge d'un seul coup de l'alignement de notre provision pour grosses réparations et entretiens.

Pour rappel, la reprise de provision représentait 3,3 millions de dépenses en plus de nos prévisions. L'origine est un changement de règles comptables dans le poste « Provision pour Gros Entretien » : 2,7 millions prévus sur base des dépenses réelles de 2020 sont devenues 6 millions d'€ à comptabiliser.

Anciennement, ce montant correspondait à 1,5% des valeurs actualisées de nos logements.

Par une circulaire du 23 décembre 2021, la SLRB nous demandait que ce montant représente pour 2021 uniquement, la valeur des 5 années suivantes d'entretien et réparation de notre patrimoine. Ce montant (qui est donc la différence entre l'ancien et le nouveau), devait être comptabilisé en une fois.

Cette charge exceptionnelle est remise à zéro après chaque compte de résultat. De ce fait, l'impact énorme ne se marquait que pour 2021. Le bilan en conserve une trace via une diminution de nos réserves cumulées (qui étaient de 11 millions fin 2020, sont passées à 7 millions fin 2021 et s'élèvent à 6,4 millions fin 2022).

Nous vous donnons une brève explication et de manière globale les raisons des exercices déficitaires que nous rencontrons depuis l'année passée et qui risquent de se représenter pendant quelques années futures. Nous parlons de cette situation aussi au point 12 de ce rapport qui est une obligation comptable. Nous pouvons relever 3 points importants :

-De manière récurrente depuis quelques années, nous rencontrons des difficultés au niveau de nos inoccupés ce qui accroît nos pertes de loyers de base ; cette problématique vient alourdir nos pertes tant sur les loyers que sur notre masse salariale car nous prenons des mesures afin de résorber notre taux de logements vides, mais aussi sur nos coûts de rénovations qui augmentent mais améliorent notre patrimoine à long terme.

-En termes de chiffres, nous pouvons citer une augmentation de 623K de masse salariale par rapport à 2021 (les indexations suite à l'inflation viennent aussi jouer leur rôle), une perte de loyer de base assez élevée qui se monte à 1.318K pour 2022 ; en principe nous pourrions espérer d'ici quelques années, réduire cette perte de 500K ; et les rénovations plus conséquentes y associées (les amortissements augmentent par exemple de 215k cette année).

Le deuxième point qui joue sur notre résultat est l'inflation actuelle, en effet, nous avons plus de frais d'énergie (300K), comme précisé plus haut, cette inflation joue sur la masse salariale et sur les coûts des rénovations, tout comme notre politique de rénovations de nos logements, information dont on fait part au point 14

Le troisième point se trouve dans la provision pour grosses réparations et entretien que nous augmentons fortement depuis l'année passée (400K en 2022).



1.2 Différence budget / réalisé

Nous analysons ci-dessous les différences entre les chiffres réels et la dernière projection prévisionnelle à 5 ans, présentée au CA du 7 février 2023.

Le montant attendu était un résultat d'exercice négatif de 1.282.651 €, nous avons donc réduit notre déficit prévu de 444.199 €.

De cette comparaison, nous pouvons relever **5 éléments négatifs** pour un montant de près de 684K € et **14 éléments positifs** pour 1.121K €, en voici les détails :

Les 5 éléments négatifs sont :

- 1) **376K en moins dans les comptes produits de provisions pour charges locatives**, ce poste est assez difficile à prévoir puisqu'au niveau temporel nous avons besoin de clôturer les exercices en cours afin d'en tirer les conclusions ou autres chiffres réels et donc prévisionnels. En 2022 la forte augmentation des prix de l'énergie et surtout celle de l'électricité suite à l'inflation vient grever cette différence. Aussi cette année nous avons provisionné et donc augmenté cette différence par une prise en charge préalable des primes énergies que nous allons accorder en 2023, qui serait de l'ordre de 200K.
- 2) **154K de produits d'exploitation non reçus**, la vente d'une maison a été reportée après 2022
- 3) **95K de frais d'administration plus élevés** que prévu, nous avons plus de dépenses dans les frais de consultance (37K dossier assurance, 26k dossier procédures à schématiser) et dans les frais liés à la vente des garages (22k).
- 4) **48K de dépenses en plus dans les charges d'activités** diverses et événements repris ou reportés suite à la Covid.
- 5) **10K en notre défaveur dans les réductions sociales**, ce poste se monte à 1.530K, cette différence est donc minime d'autant plus que ce produit négatif est très difficilement quantifiable à l'avance puisqu'il dépend des revenus de nos locataires et de leurs situations.

Ci-dessous, 14 éléments qui, au contraire, sont des données plus positives sur notre compte.

Au niveau des produits :

- 1) **Loyers : 200K €** supplémentaires dans nos loyers de base dont 50K sont issus des logements non sociaux comme les logements ukrainiens..., les prévisions tiennent compte d'une indexation de 1,025, et de ce fait, les index réels et connus fin d'année ainsi que les nouveaux investissements viennent varier nos prévisions.
- 2) **Inoccupés : plus faible progression du montant : 92K €** sont donc gagnés, prévision sur base des données transmises en collaboration avec les autres services (1,410 million d'€) à comparer avec les chiffres réels de (1,318 million d'€). Ici aussi les logements non sociaux attribués en 2022, comme les logements Ukrainiens, viennent varier de manière positive cette différence.
- 3) **33K de produits d'exploitation en plus** qui se retrouvent dans les bons de travaux, les états des lieux et les frais administratifs à récupérer.
- 4) **La cotisation de solidarité gagne 18k** par rapport aux prévisions

- 5) **130K de produits financiers en plus**, liés donc aux intérêts bancaires reçus de notre tutelle, connus fin d'année et liés aux diverses primes énergies accordées, ainsi que les subsides pris en résultat.

Au niveau des charges :

- 1) **65K de différence positive dans les achats de fournitures**, cependant plus d'achats ont eu lieu mais l'inventaire et donc la variation de stock fin d'année ramène à un équilibre.
- 2) **Gain de 161K sur les charges de la SISP pour les entretiens et réparations intérieures**, principalement par plus de mise en investissement de nos rénovations de logements vides.
- 3) **Les frais de consommations d'énergie** étaient très difficiles à évaluer cette année suite à l'inflation et à la guerre en Ukraine, **nous avons donc une variation positive de 74K.**
- 4) **Suite au marché assurance, nous gagnons 112K**
- 5) **Les frais de justice se réduisent aussi de 11K**
- 6) **Nous gagnons 39K sur nos prévisions salariales**, sur environ 5.250K, il est normal d'avoir quelques éléments imprévisibles.
- 7) **Gain de 47K sur les amortissements, réductions de valeur et provisions grosses réparations et entretiens**, qui sont des montants assez élevés et il est aussi normal d'y avoir une petite différence.
- 8) **100K en moins dans les charges d'exploitations**, grâce aux remboursements de réduction de précompte immobilier de 2016 e 2017.
- 9) **Gain de 34K sur nos charges financières.**



1.3. Cinq ratios mesurant la santé financière d'EBDS

1.3.1. Le ratio de couverture des annuités mesure la quantité des produits des loyers étant attribuée au remboursement de l'annuité :

COUVERTURE DES ANNUITES	2020	2021	2022
Annuités	2.272.127	2.263.839	2.334.340
Produits des loyers (700+701+702+709+73)	8.757.962	8.751.680	8.948.262
Ratio (pour 100 € de produit des loyers, X € sont pour les annuités)	25,9%	25,9%	26,1%

Nous constatons qu'une part plus importante de notre chiffre d'affaire est attribuée aux remboursements de nos emprunts ; cela reflète de notre politique de rénovation et d'investissement. Dans notre genre de société, dotée d'une mission en relation avec les locations de logements et de ce fait un taux de rénovation élevé, il est normal qu'un tiers de notre chiffre d'affaire est utilisé pour le remboursement de nos annuités.

1.3.2. Le ratio de la masse salariale mesure la proportion de la charge salariale par rapport au chiffre d'affaires :

ANALYSE DE LA MASSE SALARIALE / CHIFFRE D'AFFAIRE	2020	2021	2022
Masse salariale (62) - subsides salariaux (74) - production immobilisée (72)	3.764.864	4.272.975	4.662.290
Chiffre d'affaire (70) + allocation de solidarité (73)	10.796.931	11.005.846	11.194.665
Ratio (pour 100 € de chiffre d'affaire, X € sont pour la masse salariale)	34,9%	38,8%	41,6%

Les charges salariales ont augmenté de 623K dont, principalement : 80K pour le second volet de l'harmonisation salariale, 85K pour les augmentations barémiques, 48K d'augmentation de charges d'assurances et d'avantages sociaux et 265K pour les 6 indexations.

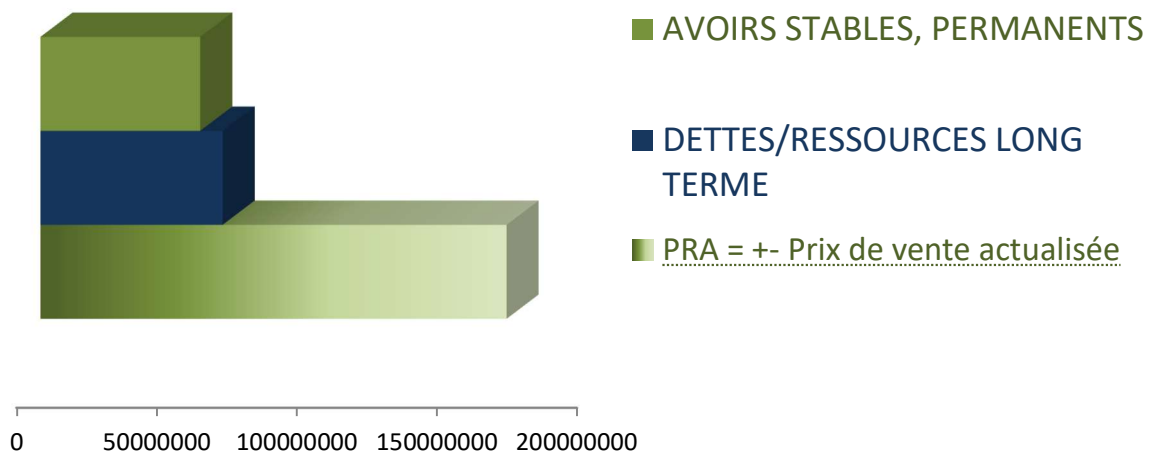
Les nouveaux postes (3 ouvriers polyvalents, le soutien administratif logistique et RH) représentent 128K et les chevauchements de certaines fonctions sont évalués à 155k.

En tenant compte des postes subsidiés et refacturés aux locataires, le ratio de la masse salariale passe de 29.2% fin 2020 à 31.3% fin 2021 et à 33,6% fin de cette année.

1.3.3. L'analyse du permanent permet de vérifier si nous pouvons faire face à nos dettes long terme :

ANALYSE DU PERMANENT	2022	2021	2022 - 2021	2020	2021 - 2020
AVOIRS STABLES, PERMANENTS	62.343.483	60.507.941	1.835.543	56.680.624	3.827.317
DETTES/RESSOURCES LONG TERME	66.888.006	66.586.787	301.219	63.770.350	2.816.437
<i>Différence</i>	<i>-4.544.523</i>	<i>-6.078.846</i>		<i>-7.089.726</i>	

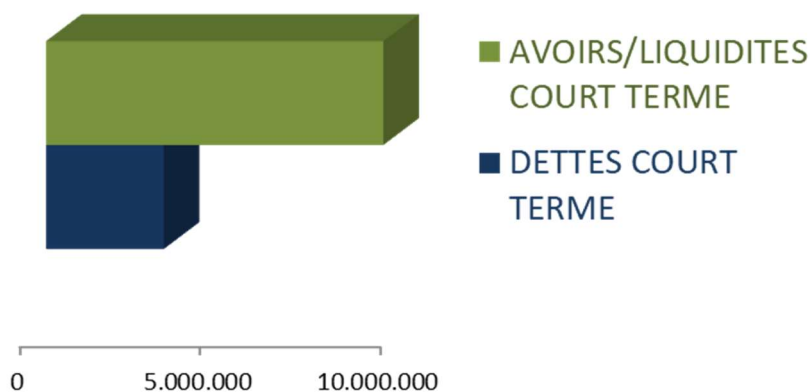
On peut constater que nous avons du passif LT (ou dette) plus élevé que nos actifs stables (nos biens immeubles par ex.); cela pourrait être inquiétant, mais ce ne l'est pas ! C'est normal pour notre type de société. Nos immeubles sont comptabilisés au prix d'époque quand ils ont été construits ou rénovés. Si nous devons vendre nos biens aujourd'hui, nous devrions en fixer un prix actuel qui peut s'élever à environ 200M. On pourra facilement rembourser nos emprunts comme le démontre le graphique ci-dessous.



1.3.4. L'analyse du circulant (ratio de liquidité générale) permet de vérifier si nous pouvons faire face à nos obligations court terme :

ANALYSE DU CIRCULANT	2022	2021	2022 - 2021	2020	2021 - 2020
AVOIRS/LIQUIDITES COURT TERME	8.485.207	9.338.767	-853.560	10.618.330	-1.279.563
DETTES COURT TERME	3.940.684	3.259.921	680.764	3.528.604	-268.683
<i>Différence</i>	4.544.523	6.078.846		7.089.726	
<i>Ratio</i>	2,15	2,86		3,01	

Notre trésorerie est aussi capable de faire face facilement à nos dettes court terme. Nous avons en banque 2 fois plus de liquidités que nos dettes fournisseurs et emprunts courts termes.



1.3.5. Le ratio de trésorerie indique la situation de trésorerie de l'entreprise :

ANALYSE DE LA TRESORERIE	2022	2021	2022 - 2021	2020	2021 - 2020
Valeurs disponibles & placements (50)	6.937.838	8.159.943	-1.222.105	9.103.077	-943.135
DETTES COURT TERME	3.940.684	3.259.921	680.764	3.528.604	-268.683
<i>Différence (= réserve de trésorerie)</i>	2.997.154	4.900.022		5.574.473	
<i>Ratio</i>	1,76	2,50		2,58	

Malgré le fait que nos liquidités aient diminué, nous avons encore la capacité à faire face à nos obligations court terme rien qu'avec notre trésorerie.

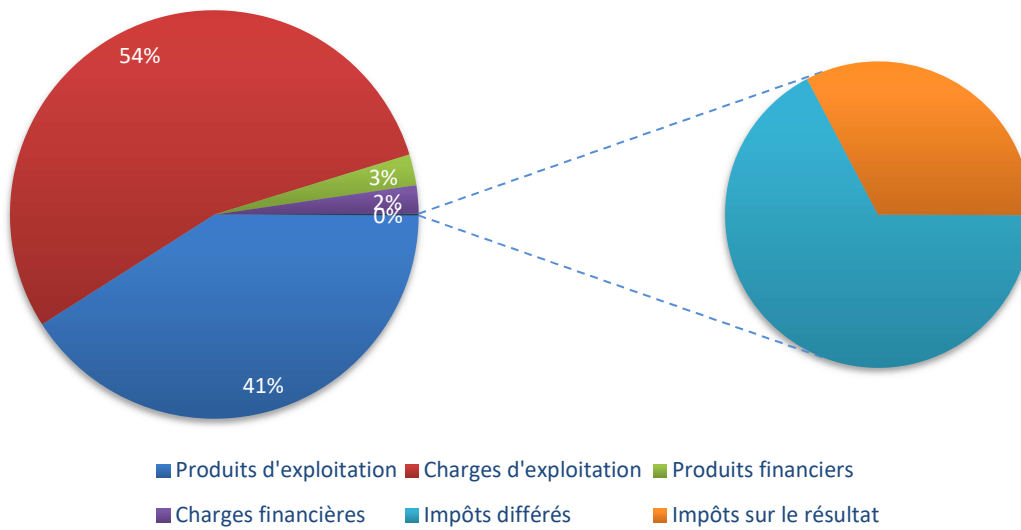
1.4. Le compte de résultat

Voici les grandes subdivisions du compte de résultat des quatre dernières années :

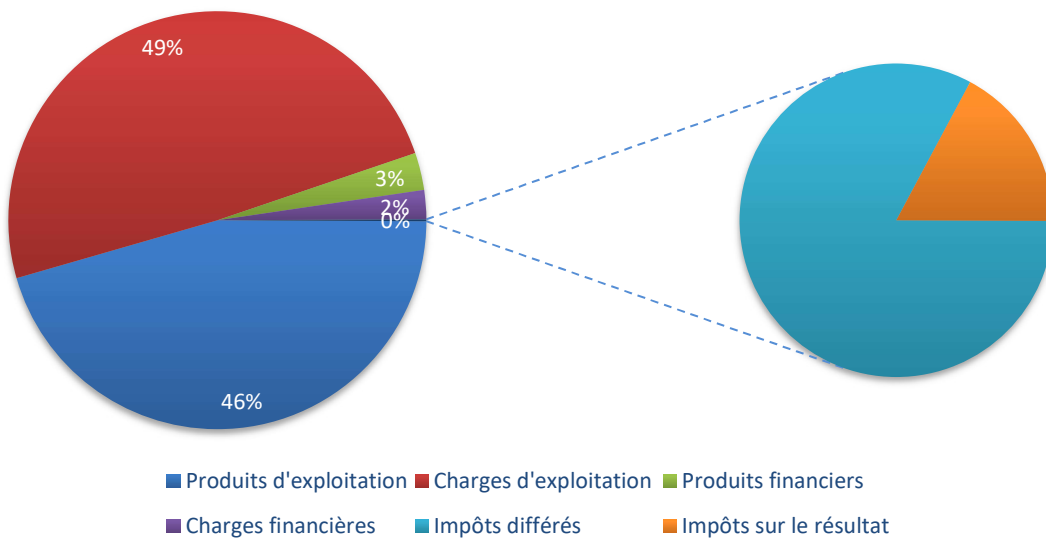
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Produits d'exploitation	11.316.980,59	12.146.543,41	11.707.386,94	11.628.977,76	11.756.328,88	12.619.799,91
Charges d'exploitation	10.708.011,66	11.221.237,77	11.744.478,23	11.321.743,43	15.608.194,97	13.664.881,57
RESULTAT D'EXPLOITATION	608.968,93	925.305,64	-37.091,29	307.234,33	-3.851.866,09	-1.045.081,66
Produits financiers	611.429,90	654.997,23	773.755,24	683.741,98	708.280,29	805.041,56
Charges financières	690.399,86	706.062,77	658.436,52	645.018,92	637.052,57	623.953,99
BENEFICE AVANT IMPÔT	529.998,97	874.240,10	78.227,43	345.957,39	-3.780.638,37	-863.994,09
Impôts différés	22.672,67	25.096,26	25.523,55	26.742,60	26.699,56	32.273,88
Impôts sur le résultat	38.307,69	78.726,50	5.922,84	19.956,31	13.004,84	6.732,00
BENEFICE APRES IMPÔT	514.363,95	820.609,86	97.828,14	352.743,68	-3.766.943,65	-838.452,21



1.4.1. Grandes subdivisions du compte de résultat 2021



1.4.2. Grandes subdivisions du compte de résultat 2022



1.4.3. Commentaires

Afin d'analyser les variations du résultat, nous parcourons de manière un peu plus détaillée les différentes grandes subdivisions et en expliquons les principales variations entre 2022 et 2021 :

De ces variations multiples de produits et charges entre les deux années nous pouvons en retirer trois types d'éléments afin d'en évaluer les incidences futures :

- Tous les éléments avec la lettre **S** à droite des deux tableaux de variations sont des éléments de **stabilisation**, cela veut dire que suite à cette évolution, le compte se retrouve à un montant normal et qui devrait rester stable les années futures en dehors de l'indexation. Cette variation ne se répètera donc en principe pas.
Les mouvements qui se stabilisent en 2022 et qui sont suite à une imputation en charge ou en produit sur 2021 nous sont favorables de 2718K cette année et se décomposent sur deux postes, l'un positif de 2840K, qui était la prise en charge exceptionnelle de la provision pour grosses réparations et entretiens en 2021 (élément dont nous parlons au point 1.1) ; l'autre négatif de 122K qui était une reprise de provision du précompte immobilier de 2017 l'année passée.
Les mouvements de stabilisation durant 2022 sont positifs pour 614K, en majeure partie grâce à la vente de 13 garages en 2022 et d'un petit terrain pour un total de plus-value de 463K. En 2022, nous bénéficions aussi une diminution des frais d'assurance de 100K suite à un marché englobant nos assurances diverses. Les charges des précomptes immobiliers diminuent également cette année de 146K suite à la récupération d'anciennes réductions de précomptes immobiliers. Dans l'autre sens (négatif), nous prenons en charge une provision de 85K suite au licenciement d'un membre de notre personnel et de la suite litigieuse y réservée. Cette année ayant été une année exceptionnelle au niveau des charges énergétiques, des mesures ont été prises en faveur de nos locataires dont le versement d'une prime d'énergie de 10€ mensuel par locataire se logeant dans un bien nous appartenant avec un PEB élevé. Cette mesure à notre charge est déjà prévue dans nos comptes en l'origine d'une nouvelle dette ponctuelle sur 2023.
Les produits exceptionnels et charges exceptionnelles pourraient aussi se retrouver parmi les éléments de stabilisation, mais vu du fait de leur caractère exceptionnel, nous n'en tenons pas toujours compte, mis à part la plus-value sur vente de 463K reprise ci-dessus.
- Les éléments avec la lettre **V**, sont des éléments de type **variable** ; cela veut dire qu'ils peuvent varier dans un sens comme dans l'autre d'une année à l'autre. Ils varient en fonction des plans d'investissement ou d'entretien mais aussi en fonction des décisions prises.
Le total des éléments variables défavorables en 2022 se monte à 856K, contre 848K d'éléments variables favorables. Un certain équilibre s'est donc installé. Notons les principaux postes évolutifs en notre faveur pour 240K de productions immobilisées, des réductions de frais sur les travaux intérieurs et extérieurs pour 190k et de 130K sur les frais à charges des immeubles.
Dans l'autre sens, nous avons 308K en plus de frais de consommation et 215k en plus de prise en charge d'amortissements de nos investissements. La mesure dont nous faisons état plus haut fait alourdir nos charges de 200K.
- Le reste des postes sont plutôt récurrents et se répercutent donc chaque année avec une certaine évolution dans le temps.

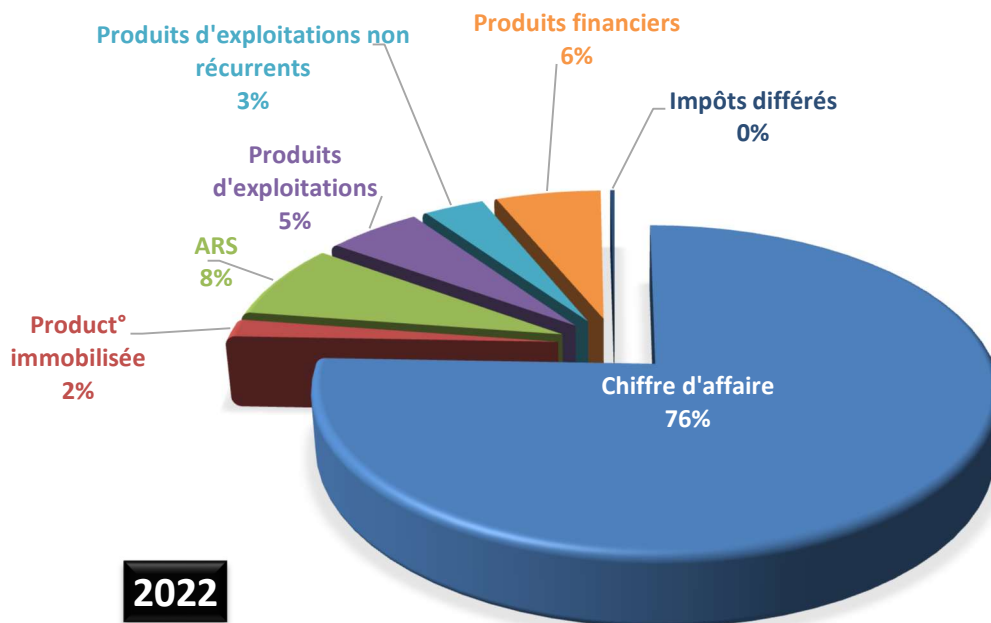
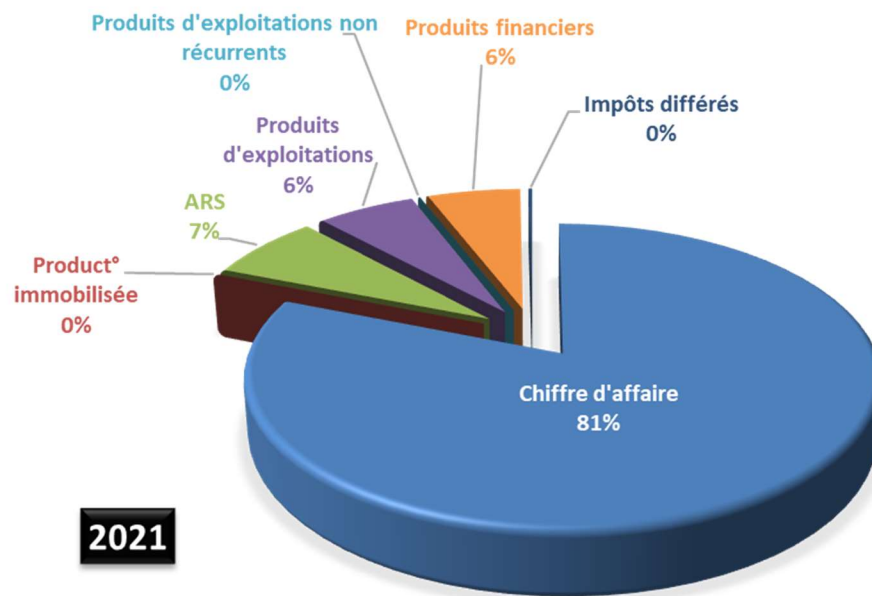


1.4.4. Produits ou recettes de 2017 à 2022

Comptes	2017	2018	2019	2020	2021	2022
70 Chiffre d'affaire	9.893.434	10.016.205	10.086.151	9.961.577	10.120.705	10.171.691
700 Loyer de base "brut"	9.070.841	9.289.982	9.577.820	9.943.054	10.278.930	10.728.350
701 Inoccupés	-532.534	-586.645	-675.494	-931.062	-1.114.969	-1.318.985
702 Réduction sociale	-967.270	-994.842	-1.113.806	-1.180.188	-1.363.966	-1.532.146
703 à 708 Provisions & charges	2.202.707	2.209.722	2.208.872	2.038.970	2.254.165	2.246.404
709 Cotisat° de solidarité	119.690	97.988	88.759	90.804	66.544	48.068
72 Product° immobilisée	14.477	158.897	75.875	14.234	0	240.656
73 ARS	689.091	725.452	746.132	835.354	885.141	1.022.974
74 Produits d'exploitations	717.378	1.128.707	775.369	807.820	750.083	720.748
76 Produits d'exploitations non récurrents	2.600	117.282	23.860	9.993	400	463.730
PRODUITS D'EXPLOITATION	11.316.981	12.146.543	11.707.387	11.628.978	11.756.329	12.619.800
75 Produits financiers	611.430	654.997	773.755	683.742	708.280	805.042
78 Impôts différés	22.673	25.096	25.524	26.743	26.700	32.274



1.4.5. Répartition des produits 2022 & 2021



1.4.6. Variations principales des produits entre 2022 et 2021

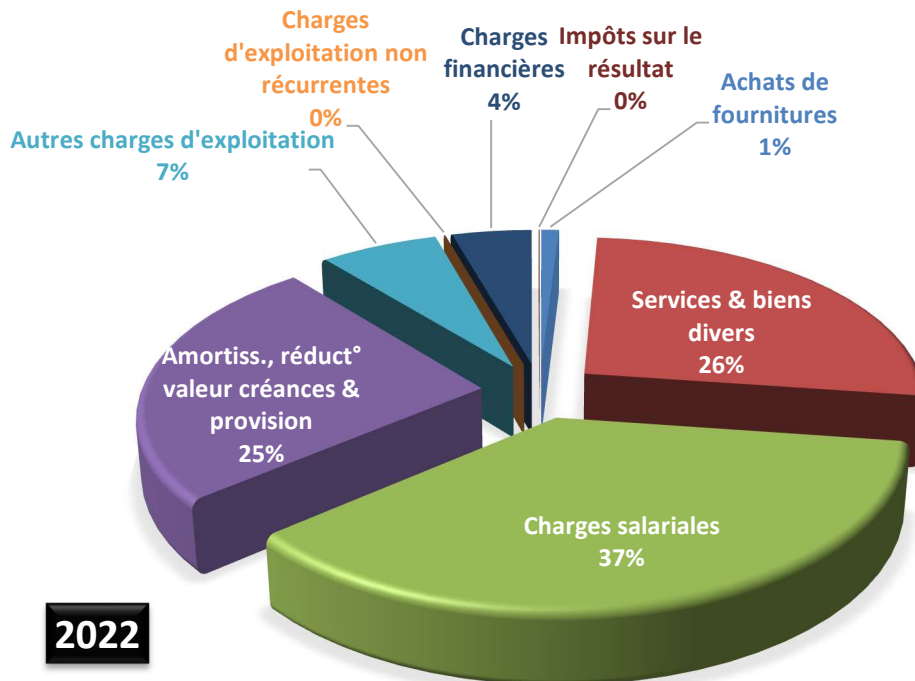
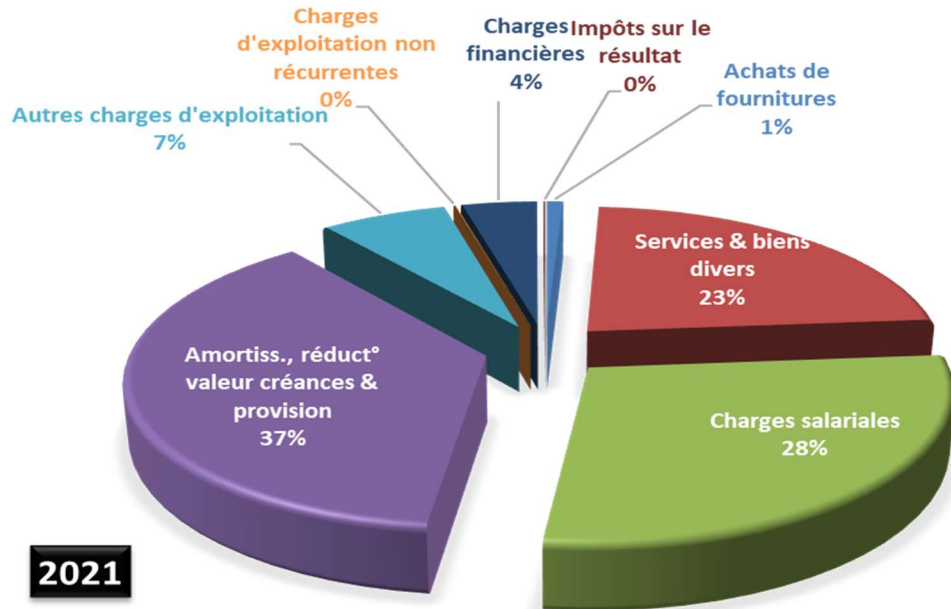
	+	-	
Les loyers de base progressent dans la lignée du travail d'harmonisation et des index annuels.	450K		
La perte pour logements sociaux inoccupés s'élève à 1.319K, ce qui fait une augmentation de 18% par rapport à 2021 qui était de 1.115K & 2020 à 931K		240K	
Comme chaque année, les réductions sociales augmentent, cette progression s'accélère également, c'est normal puisqu'elle est en corrélation avec les loyers de base et dépend aussi de la paupérisation des locataires.		168K	
L'augmentation des charges impacte de la même envergure les provisions se retrouvant dans nos produits, en effet, le surplus de provision est placé en dette. Cependant, cette année nous tenons compte d'une dette à venir de 200K pour le paiement d'une prime énergie future pour nos locataires en 2023.	192K	200K	V
Suite à ces composantes du <u>chiffre d'affaire</u>, nous pouvons constater que ce dernier croît de <u>50K</u> d'une part suite aux indexations appliquées mais aussi par la cause à effet de l'augmentation des charges des immeubles. Cependant les inoccupés viennent encore grever nos produits.			
La production immobilisée augmente, ce montant variera fortement chaque année car elle dépend des différents projets techniques mis en immobilisés. Dans notre société, la production immobilisée est constituée des frais d'architectes et de surveillances internes.	240K		V
La paupérisation de nos locataires fait progresser annuellement nôtre allocation de solidarité, qui représente 75% de notre déficit social.	137K		
Les produits d'exploitation diminuent de 29K, en voici les causes :			
Moins d'émissions de bons de travaux à charges immeubles et locataires.		33K	V
Récupération 6k pour renouvellement candidat.	6K		
Moins de subsides allocation d'insertion.		6K	
Moins d'indemnisations de compagnie d'assurance		4K	
Plus de frais de récupération des états des lieux encodés	3K		
Récupération 5k en + pour les élections cocolo de cette année.	5K		
Les produits exceptionnels peuvent varier fortement, cette année nous avons une plus-value suite à la vente de 13 garages et en petite partie aussi suite à la vente d'un petit terrain (17k).	463K		S
Les produits financiers varient d'un montant de 96K qui se décompose en 9K de primes d'énergie reçues en plus par rapport à 2021, de 100K en plus de mise en résultat de nos subsides et aussi par une réduction de 20K d'intérêts financiers sur nos comptes courants.	96K		V



1.4.7. Charges ou dépenses de 2017 à 2022

Comptes	2017	2018	2019	2020	2021	2022
60 Achats de fournitures	115.704	86.103	88.101	22.056	137.109	137.531
61 Services & biens divers	3.714.873	3.650.764	4.004.709	3.150.860	3.708.919	3.755.073
610 Frais d'adm, déplac, locat° & tiers	323.585	258.277	325.798	269.910	261.298	370.058
611 Charges d'entretien & réparation	1.770.632	1.756.393	1.982.186	1.382.685	1.858.691	1.545.884
612 Consommation d'énergie	1.148.015	1.203.962	1.191.886	1.075.239	1.147.709	1.456.181
613 Locat° et entretien matériel	96.453	82.333	110.058	106.708	117.413	124.027
614 Assurances	213.780	207.691	206.328	214.716	221.251	120.585
615 Rétributions de tiers	57.503	54.020	45.726	31.938	27.521	18.216
616 Frais divers & représentat° et réunion	43.762	53.615	57.725	27.019	40.039	90.495
617 Intérim	0	0	45.372	0	0	0
618 Frais administrateurs	61.144	34.473	39.629	42.645	34.996	29.627
62 Charges salariales	3.359.571	3.666.906	3.687.365	4.119.259	4.605.798	5.228.948
<i>NB : Subsidés y afférents (compte 74) :</i>	262.585	333.243	361.723	340.161	332.823	326.002
<i>NB : Production immobilisée (compte 72) :</i>	14.477	158.897	75.875	14.234	0	240.656
<i>NB : Financement via l'ARS (compte 73) :</i>	24.394	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
63 Amortiss., réduct° valeur créances & provis	2.560.542	2.703.190	2.931.354	2.724.691	6.077.047	3.617.819
630 Amortissements	2.556.996	2.705.499	2.750.698	2.903.724	2.897.539	3.111.905
634 Réd val s/créances	15.411	44.352	156.047	36.421	53.945	56.514
636 Provision grosses rép & entretien	-11.865	-46.661	-100.392	33.354	3.246.334	404.400
637 Autres prov risques & charges	0	0	125.000	-248.809	-120.772	45.000
64 Autres charges d'exploitation	957.321	942.687	1.031.519	1.032.192	1.071.605	925.511
66 Charges d'exploitation non récurrentes	0	171.586	1.431	272.685	7.718	0
CHARGES D'EXPLOITATION	10.708.012	11.221.238	11.744.478	11.321.743	15.608.195	13.664.882
65 Charges financières	690.400	706.063	658.437	645.019	637.053	623.954
67/77 Impôts sur le résultat	38.308	78.727	5.923	19.956	13.005	6.732

1.4.8. Répartition des charges 2022 & 2021



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaffaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

TVA/BTW BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

1.4.9. Variations principales des charges entre 2022 et 2021

	+	-	
<i>Plus d'achat de fourniture stock mais la variation de stock suite à l'inventaire de fin d'année nous amène sur un équilibre de charges.</i>			V
<u>Les charges de services et biens divers augmentent de 46K, en voici les causes :</u>			
<i>Les frais liés à l'administration générale ont augmenté assez significativement, on y retrouve des nouvelles dépenses ponctuelles comme 37k de consultance pour les dossiers assurances, 26k pour la consultance des procédures à établir et schématiser, 22k liés à la vente des garages.</i>		108K	
<i>Les charges d'entretien et réparation extérieure et intérieure à charge de la Sisp diminuent de 190K. Ces comptes peuvent varier fortement d'une année à l'autre et dépendent du plan d'entretien établi par le technique en collaboration avec le financier. A titre d'information, ils avaient augmenté de 300K l'année passée ; ces 190K de différence positive, viennent donc équilibrer ce poste et rentrent dans notre budget.</i>	190K		V
<i>La somme reprise à charge des immeubles est aussi plus faible que l'année passée, à l'instar du poste précédent, 2021 était également plus élevé que 2020, en grande partie due par l'évolution des frais d'entretien des communs (77K), des chauffages (33K). Cette année, nous constatons une baisse des frais d'entretien pour 43K, des frais de chauffage pour 29K & des frais d'ascenseurs pour 34K.</i>	130K		V
<i>Les frais d'énergie à charges des locataires augmentent sensiblement, ils subissent l'inflation et les suites de la guerre en Ukraine, ceux à charge de la SISP suivent la même trajectoire. En analysant les montants, on y voit une poussée de 230K pour les frais d'électricité et 66K pour le gaz.</i>		308K	V
<i>Les matériels informatiques ou matériel roulant, augmentent dans une faible mesure.</i>		7K	
<i>Les assurances diminuent drastiquement.</i>	100K		S
<i>Les rétributions aux tiers continuent leur descente, nous gagnons 12k de frais d'avocats.</i>	9K		
<i>Les frais divers montent de 50k (10k frais de formation, 4k frais d'activités, 3,5k salle de spectacle et 26k d'évènements dont certains avaient été reportés suite covid...)</i>		50K	S
Les charges salariales ont augmenté de 623K			
80.000 2ème volet de l'harmonisation salariale au 01/01/2022			
45.000 impact indexation du 01/10/2021			
220.000 impact indexat° en 2022 des : 01/02, 01/04, 01/06, 01/09 et			
85.000 augmentations barémiques			
48.000 augmentation charges d'assurance et d'avantages sociaux			
130.000 Chevauchement directeur technique + pécules de sortie			
25.000 Chevauchement autres employés. + pécules de sortie			
110.000 Engagements 3 ouvriers polyvalents		623K	

18.000	<i>Engagement soutien Administratif, logistique et RH</i>			
-120.000	<i>Retards de remplac, temps partiels médicaux et absences</i>			
-18.000	<i>Divers</i>			
623.000	TOTAL			
<i>Nos amortissements augmentent et suivent notre plan d'investissement.</i>			214K	V
<i>Stabilisation de nos irrécouvrables.</i>			2K	
<i>En 2021, nous avons une augmentation exceptionnelle de notre provision pour grosse réparation et entretien pour 3213K suite aux nouvelles règles d'évaluation de notre tutelle ; ce qui nous donne cette année une variation positive de ces charges pour 2841K vu que nous avons doté 404K en 2022.</i>		2.841K		S
<i>Nous avons repris une provision de la TVA pour 40K mais cela est contrebalancé par la reprise de l'année passée de 122K pour la provision du PI de 2017. De plus, nous provisionnons aussi 85K pour un litige suite au licenciement d'un travailleur.</i>			165K	S
<i>Nos charges d'exploitation diminuent de 70K suite à la récupération de réduction de PI de 2016 et 2017 et la différence entre les deux années est aussi accentuée du fait de la déduction de la reprise de la provision du PI de 2017 en 2021 (+70K)</i>		146K		S
<i>Nos charges exceptionnelles ne varient presque pas.</i>		7K		S
<i>Les charges financières diminuent de manière récurrente liées à nos prêts LT</i>		13K		
<i>Nous avons moins d'impôts à payer</i>		6K		



1.5. Le bilan 2022 d'En Bord de Soignes présente un total d'Actif / Passif de 70.828.690 €, l'année passée il s'élevait à 69.846.708 €.

1.5.1. Actif 2022 et 2021

		ACTIF 2022		Part dans l'actif	ACTIF 2021	2022-2021
Disponibilité	- AVOIRS STABLES, PERMANENTS 62.343.483	Investissements (21/28)	62.343.483	88%	60.507.941	1.835.543
		(terrains, constructions, rénovations, équipements, matériel divers et mobilier, aménagement, investissements en cours...)				
+	AVOIRS/LIQUIDITES COURT TERME 8.485.207	Circulants (29/58)	8.485.207	12%	9.338.767	-853.560
		Stock (3)	210.622	0,3%	172.828	37.794
		Créances commerciales (40)	162.047	0,2%	105.268	56.778
		Autres créances (41)	965.076	1,4%	826.325	138.751
		Valeurs disponibles & placements (50/58)	6.937.838	9,8%	8.159.943	-1.222.105
		Comptes de régularisation (490/491)	209.624	0,3%	74.403	135.221
		TOTAL ACTIF	70.828.690		69.846.708	

L'actif se compose à 88% d'investissements et 12% d'avoir circulants, les actifs permanents augmentent de 1% par rapport à 2021 au détriment des actifs court terme.

L'analyse de l'actif nous montre une progression des comptes **investissements** (+1.835K), cela doit être relativisé car ce montant représente une balance entre les nouveaux investissements (8.897K de nouveaux investissements activés dont 3.950K sont un transfert d'investissements en cours) et la prise en charge des amortissements annuels (3.112K). Parmi les importants investissements mis en immobilisé cette année, nous pouvons retrouver 4656K pour la rénovation de l'enveloppe de la Cité phase 1, 700K pour la rénovation des 4 chaufferies au Dames Blanches, 620K pour la rénovation de plusieurs logements vides du marché 1 et 2, 605K pour la mise en conformité électrique des logements situés Ernotte, 300K pour la rénovation de 5 maisons et n'oublions pas l'achat du Dries 32 pour 702K.

Les **créances** (compte 40) vis-à-vis de nos locataires progressent un peu cette année, elles montent de 56K. L'année passée nous avons diminué ces créances de 14K et de 21K en 2020.

Les **autres créances** (compte 41) augmentent en principe de manière récurrente suite à l'évolution des remboursements des enfants à charge et adultes handicapés à recevoir de notre tutelle. Cependant, fin 2022, nous restons avec une créance de 110k vis-à-vis de la tva, en effet, le mécanisme d'autoliquidation nous oblige à garder une créance pour les sommes qui seront dues à chaque trimestre de déclaration tva ; c'est donc principalement la raison de l'évolution de ce poste.

Nos **liquidités** (compte 50/58), sont sensiblement impactées et de manière récurrente par l'augmentation de certains frais repris ci-dessus dans notre comparaison des charges entre les deux années. Les efforts pour tenir un taux de vide locatif stable suite à la rotation importante de nos locataires, la mise en place de mesures pour aussi réussir à diminuer ce vide locatif et nos investissements ainsi que notre politique de rénovation contribuent à l'évolution lente mais négative de nos liquidités. Le solde de nos liquidités s'élève à presque 7 millions fin 2022.

Les comptes de **régularisation** de l'actif sont plus élevés à concurrence de 135k. Ces comptes évoluent en fonction des dates de factures réceptionnées de nos fournisseurs ; nous tenons comptes de ces factures reçues mais reportons la charge à l'année suivante puisque ces factures concernent des charges ultérieures.

Le Passif se compose à 28% de capitaux propres, 10% de provisions et impôts différés et 62% de dettes. Les provisions augmentent de 1% par rapport à 2021 au détriment des capitaux propres ; ceci est principalement dû à la suite de la prise en charge comptable de la nouvelle provision pour grosses réparations et entretiens qui grève par la même occasion nos réserves cumulées. Aussi, 1% transite des capitaux propres vers les dettes, ceci est dû au fait de nos investissements plus conséquents qui induisent plus de dettes d'emprunts.

L'analyse du passif nous montre une diminution des **réserves** de 838K qui constitue donc la perte de cette année mise en réserve. Nos réserves cumulées diminuent en conséquence de ce montant et se valorisent à 6.439K fin d'année.

Depuis quelques années, les **subsides** augmentaient de manière récurrente, cette année la variation est négative car la mise en résultat annuelle de nos subsides reçus des années antérieures grimpe chaque année et se monte fin 2022 à 592K. En outre, durant 2022 nous avons reçu 545K de nouveaux subsides ; dès lors, la différence de ce poste s'élève à -47K.

Parmi les 545K reçu cette année, nous pouvons citer l'acquisition du pavillon Dries 32 pour 702K auquel nous avons reçu 50% de subsides, donc 351K ; 141K nous ont été octroyé en 2022 pour la continuation du projet étude amiante à l'Elan ; le solde concerne d'autres subsides pour divers projets en cours.

En observant le cumul total de nos subsides, nous constatons que nous avons reçu au total 18031K de subsides, dont 4881K ont déjà été transféré en résultat ; le solde cumulé de ce poste s'élève donc à 13149K.

Les **provisions** pour grosses réparations & entretiens avaient augmenté de manière exceptionnelle l'année passée de 3.246K, suite à la dotation 2021 afin de se mettre au diapason des nouvelles règles d'évaluation de notre tutelle concernant cette provision. Nous devons fin 2021, trouver dans nos comptes une provision égale au plan d'entretien sur les 5 années ultérieures. En 2020, notre provision était calculée sur base de 1,5% de notre PRA, ce qui était préconisé par la SLRB & correspondait à nos règles d'évaluation. Cette année, la provision pour grosses réparations & entretiens augmente via sa dotation annuelle de 404K et ceci afin de continuer à être en phase avec notre plan d'entretien.

Aussi, nous enregistrons, en 2022, une nouvelle provision de 85K afin d'éventuellement faire face à un litige ultérieur suite au licenciement d'un de nos travailleurs ; et dans l'autre sens, nous reprenons provision de 40K pour diminuer la provision antérieure concernant la Tva.

Nos **dettes long terme** représentent un poste très important de notre passif (55%) et sont notre principale source de financement ; elles continuent d'augmenter fortement avec une différence de 609K par rapport à l'année passée. Le delta entre les deux années doit être analysé plus finement car il est la soustraction entre les nouveaux crédits accordés durant l'année suite aux paiements des factures reçues conforme à l'avancement de nos projets d'investissement et entre le versement annuel de l'amortissement en capital de nos prêts antérieurs qui représente notre annuité (sans compter nos intérêts sur prêts). Nous parlons du poste annuité (compte 42) juste après celui-ci. Les nouveaux crédits accordés en 2022 s'élèvent à 2391K, montant important qui reflète notre stratégie d'investissement et nos efforts pour combler le vide locatif actuel, en effet, 1620K ont été attribué au marché 1 et 2, qui pour rappel, concerne la rénovation des logements vides. L'achat du pavillon Dries fait aussi partie des nouveaux crédits accordés pour la moitié du prix d'achat, en l'occurrence, 351K ; les deux autres crédits importants reçus en 2022 sont de l'ordre de 148K pour la mise en



conformité incendie du Van Horenbeeck 41 et 108K pour la mise en conformité électrique de 136 appartements à la rue Ernotte.

Les **annuités** augmentent de manière récurrente suite à nos investissements, en 2022 nous avons 64K en plus et devront donc être honorées fin 2023 pour 1779K sans compter nos intérêts et chargements sur nos prêts qui seront de l'ordre de 634K.

Les **dettes fournisseurs** peuvent varier fortement car lors de la finalisation du bilan nous devons nous arrêter à une date déterminée qui est le 31/12 ; cela ne reflète pas notre endettement réel vis-à-vis de nos fournisseurs. La majorité de nos postes ouverts fin d'année et donc représentés dans ce bilan, sont payés début de l'année suivante. Fin 2022, nos dettes commerciales se montent à 836K et sont en augmentation de 274K par rapport à l'année passée. Nous n'avons pas de problématique importante et particulière pouvant se retrouver dans ce poste.

Les **dettes fiscales** (compte 45) peuvent être influencées par notre résultat ou par l'évolution de notre nombre de travailleurs. Tout comme les années antérieures, la variation positive de 40K de ces postes est suite à la prise en compte d'une provision pour pécule de vacances plus élevée suite au nombre plus élevé de travailleurs.

Cette année nous constatons une variation importante dans nos **autres dettes** pour un montant de 338K. En 2021, la variation négative de ce poste à concurrence de 288K, résidait dans l'augmentation des frais à charges des immeubles (énergies et charges communes). L'augmentation de ces charges induit moins de remboursement de provision envers nos locataires et de ce fait, une dette moins élevée envers notre sisp fin d'année. Par contre en 2022, nous avons provisionné exceptionnellement, un montant de 200K afin de d'anticiper les versements des primes énergies prévues en 2023 pour nos locataires, mais nous avons aussi provisionné des montants liés à des facturations d'énergie non encore reçues de la part de nos fournisseurs. Ces deux mesures contribuent donc à l'augmentation de ces dettes fin 2022.

Tout comme l'actif, le passif peut aussi comprendre des comptes de **régularisation**. Ces comptes évoluent de la même manière que les comptes de régularisation de l'actif, mais sont plus en fonction des dates de facturations nos clients ou de prélèvements de loyers de nos locataires ; nous tenons comptes de ces factures émises ou prélèvements effectués mais reportons le produit à l'année suivante puisque ces éléments concernent des produits ultérieurs. Fin 2022, nous n'avons pas de produits à reporter.

2. AFFECTATION DU RÉSULTAT

2022 présente une perte de 838.452 €, ce qui donne une différence de 2.928.491 € par rapport à 2021 qui se soldait par une perte de 3.766.944 €.

La moyenne des résultats de 2013 à 2021 s'élève à un bénéfice moyen de 59.282 €.

Si nous ajoutons 2022 dans cette moyenne, nous arrivons à une perte moyenne de 30.491€.

Le résultat de 2022 a été affecté à raison de -884.117,13 € en prélèvement de la réserve disponible générale et 45.664,92 € en réserve de cotisation de solidarité.

3. RISQUES ET INCERTITUDES

L'incertitude relevant de la planification et la réalisation de chantiers est toujours présente. Des dates de réalisations sont fixées pour les chantiers mais nous ne pouvons pas exclure de nouveaux reports éventuels (administratifs et techniques). Quasiment tous les chantiers subissent ce genre d'inconvénients mais le fait que les logements qui se libèrent ne sont pas reloués et chaque report de date des travaux influence l'augmentation de logements vides ce qui entraîne notamment une perte de ressources financière pour la société.

4. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER SENSIBLEMENT LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ (POUR AUTANT QU'ELLES NE NUISENT PAS À LA SOCIÉTÉ)

a) Un nouveau contrat de gestion a été signé en date du 7 novembre 2022 durant cette année et sera d'application jusqu'en 2026.

Ce contrat de gestion servira de « fil conducteur » et de référence dans la gestion effective de la société. Il influencera notamment :

- le mode de financement des projets de rénovation
- l'implémentation de l'approche sociétale globale

b) La situation économique et politique mondiale continue à influencer notamment les couts suivants :

- la masse salariale (par les multiples indexations)
- le cout des matériaux

5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LA CLÔTURE

Le Conseil d'administration a marqué son accord de principe pour l'achat d'un bien immobilier (création de 10 logements maximum) sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre. La finalisation de la procédure d'acquisition se déroulera durant l'année 2023.

6. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice écoulé.



7. MUTATIONS DE CAPITAL

Durant cette année, des cessions de parts émanant de demandes de coopérateurs privés (ou leurs héritiers) ont de nouveau été effectuées avec l'accord de la tutelle (SLRB). Les parts ont été transmises exclusivement à 2 communes soit à titre gratuit soit avec libération effective du capital. Sur le capital total de 4.636.607 parts émises cela représente 6.007 parts soit 0,129%
L'organe de gestion confirme qu'aucune mutation de capital ne s'est produite pendant l'exercice écoulé.

8. RACHAT D' ACTIONS PROPRES

L'organe de gestion mentionne que ni la société, ni une filiale directe, ni quelconque autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte de la société ou d'une filiale directe n'a acquis de parts ou de certificats de la société.

9. INTÉRÊTS OPPOSÉS DES ADMINISTRATEURS

L'organe de gestion signale qu'aucune décision n'a été prise et aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le champ d'application de l'article 7:96 du Code des Sociétés & Asbl.

10. DÉCHARGE DES ADMINISTRATEURS ET DU COMMISSAIRE

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous demandons de donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leur mandat durant l'exercice 2022.

11. SUCCURSALES

La société ne possède pas de succursales.

12. JUSTIFICATION DES RÈGLES COMPTABLES

La société ne présente pas de perte reportée dans son bilan, mais son compte de résultat montre des pertes de l'exercice pendant deux exercices consécutifs, nous devons donc inclure une justification de l'application des règles comptables de continuité. Cet état de fait montre que nous avons une structure bilantaire saine mais pourrait présenter des soucis de rentabilité annuelle. Nous ne pensons pas rentrer dans ce cadre non rentable, la situation actuelle de nos pertes de loyers de base, de l'inflation qui induit un surcoût de matériaux, de rénovation et d'indexation salariale vient rogner notre compte de résultat. Nous luttons sur la problématique des logements vides et avançons dans ce domaine, nous pensons qu'une améliorations des chiffres se fera ressentir à partir de 2023. Aussi pour lutter contre cette perte de loyer de base nous avons dû engager de la masse salariale complémentaire qui a donc un effet sur notre résultat. Les pertes de ces deux années a aussi été impacté par les dotations de provisions pour grosses réparations et entretiens, dont les règles d'évaluation ont changé depuis l'année passée comme expliqué en début de ce rapport. De plus

cette année une provision de 200K a été prise en charge afin de prévenir les primes énergie que nous devons payer à nos locataires en 2023.

13. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La société ne possède pas d'instruments financiers.

14. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES COUTS D'EXPLOITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Comme mentionné en début de rapport, montrant notre politique de rénovation, voici une question parlementaire intéressante dont nous vous faisons part.

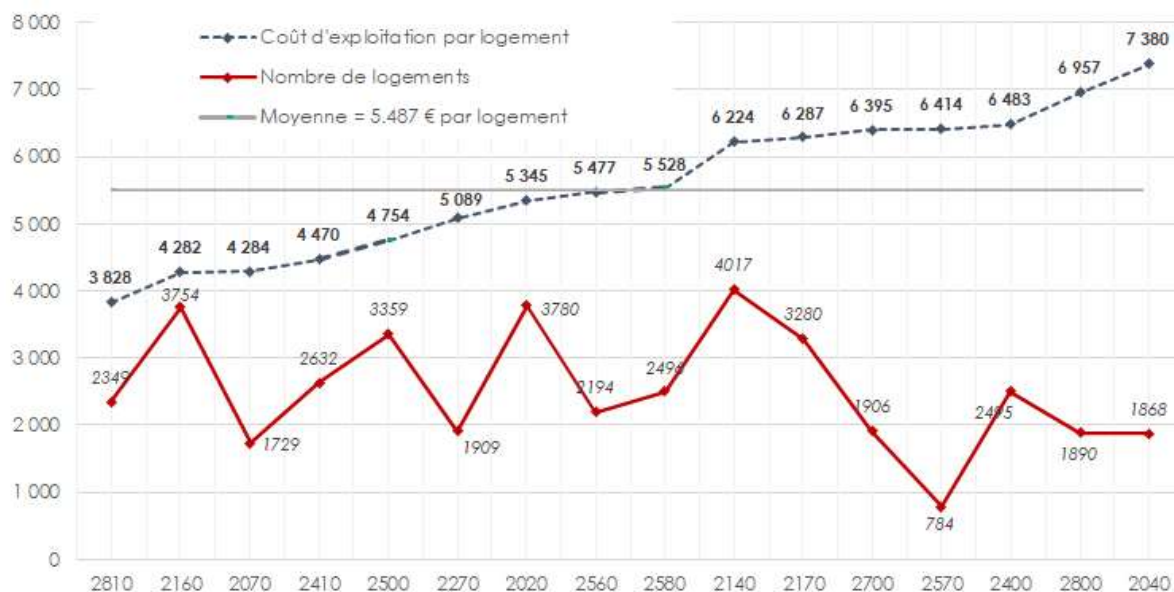
Question écrite concernant les coûts d'exploitation des logements sociaux

Lorsque je vous ai interrogée en mars 2022 au sujet des coûts d'exploitation des logements sociaux en Région bruxelloise, vous m'avez répondu que vous n'étiez pas encore en mesure de communiquer les coûts d'exploitation sectoriels moyens par logement pour l'exercice 2021, car la SLRB devrait les calculer sur la base des données financières reprises dans les comptes annuels des SISP, comptes qui devaient être approuvés par les assemblées générales des différentes sociétés dans le courant du second semestre de l'année 2022.

1. Sur la base des données transmises par la SLRB et les SISP, pourriez-vous nous indiquer les coûts d'exploitation sectoriels moyens d'un logement social pour l'année 2021 ?

En 2021, le coût d'exploitation d'un logement varie entre 3.828€ et 7.380€, avec une moyenne sectorielle de 5.487€.





2. Les coûts d'exploitation sectoriels moyens par logement social ont-ils tendancielle-ment augmenté en Région bruxelloise au cours des dernières années ? Dans l'affirmative, la SLRB est-elle parvenue à identifier les facteurs susceptibles d'expliquer la hausse tendancielle des coûts moyens d'exploitation des logements sociaux ?

Pourriez-vous nous fournir un tableau reprenant, pour chacune des seize SISP bruxelloises, les coûts moyens d'exploitation par logement social pour l'année 2021 ? Les coûts moyens d'exploitation par logement social varient-ils sensiblement d'une société à l'autre ? Dans l'affirmative, comment expliquez-vous ces variations ?

Entre 2020 et 2021, les coûts d'exploitation par logement (comptes 60 à 64 hors travaux à charges des locataires et consommations) sont passés de 5.404€ à 5.487€, ce qui représente une augmentation de 1,54%.

Le tableau ci-dessous présente le coût d'exploitation par logement de chaque SISP :

SISP	Coût d'exploitation par logement
2020 Foyer Anderlechtois	5 345,17 €
2040 En Bord de Soignes	7 379,82 €
2070 Logis-Floréal	4 284,14 €
2140 Logement Bruxellois	6 223,66 €

2160	Foyer Laekenois	4 281,61 €
2170	Comensia	6 286,91 €
2270	LOG'IRIS	5 088,84 €
2400	BinHôme	6 483,14 €
2410	LOJEGA	4 469,63 €
2500	Logement Molenbeekois	4 753,54 €
2560	Foyer du Sud	5 476,83 €
2570	HBM	6 413,63 €
2580	Foyer Schaerbeekois	5 528,48 €
2700	Habitation Moderne	6 395,14 €
2800	Everecity	6 957,39 €
2810	ABC	3 827,95 €
	Secteur	5 486,56 €

Il existe des explications objectives à ces écarts qui se situent en partie dans l'hétérogénéité de l'état et des performances du parc locatif de chaque SISP. En effet, les bâtiments les moins performants devraient générer notamment des charges de travaux et de consommations plus importantes.

La modification des règles comptables pour la constitution de la provision pour grosses réparations et entretiens (compte 636) peut également avoir un impact sur le coût d'exploitation de la société, comme ce fût le cas pour En Bord de Soignes en 2021.

La maîtrise des coûts passe également par une bonne maîtrise de la masse salariale, dont le coût varie d'une société à l'autre.

Signé,

Aziz SOPI
Directeur Général

Daniel SOUMILLION
Président



BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

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

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de travailleurs

Temps plein
Temps partiel
Total en équivalents temps plein (ETP)

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
Temps partiel
Total

Frais de personnel

Temps plein
Temps partiel
Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	75,2	46,2	29
1002	8,8	1,8	7
1003	80,4	47	33,4
Nombre d'heures effectivement prestées			
1011	111.629	70.187	41.442
1012	7.969	1.262	6.707
1013	119.598	71.449	48.149
Frais de personnel			
1021	4.925.729,43	2.998.152,08	1.927.577,35
1022	303.218,51	28.984,1	274.234,41
1023	5.228.947,94	3.027.136,18	2.201.811,76
1033	106.940	62.528	44.412

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	76,3	43,5	32,8
1013	117.047	67.707	49.340
1023	4.605.798,2	2.664.269,73	1.941.528,47
1033	103.954	58.399	45.555

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	77	9	83,2
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	75	7	80,2
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113	2	2	3
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	49	1	49,5
de niveau primaire	1200	11	1	11,5
de niveau secondaire	1201	29		29
de niveau supérieur non universitaire	1202	4		4
de niveau universitaire	1203	5		5
Femmes	121	28	8	33,7
de niveau primaire	1210	1	1	1,5
de niveau secondaire	1211	15	4	17,4
de niveau supérieur non universitaire	1212	6	1	7
de niveau universitaire	1213	6	2	7,8
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	4		4
Employés	134	37	4	40,3
Ouvriers	132	36	5	38,9
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150		3
Nombre d'heures effectivement prestées	151		4.394
Frais pour la société	152		2.837,68

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	16	3	17,5
210	13	1	13,5
211	2		2
212			
213	1	2	2

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

- Pension
- Chômage avec complément d'entreprise
- Licenciement
- Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	10	3	11,5
310	8	2	9
311	2		2
312			
313		1	0,5
340	3	1	3,5
341			
342	3		3
343	4	2	5
350			

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

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

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société
 dont coût brut directement lié aux formations
 dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs
 dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

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

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	9	5811	16
5802	156	5812	274
5803	7.555	5813	11.368
58031	7.555	58131	11.368
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

ETATS DES REMUNERATIONS DES ADMINISTRATEURS _ 2022

CONSEIL D'ADMINISTRATION + COMITE DE GESTION

100 € par présence / Président : 300 € par séance

NOM	JETONS CA BRUT	JETONS CG BRUT	TOTAL BRUT	PP 37,35%	TOTAL NET
SOUMILLION DANIEL	3.300,00	2.400,00	5.700,00	2.128,95	3.571,05
LERATE VINCIANNE	1.300,00	900,00	2.200,00	821,70	1.378,30
BERTRAND ANTOINE	1.100,00	900,00	2.000,00	747,00	1.253,00
DALLEMAGNE GEORGES	700,00	300,00	1.000,00	373,50	626,50
DE GRAND RY CECILE	900,00	900,00	1.800,00	672,30	1.127,70
DECOURRIERE ANDRE	1.200,00	900,00	2.100,00	784,35	1.315,65
BOGAERT CHRISTINE	1.000,00	0,00	1.000,00	373,50	626,50
DE LE VINGNE JULIETTE	1.200,00	0,00	1.200,00	448,20	751,80
HERZL PIERRE-YVES	800,00	0,00	800,00	298,80	501,20
KOLCHORY CARINE	1.200,00	0,00	1.200,00	448,20	751,80
PILLOIS MATTHIEU	400,00	0,00	400,00	149,40	250,60
NOEL JEAN FRANCOIS	400,00	0,00	400,00	149,40	250,60
STASSART MARIE-NOELLE	500,00	0,00	500,00	186,75	313,25
VANDAME MARC	1.200,00	0,00	1.200,00	448,20	751,80
VAN RILLAER EMMANUEL	1.100,00	0,00	1.100,00	410,85	689,15
DUJARDIN ETIENNE	1.300,00	0,00	1.300,00	485,55	814,45
RIGODANZO VANESSA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAUX	17.600,00	6.300,00	23.900,00	8.926,65	14.973,35